

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari Pembangunan Nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.¹ Dalam rangka mencapai tujuan pembangunan nasional berdasarkan visi, misi, dan strategi pembangunan, dilakukan dengan cara membangun manusia Indonesia seutuhnya, dan seluruh tumpah darah Indonesia yang aman, damai, adil, dan demokrasi, serta mewujudkan Indonesia yang sejahtera.²

Tatanan perekonomian global sepertinya telah memperkuat posisi perbankan sebagai pilar utama dalam menunjang pertumbuhan ekonomi secara internasional maupun domestik. Implementasi dan eksistensi perbankan tersebut, bank sebagai salah satu bentuk lembaga keuangan yang bertujuan "*financial intermediary*" dengan usaha utama menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat serta memberikan jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran. Bank sebagai badan usaha mendapatkan keuntungan yang besar dari usahanya. Sebagai lembaga keuangan, bank mempunyai kewajiban pokok menjaga kestabilan nilai uang, mendorong kegiatan ekonomi, dan memperluas kesempatan kerja.³

Kredit merupakan kegiatan usaha utama yang harus dilakukan oleh bank karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan kredit yaitu berupa bunga dan provisi pinjaman. Menurut M. Bahsan apabila ditinjau dari sudut perkembangan perekonomian nasional dan internasional akan dapat diketahui betapa besar peranan yang terkait dengan

¹ Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan.

² Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2000-2009.

³ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2001, hal. 59.

kegiatan perkreditan pada saat ini. Berbagai lembaga keuangan, terutama bank konvensional, telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan.⁴

Di Indonesia fungsi perbankan ini dituntut untuk menjadi media pembangunan guna mendukung pelaksanaan program pembangunan nasional. Tugas bank guna mendukung pembangunan nasional ini, secara jelas disebutkan dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana diubah dengan 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan, yang menjelaskan bahwa Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan Pembangunan nasional dalam rangka peningkatan, pemerataan, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak, sehingga jelas sekali bahwa fungsi perbankan di Indonesia di samping sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat memiliki peran untuk melaksanakan pembangunan nasional.⁵

Pelaksanaan pemberian kredit oleh Bank diawali dengan adanya perjanjian kredit antara kreditur dengan debitur. Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil, sebagai perjanjian prinsipil maka perjanjian jaminan adalah assessor-nya. Maka ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil disini ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh Bank kepada nasabah debitur. Jika penyerahan belum terlaksana, maka hutang belum dianggap lahir walaupun sudah diperjanjikan. Kredit yang diberikan oleh Bank mengandung risiko, sehingga dengan demikian dalam pelaksanaannya Bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut maka dibutuhkan jaminan pemberian kredit untuk memberikan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan

⁴ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hal. 2.

⁵ Ignatius Ridwan Widyadharma, *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*, Universitas Diponegoro, Semarang, 1997, hal. 1.

yang diperjanjikan. Dalam pemberian kredit, pihak bank perlu adanya keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur dalam membayar, untuk itu dalam pemberian fasilitas kredit bank terlebih dahulu melakukan penilaian terhadap nasabah menggunakan prinsip 5C berdasarkan asas kehati-hatian yaitu: *character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *conditions of economic* (kondisi ekonomi), dan *collateral* (jaminan).⁶ Jaminan yang diberikan oleh Debitur kepada Bank sangat beragam, dalam perbankan terdapat salah satu jaminan yaitu berupa tanah, yakni tanah yang memiliki hak atas tanah tertentu yang diatur dalam undang-undang yang dapat dibebani oleh Hak Tanggungan. Hak tanggungan dapat dibebankan pada Hak milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.

Berdasarkan pra penelitian yang dilakukan Peneliti di Kabupaten Bandung ternyata terjadi kesenjangan pelaksanaan Pasal 4 UU Perbankan dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat di sektor pertanian.⁷ Hal ini terbukti dengan keengganan bank-bank dan lembaga pembiayaan untuk menyalurkan dana dalam bentuk kredit maupun kerjasama investasi di sektor pertanian pangan, khususnya kedelai. Dampak sikap bank yang demikian menyebabkan ketiadaan dana untuk modal budidaya pertanian kedelai. Banyak lahan subur dan pengairan yang memadai tidak dikelola dengan baik sehingga menjadi lahan terlantar.

Krisis kedelai saat ini tidak terlepas dari sikap perbankan karena para pelaku budidaya kedelai baik dalam bentuk badan hukum (perusahaan), koperasi, kelompok tani dan petani perorangan yang tidak bersemangat menanam kedelai. Dampak yang terlihat adalah kedelai yang tersedia baik di koperasi, di pasar dan di toko adalah komoditi impor terutama dari Amerika Serikat. Konsekuensinya sudah dapat diketahui, yaitu ketika tata niaga impor dikuasai

⁶ Lihat Permadi Gandapradja, Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2004, hal. 23.

⁷ Pra penelitian, Tanggal 11 Oktober 2018

kaum kapitalis atau terjadi pelemahan rupiah terhadap dollar AS maka harga kedelai tidak terkendali.⁸

Seyogyanya dilakukan peningkatan nilai ekonomis tanah, yaitu yang semula tanah terlantar tidak produktif menjadi tanah yang produktif dan dapat dijadikan jaminan benda dalam pengajuan permohonan kredit perbankan. Dalam merealisasikan solusi tersebut dukungan Pemerintah Daerah, dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Bandung, dan Bank Pembangunan Daerah, dalam hal ini PT Bank Jabar Banten menentukan keberhasilannya.

Partisipasi bank dalam program swasembada kedelai sangat penting, bank harus menyiapkan panduan internal bank tentang manajemen resiko, khususnya resiko operasional sangat penting karena berdasarkan Pasal 29 ayat (2) dan (3) UU Perbankan menegaskan bahwa bank harus selalu berhati-hati dalam menjalankan usaha serta tidak merugikan nasabah maupun bank itu sendiri.

Penelitian tentang hak pengelolaan milik Pemda memang sudah banyak dilakukan, diantaranya penelitian Putu Juni Swasta⁹, Hadyan Iman Prasetya¹⁰, dan penelitian Elita Rahmi¹¹ yang berbeda dengan penelitian yang diajukan Peneliti yang lebih bersifat spesifik. Peneliti mengkaji tentang penjaminan hak guna usaha di atas hak pengelolaan tanah terlantar dalam rangka pengajuan kredit pertanian. Dimana penelitian ini merupakan sebuah kajian yang

⁸ Lihat Merdeka.com Krisis kedelai, diakses dari <https://www.merdeka.com/uang/krisis-kedelai-terjadi-hampir-setiap-tahun.html>

⁹ Putu Juni Swasta, Analisis Normatif Pelepasan Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Barat Dalam Rangka Pembangunan Kawasan Mandalika Resort, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan Vol III Nomor 9 Desember 2015, hal. 436

¹⁰ Hadyan Iman Prasetya, Pengelolaan Tanah Negara Oleh Pihak Ketiga Ditinjau Dari Perspektif Hukum Pertanahan Dan Perbendaharaan Negara, SNKN 2018, Simposium Nasional Keuangan Negara

¹¹ Elita Rahmi, Eksistensi Hak pengelolaan Atas Tanah (HPL) dan realitas pembangunan Indonesia, Jurnal Dinamika Hukum Vol. 10 No. 3 September 2010

menarik dengan menghubungkan hak pengelolaan milik Pemda dengan penjaminan dalam rangka pengajuan kredit pertanian berupa Hak Guna Usaha.

Dewasa ini bank didalam memberikan kredit atau pinjaman kepada nasabahnya hanya memperhatikan *colateralnya* (asset yang dijaminkannya) adapun untuk kredit yang diperoleh oleh nasabah yaitu 70% dari nilai asset yang dijamin. Pokoknya asal ada asset yang dijamin agar dapat dieksekusi dikemudian hari jika terjadi wanprestasi. Hal tersebut menjelaskan bahwa bank hanya memandang jaminan dalam arti sempit (jaminan sebagai penutup resiko). Padahal jelas dalam Pasal 8 Undang-Undang Perbankan No. 7 Tahun 1992 dan penjelasannya, perbankan Indonesia menganut analisa 5c, yaitu: *Capital* (Modal), *Capacity* (kemampuan), *Character* (watak), *Colateral* (agunan), *Condition* (kondisi pasar). Namun faktanya bank hanya berpatokan pada colateral semata, yaitu apabila kredit macet, maka jaminan dieksekusi untuk menutupi pinjaman. Diharapkan Bank benar-benar dapat memperhatikan faktor 5c diatas, tidak terpaku pada faktor *Colateral* (agunan) saja.

Indonesia sebagai negara yang berlatar belakang agraris, menyadari arti penting tanah sebagai sesuatu yang memiliki nilai dalam kehidupan masyarakatnya. Bagi petani di pedesaan, tanah berfungsi sebagai tempat warga masyarakat bertempat tinggal dan tempat memperoleh penghidupan. Bagi warga perkotaan tanah menjadi tempat menjalankan segala aktivitas sehari hari.¹² Sehingga secara umum tanah merupakan sumber hidup dan kehidupan bagi masyarakat Indonesia yang mempunyai fungsi yang sangat strategis baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai ruang untuk pembangunan

¹² Soerjono Soekanto dan Soleman B. Taneko, 2001, Hukum Adat Indonesia, Cetakan Keempat, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hal. 172

Ketersediaan tanah yang relatif tetap sedangkan kebutuhan akan tanah terus meningkat seiring pertumbuhan penduduk dan kegiatan pembangunan yang terus meningkat, telah menjadikan pengelolaan terhadap tanah haruslah berdayaguna untuk kepentingan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Prinsip dasar itu sudah ditetapkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disingkat UUPA menyebutkan bahwa:

Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

Lebih lanjut dalam Pasal 1 ayat (3) disebutkan Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) adalah hubungan yang bersifat abadi. Hubungan yang bersifat abadi artinya hubungan Bangsa Indonesia bukan hanya dalam generasi sekarang saja tetapi generasi seterusnya. Sehingga keberadaan tanah harus dijaga oleh generasi sekarang untuk kemudian diwariskan kepada generasi yang akan datang. Sehubungan dengan itu penyediaan, peruntukan, penguasaan, penggunaan dan pemeliharannya perlu diatur agar terjamin kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatannya serta sekaligus terselenggara perlindungan hukum bagi rakyat.

Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 mengatur bahwa Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan Kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Kata penguasaan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 di atas, menurut penjelasan umum UUPA, bukanlah berarti

dimiliki, akan tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang kepada Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia, untuk pada tingkatan yang tertinggi:¹³

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya;
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- d. Segala sesuatunya dengan tujuan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.

Atas dasar konsep kekuasaan seperti diuraikan di atas, negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut keperluan dan peruntukannya. Salah satu jenis hak yang dikenal dalam UUPA yang diberikan kepada warga negara adalah hak milik atas tanah. Dimana hak milik atas tanah dalam UUPA Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA. Pemberian hak milik atas tanah ini kepada seseorang atau badan hukum disertai dengan kewajiban yang harus dipenuhi yakni menjamin agar hak milik tersebut dilaksanakan sesuai dengan peruntukannya

Pasal 6 UUPA merumuskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Rumusan ini menjadikan pemegang hak milik atas tanah mempunyai kewajiban untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaannya serta sifat dan tujuan pemberian haknya agar bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bagi masyarakat sekitar dan negara. Artinya bahwa terhadap hak milik atas tanah tersebut haruslah diusahakan dan tidak boleh dibiarkan tidak produktif ataupun dilerantarkan, sebab jika tidak maka hak milik atas tanah ini oleh negara dapat dicabut sebagaimana Pasal 27 UUPA yang mengarisikan bahwa salah satu alasan hapusnya hak milik karena dilerantarkan.

¹³ Lihat Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Oleh karena itu tindakan penelantaran tanah ini haruslah dihindarkan guna menghindari efek negatif terhadap tanah.

Tanah terlantar di Indonesia telah diatur dalam hukum agraria di Negara ini. Sejak diterbitkannya Undang-undang Pokok Agraria sebagai dasar peraturan pertanahan di Indonesia, telah dinyatakan bahwa salah satu penyebab hapusnya hak kepemilikan atas tanah karena “diterlantarkan”, hal tersebut terdapat dalam Pasal 27 huruf a angka 3 UUPA tentang Hak Milik, Pasal 34 huruf e UUPA tentang Tanah Hak Guna Usaha, dan Pasal 40 huruf e UUPA tentang Tanah Hak Guna Bangunan. Jelas bahwa dalam UUPA tidak membenarkan pemegang hak atas tanah tidak memanfaatkan tanah yang dimiliki sebagaimana dasar pengajuan hak atas tanah. Pengabaian yang dilakukan pemegang hak mengakibatkan tanah yang dimiliki menjadi berkurang nilai manfaatnya, terutama bagi masyarakat yang berada di lokasi dimana tanah terlantar berada. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Penelantaran tanah di pedesaan dan perkotaan, selain merupakan tindakan yang tidak bijaksana, tidak ekonomis karena hilangnya peluang untuk mewujudkan potensi ekonomi tanah, dan tidak berkeadilan, serta juga merupakan pelanggaran terhadap kewajiban yang harus dijalankan para Pemegang Hak atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan tanah. Dampak lain penelantaran tanah juga menjadi terhambatnya pencapaian berbagai tujuan program pembangunan, rentannya ketahanan pangan dan ketahanan ekonomi nasional, tertutupnya akses sosial-ekonomi masyarakat khususnya petani pada tanah, serta terusiknya rasa keadilan dan harmoni sosial.

Pada dasarnya Negara memberikan hak atas tanah atau Hak Pengelolaan kepada Pemegang Hak untuk diusahakan, dipergunakan, dan dimanfaatkan serta dipelihara dengan baik selain untuk kesejahteraan bagi Pemegang Haknya juga harus ditujukan untuk kesejahteraan masyarakat, bangsa dan negara. Tentu saja ketika Negara memberikan hak

kepada orang atau badan hukum selalu diiringi kewajiban-kewajiban dalam surat keputusan pemberian haknya. Karena itu Pemegang Hak dilarang menelantarkan tanahnya, dan jika Pemegang Hak menelantarkan tanahnya maka UUPA telah mengatur akibat hukumnya yaitu hapusnya hak atas tanah yang bersangkutan dan pemutusan hubungan hukum serta ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Pasal 16 UUPA mengatur tentang macam-macam hak atas tanah yang diberikan negara adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Hutan, Hak Memungut Hasil Hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak lain yang sifatnya sementara. Sehingga bagi tanah yang belum ada hak atas tanahnya, tetapi ada dasar penguasaannya, penggunaan atas tanah tersebut harus dilandasi dengan sesuatu hak atas tanah harus sesuai dengan ketentuan Pasal 4 juncto Pasal 16 UUPA.

Pemanfaatan sumber daya agraria sebagaimana tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yaitu untuk sebesar-barnya kesejahteraan rakyat. Dalam rangka untuk mencapai tujuan tersebut maka UUPA juga mengatur berakhirnya hak-hak atas tanah yang antara lain karena diterlantarkan. Hak Milik berakhir karena diterlantarkan (Pasal 27), HGU (Pasal 34) dan HGB (Pasal 40) berakhir juga karena diterlantarkan. Hak Pakai dan hak-hak lain tidak ada ketentuan tentang berakhirnya karena diterlantarkan. Artinya, setiap pemberian hak oleh negara kepada perorangan atau badan-badan hukum haruslah bersama-sama dengan kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang hak sesuai dengan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.¹⁴

Pengaturan tentang tanah terlantar sesungguhnya sudah banyak dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Pada tahun 1973 dikeluarkan Keputusan Menteri Dalam

¹⁴ Suharingsih, Tanah Terlantar, Penerbit Prestasi Pustaka Raya, Jakarta, 2009, hal. 14.

Negeri No 88 Tahun 1973 tentang Penguasaan Tanah Perkebunan Terlantar dan atau Diterlantarkan Di Daerah Propinsi Jawa Barat, PP No 36 Th 1998 tentang Penerbitan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar yang diikuti dengan SK Kepala BPN No 24 Th 2002 tentang Pelaksanaan PP No 36 Th 1998. Berdasarkan Keputusan Kepala BPN No 24 Th 2002 tersebut maka diperintahkan kepada jajaran BPN yang berada di bawah koordinasinya yang ada di Kantor Wilayahnya, Dikantor Kota Madya/Kabupaten untuk melakukan identifikasi dan dalam waktu tertentu membentuk Tim Penilai dalam rangka mentertibkan tanah-tanah terlantar. Pekerjaan melakukan identifikasi bukanlah pekerjaan yang mudah karena memerlukan kejelasan konsep dan kriteria tanah terlantar.¹⁵

Kemudian karena PP No 36 Th 1998 sudah tidak dapat lagi dijadikan acuan penyelesaian penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar dan dikatakan menurut Usep Setiawan Ketua Komite Pembaharuan Agraria (KPA) sudah tidak efektif di lapangan¹⁶ dan banyak yang menyulitkan pada saat implementasinya sehingga perlu dilakukan penggantian maka pada era Reformasi terakhir pada tanggal 22 Januari telah dikeluarkan PP No 11 Th 2010. Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar dan peraturan pelaksanaannya dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas maka tulisan ini dimaksudkan untuk mengetahui kriteria tanah yang diterlantarkan menurut Hukum Tanah Nasional.

Peraturan Kepala BPN RI Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar menjelaskan pengertian tentang Tanah Terlantar adalah tanah yang sudah diberikan hak oleh negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan,

¹⁵ *Ibid*, hal. 20.

¹⁶ Lihat Usep Setiawan, *Kembali ke Agraria*, diakses dari KPA.or.id

atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.¹⁷ Pengaturan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah perlu lebih diarahkan bagi semakin terjaminnya tertib di bidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, atau pun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup sehingga dapat terwujud pemberian jaminan kepastian hukum dibidang hukum pertanahan.¹⁸

Ironisnya, tidak sedikit masyarakat yang tinggal di sekitar tanah terlantar itu justru tidak memiliki tanah. Kini penertiban Peraturan Pemerintah No 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar setidaknya bisa membuat para pemilik tanah terlantar berpikir ulang, berdasarkan PP No 11 Tahun 2010 tanah yang terbengkalai/terlantar dan tidak produktif akan menjadi obyek penertiban. Regulasi baru ini (PP 11 tahun 2010) bisa menjadi landasan dari penataan obyek tanah yang selama ini tidak dimaksimalkan penggunaannya dengan baik. Namun diketahui, masih banyak tanah dan ruang yang ada di masyarakat tidak memiliki fungsi dalam pelaksanaannya di masyarakat atau dibiarkan terlantar. Menteri ATR Sofyan Djalil mengatakan setidaknya ada sekitar 400 ribu Ha (hektar) tanah terlantar yang ada di Indonesia, yang tak dimanfaatkan kepemilikannya, namun akan segera dilakukan reformasi agraria agar bisa digunakan sebagaimana fungsinya.

"Program Agraria, dari tanah terlantar 400 ribu hektar yang akan dijadikan objek reforma Agraria. Kalau sekarang ini yang sudah kami bagikan mungkin baru 23 ribu Ha saja. Karena ternyata membereskan tanah terlantar itu tidak mudah," katanya dalam jumpa pers di kantornya, Jakarta, Selasa (14/11/2017).¹⁹

Pemerintah sendiri sejauh ini telah menertibkan pemanfaatan ruang dengan melakukan penertiban dan penatagunaan tanah terlantar, baik tanah bersertifikat Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, yang sudah habis masa berlakunya atau tidak dimanfaatkan sesuai peruntukannya. Melalui program reform agraria, tanah tersebut

¹⁷ Pasal 1 ayat 6

¹⁸ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2002, hal. 212

¹⁹ Lihat Detik Finance, Ada 400 Ribu Ha Tanah Terlantar di RI, 2017, diakses dari <https://finance.detik.com/berita-ekonomi-bisnis/d-3726272/ada-400-ribu-ha-tanah-terlantar-di-ri>

kemudian didayagunakan untuk kepentingan masyarakat sebagai Tanah Cadangan Umum Negara (TCUN). Sepanjang 3 tahun pemerintahan Presiden Joko Widodo, Kementerian ATR telah menerbitkan TCUN seluas 23.795 Ha, yang akan digunakan antara lain 1.422,24 hektar untuk reforma agraria, 732,03 hektar untuk Program Strategis Nasional (PSN) dan 212,13 hektar untuk cadangan negara lain. Sementara 21.242,04 hektar sisanya digunakan untuk mendukung bank tanah.²⁰

Menurut Peraturan Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2011 Pasal 1 ayat 1 menyatakan bahwa tanah negara bekas tanah terlantar adalah tanah yang sudah ditetapkan sebagai tanah terlantar, dihapuskan haknya, diputuskan hubungann hukumnya dan dan ditegaskan Menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara merupakan Tanah Cadangan Umum Negara selanjutnya disebut TCUN. TCUN diperoleh dari tanah negara bekas tanah terlantar yang ditetapkan oleh Kepala berdasarkan PP No.11 Tahun 2010 dan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 4 Tahun 2010.

Pasal 4 ayat 1 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2011 dinyatakan dalam rangka peruntukan, pemilikan dan pengaturan peruntukan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan TCUN , Kepala menetapkan tanah terlantar sekaligus menghapuskan hak atas tanah dan memutuskan hubungan hukum dan menegaskan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Artinya tanah tersebut menjadi tanah yang bebas, yang haknya bisa dimohon kembali oleh perseorangan atau badan hukum lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Pasal 4 ayat 2 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2011 dijelaskan bahwa TCUN dialokasikan secara nasional untuk kepentingan masyarakat dan negara melalui a. Reforma agraria b. Program Strategis negara c. Cadangan negara lainnya. Peruntukan,

²⁰ *Ibid*

penguasaan dan penggunaan serta pemanfaatan TCUN diatur dalam Pasal 16 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2011 yaitu bahwa Peruntukan, penguasaan dan penggunaan serta pemanfaatan TCUN didayagunakan untuk kepentingan masyarakat dan negara melalui “Program Reforma agraria, Alokasi Program Strategis negara, Peruntukan Cadangan negara lainnya.” Dalam menentukan peruntukan tanah negara bekas tanah terlantar Kepala Kanwil BPN melakukan koordinasi dengan Pemerintah Daerah setempat, terutama terkait dengan program redistribusi tanah kepada masyarakat yang belum memiliki tanah yang merupakan salah satu cara pendayagunaan tanah terlantar.

Terhadap suatu lokasi tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar maka tanah tersebut menjadi Tanah Negara. Terhadap tanah tersebut akan dilakukan pendayagunaan tanah terlantar, yang salah satunya dilakukan dengan cara Redistribusi Tanah terlantar yang diberikan kepada Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Masyarakat dan Keperluan strategis lainnya. Pendayagunaan tanah bekas tanah terlantar dengan cara redistribusi tanah dilakukan berdasarkan PP No.38 Tahun 2008 tentang Objek Redistribusi Tanah

Berdasarkan PP No.11 Tahun 2010, Pendayagunaan tanah Negara Bekas tanah terlantar sebagai cadangan Negara diperuntukkan untuk memenuhi kebutuhan tanah untuk kepentingan pemerintah, pertahanan dan keamanan, kebutuhan tanah akibat adanya bencana alam, relokasi dan pemukiman kembali masyarakat yang terkena pembangunan untuk kepentingan umum. Pengelolaan atas tanah terlantar diberikan dengan peruntukan a) Reforma agrarian, b). Program Strategis negara c). Cadangan negara lainnya, sementara hak pengelolaan atas tanah kembali pada hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam peraturan perundangan.

Bank dalam memberikan kredit pada debiturnya mewajibkan untuk menyerahkan jaminan, diantaranya berupa hak atas tanah. Hak atas tanah ini kemudian oleh Bank akan dibebani hak tanggungan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (untuk

selanjutnya disebut UUHT) Pasal 1 angka (1) menjelaskan bahwa “hak tanggungan merupakan hak jaminan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda yang berada satu kesatuan dengan tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dipergunakan guna pelunasan utang debitur kepada kreditur serta memberikan kedudukan utama kreditur pemegang hak tanggungan dari pada kreditur lainnya”.

Jaminan hak tanggungan atas tanah sering digunakan untuk mendapatkan fasilitas kredit karena tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan selalu meningkat dari waktu ke waktu. Dalam realitas pelaksanaan perjanjian kredit banyak ditemui Debitur menggunakan jaminan dengan atas nama pemegang haknya adalah pihak lain bukan dirinya, dalam hal ini sering disebut dengan pihak ketiga. Terlibatnya pihak ketiga dalam perjanjian kredit ini dapat diartikan bahwa pihak ketiga dapat menanggung pelunasan kredit oleh Debitur, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1820 KUHPerdara dijelaskan bahwa penanggung adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berhutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.

Jaminan hak tanggungan atas tanah milik pihak ketiga tidak akan menjadi masalah jika debitur memang memenuhi prestasi seperti yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit namun akan sangat merugikan pemberi hak tanggungan yang bukan merupakan debitur jika debitur wanmiliknya. Dan memang pada prakteknya²¹ hal itu sering terjadi, dimana Penerima kredit tidak dapat melaksanakan atau memenuhi kewajibannya untuk melunasi segala ketentuan yang telah disepakati oleh Debitur dan Kreditur. Dalam hal ini sangat merugikan pihak ketiga karena hak-hak pihak ketiga belum mendapatkan perlindungan dalam undang-undang hak tanggungan.

²¹ Lihat Eddy Saputra, Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Restrukturisasi Kredit Pada Bank Cimb Niaga, Universitas Sumatera Utara, medan, 2016.

Bank diharapkan dapat memandang jaminan dalam arti luas, maksudnya adalah: bank dalam memberikan pinjaman/kredit kepada debitur cukup dengan analisa 4c saja, yaitu: *Capital* (Modal), *Capacity* (kemampuan), *Character* (watak), *Condition* (kondisi pasar). Jadi sudah punya modal, kemudian mempunyai kemampuan didalam menjalankan usahanya/proyeknya, memiliki watak *leadership* (pemimpin), dan kondisi pasar terhadap usahanya/proyeknya bagus. Apabila bank sudah setuju 4 c ini maka jaminan (*corateral*) hanya performasi (formalitas saja) artinya cukup ada jaminan saja meskipun tidak harus dieksekusi. Contoh: saham, merek bisa dijadikan jaminan performa.

Mengenai pertanggung jawaban sosial bank, yaitu Pasal 4 Undang-Undang Perbankan tahun 1998, tujuan bank adalah pemerataan pendapatan, dan keuangan masyarakat. Fungsi sosial bank yaitu: bukan hanya mencari keuntungan tetapi amanah masyarakat. Contoh: melalui program *Corporate Social Responsibility* (CSR) bank ada yang rugi, ada yang impas dan ada yang untung. Yang rugi misalkan: program bea siswa yang diberikan oleh bank, kemudian program pembangunan jalan di sekitar lingkungan bank, kemudian program pembangunan rumah / tempat ibadah. Yang impas misalkan: bank memerlukan seragam untuk karyawannya, kemudian bank memesan seragam tersebut melalui masyarakat (program ukm). Yang untung misalkan: bank memberikan bantuan UKM kepada nasabahnya, hal ini menguntungkan karena dapat membantu nasabahnya yang kreditya macet, sehingga yang awalnya kredit macet menjadi lancar, hal ini menguntungkan pihak bank.

Hak pengelolaan atas tanah terlantar yang dimaksud dalam penelitian ini adalah hak mengelola atas tanah terlantar yang diberikan melalui HGU. Lebih lanjut. pembahasan dalam penelitian ini yaitu: petani (masyarakat) melalui Pemerintah Daerah mengajukan hak pengelolaan atas tanah terlantar, tanah terlantar sebagaimana dimaksud adalah tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar melalui SK Kepala BPN. Melalui Pemerintah Daerah petani (masyarakat) mengajukan hak pengelolaan atas tanah tersebut, yang mana setelah

mendapatkan penetapan status tanah terlantar melalui SK Kepala BPN tersebut kemudian diajukan hak pengelolaan atas tanah, dalam hal ini yaitu HGU. Yang mana dapat dijaminan ke Bank, dan dalam rangka program CSR maka bank akan mau/menerimanya. Jaminan tersebut dapat berupa tradisional hak tanggungan dan dapat juga berupa Giralisasi (Giro/Bank Note). Dalam penelitian ini akan membahas dari segi giralisasi (giro/bank note). Untuk itu perlu sinergi antara: petani, pemda, bank, dan relawan (perguruan tinggi).

Bank menjalankan program CSR memberikan kelonggaran untuk memberikan kredit kepada petani dengan melakukan analisa 4c. Petani didukung oleh relawan (perguruan tinggi) diajari bagaimana pemetaan kredit, diajari bagaimana melakukan usaha pertanian. Kemudian Pemda mengurus HPL. Yang mana ini semua kemudian akan dituangkan di dalam MoU, dengan pola fikir yang positif, yaitu bagaimana agar usaha pertanian/proyek ini berhasil dan dapat memberikan keuntungan kepada semua pihak. Contoh: yang tadinya lahan terlantar (nilainya kecil) menjadi lahan yang berpotensi sehingga bernilai tinggi (seperti halnya kebun sawit dulu sebelum menjadi kebun sawit masih berupa tanah terlantar maka nilainya sangat kecil, namun setelah menjadi lahan sawit menjadi tanah yang berpotensi maka nilai tanahnya menjadi sangat mahal/tinggi). Kemudian dapat memperbaiki/meningkatkan dan memberikan kesejahteraan ekonomi para petani/masyarakat kecil. Pemda dan bank dengan program CSR nya dapat menikmati keuntungan, dan perguruan tinggi dengan pengabdianya pun dapat mendapatkan point tersendiri. Lebih luas akan diuraikan secara lengkap dalam tujuan dan kegunaan praktis penelitian ini.

Berdasarkan uraian diatas, maka perlu dikaji lebih mendalam dalam penelitian tentang hak pengelolaan atas tanah terlantar, namun karena keterbatasan dan bertujuan agar penelitian lebih focus dan mendalam, maka penelitian ini dibatasi pada penjaminan Hak Guna Usaha (HGU) atas tanah terlantar .

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian permasalahan dalam latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan beberapa rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan Penjaminan Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan tanah terlantar ditinjau dari peraturan perundang-undangan di Indonesia?
2. Bagaimana Pelaksanaan Penjaminan Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan tanah terlantar ditinjau dari peraturan perundang-undangan di Indonesia?
3. Bagaimana sebaiknya konsepsi Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Tanah Terlantar dengan Hak Pengelolaan Milik Pemerintah Daerah yang berkeadilan antara Pemerintah Daerah dengan investor atau kelompok tani yang bergerak dalam budidaya pertanian dan perkebunan dalam kredit pertanian?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, maka penelitian ini bertujuan sebagai berikut::

1. Untuk menganalisis dan mengemukakan pengaturan Penjaminan Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan tanah terlantar ditinjau dari peraturan perundang-undangan di Indonesia
2. Untuk menganalisis dan mengemukakan pelaksanaan Penjaminan Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan tanah terlantar ditinjau dari peraturan perundang-undangan di Indonesia
3. Untuk menganalisis dan mengemukakan konsepsi Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Tanah Terlantar dengan Hak Pengelolaan Milik Pemerintah Daerah yang berkeadilan antara Pemerintah Daerah dengan investor atau kelompok tani yang bergerak dalam budidaya pertanian dan perkebunan dalam kredit pertanian

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis sebagaimana berikut:

1.4.1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan bermanfaat secara teoritis sebagaimana berikut:

- a. Untuk menelaah, dan menganalisis tentang hakikat Hukum Jaminan Perbankan dalam penjaminan Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan tanah terlantar.
- b. Untuk menawarkan konsepsi tentang penjaminan Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan tanah terlantar
- c. Bagi kalangan akademis, hasil penelitian ini akan menjadi tambahan wacana keilmuan tentang hukum perdata, terutama mengenai penjaminan Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan tanah terlantar

1.4.2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan bermanfaat secara teoritis sebagaimana berikut:

- a. Referensi di masa yang akan datang, yang memungkinkan akan diadakannya penelitian sejenis oleh kalangan akademis lainnya.
- b. Penelitian yang dilakukan ini dapat berguna bagi para pihak yang terkait dalam pelaksanaan tugasnya masing-masing.
- c. Penelitian yang dilakukan ini dapat berguna khususnya bagi masyarakat secara umum, terkait Hukum Jaminan Perbankan di Indonesia dalam penjaminan Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan tanah terlantar.

1.5. Orisinalitas Penelitian

Penelitian mengenai “penjaminan hak guna usaha di atas hak pengelolaan tanah terlantar dalam rangka pengajuan kredit pertanian” yang dikembangkan untuk disertasi ini menurut pengetahuan peneliti belum dilakukan oleh para peneliti sebelumnya. Hal tersebut menunjukkan bahwa penelitian yang dilakukan oleh Peneliti terhindar dari unsur plagiarisme ataupun unsur lain yang menyalahi aturan penulisan karya ilmiah.

Lebih lanjut orisinalitas penelitian disertasi ini dapat dilihat berdasarkan perbandingan beberapa penelitian disertasi terdahulu sebagaimana Tabel 1.1. berikut:

Tabel 1.1. Matriks Perbandingan Disertasi

Substansi	Winahyu Erwiningsih Universitas Islam Indonesia	Rainoer Universitas Sebelas Maret	Yulianus Pabassing Universitas Hasanuddin	Herliana Wijaya Kusumah Universita Pelita Harapan
Judul Disertasi	Pelaksanaan Pengaturan Hak Menguasai Negara Atas Tanah Menurut UUD 1945	Model Politik Hukum Perlindungan Kepemilikan Hak Atas Tanah Untuk Mewujudkan Kesejahteraan Masyarakat	Kepastian hukum ganti kerugian terhadap hak masyarakat hukum adat atas tanah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan	Penjaminan Hak Guna Usaha Di Atas Hak Pengelolaan Tanah Terlantar Dalam Rangka Pengajuan Kredit Pertanian
Perumusan Masalah	1. Apakah pengertian, makna dan substansi hak menguasai	1. Mengapa politik hukum pertanahan belum mampu memberikan	1. Bagaimana supremasi hukum hak masyarakat adat dalam	1. Bagaimana pengaturan Penjaminan Hak Atas Tanah di atas

	<p>negara atas tanah menurut UUD 1945?</p> <p>2. Bagaimana hak menguasai negara atas tanah diatur dalam peraturan perundang-undangan dan implementasinya pada saat ini?</p> <p>3. Bagaimana seharusnya hak menguasai negara atas tanah tersebut diatur dalam peraturan perundang-undangan agar tercapai sebesar-besar kemakmuran rakyat secara adil dan merata?</p>	<p>kepastian dan perlindungan terhadap kepemilikan hak atas tanah kepada masyarakat luas;</p> <p>2. Bagaimana membangun suatu model politik hukum perlindungan kepemilikan hak atas tanah melalui sistem pendaftaran yang ideal guna mewujudkan kesejahteraan masyarakat?</p>	<p>pengadaan tanah untuk pembangunan di Papua?</p> <p>2. Bagaimana konsistensi kepastian hukum ganti kerugian hak masyarakat adat dalam pengadaan tanah untuk pembangunan di Papua?</p> <p>3. Bagaimana konsep ideal kepastian hukum yang berkeadilan dalam pengadaan tanah untuk pembangunan di Papua?</p>	<p>Hak Pengelolaan tanah terlantar ditinjau dari peraturan perundang-undangan di Indonesia?</p> <p>2. Bagaimana Pelaksanaan Penjaminan Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan tanah terlantar ditinjau dari peraturan perundang-undangan di Indonesia?</p> <p>3. Bagaimana sebaiknya konsepsi Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Tanah Terlantar dengan Hak Pengelolaan Milik Pemerintah Daerah yang berkeadilan antara Pemerintah Daerah dengan investor atau kelompok tani dalam kredit pertanian?</p>
Objek Penelitian	Makna dan substansi konsepsi hak	politik hukum pertanahan dalam aspek	Kepastian Hukum Ganti Kerugian	Penjaminan Hak Guna Usaha Di Atas Hak

	menguasai negara atas tanah menurut UUD 1945 dan peraturan perundang-undangan tentang implementasi tugas dan fungsi kewenangan negara c/q Pemerintah Pusat serta pelimpahannya di bidang pertanahan.	perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah bagi masyarakat luas melalui sistem pendaftaran menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku	Terhadap Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan	Pengelolaan Tanah Terlantar Dalam Rangka Pengajuan Kredit Pertanian
Metodologi	Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif bertipe eksplanatoris-analitis serta pendekatan yuridis normatif, perbandingan dan sejarah sedangkan analisis data dilakukan secara kualitatif	Metode penelitian yang digunakan adalah menggunakan metode nondoktrinal dan doktrinal.	Penelitian ini merupakan penelitian hukum normative, dengan pendekatan perundang-undangan, sosial politik, dan budaya hukum.	Penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konsep, dan pendekatan kasus
Hasil Penelitian	<i>Pertama</i> , hak penguasaan negara atas tanah sebagai pemjudan hak masyarakat yang didasarkan pada	Secara garis besar penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya	<i>Pertama</i> , kedudukan tanah adat dalam hukum Nasional adalah dihormati sebagai hak milik oleh karena itu tanah	(1) Pengaturan Penjaminan Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan Tanah Terlantar ditinjau dari Peraturan

	<p>keseimbangan hak dan kewajiban manusia Indonesia bersifat asli mengandung makna tuntutan hak dan kewajiban masyarakat terhadap penggunaan hak atas tanah, substansinya adalah untuk kesejahteraan rakyat. Hak penguasaan negara atas tanah dengan demikian merupakan hak dan kewajiban bersama perseorangan, masyarakat dan negara, bukan monopoli penguasa saja.</p> <p><i>Kedua,</i> implementasi makna dan substansi hak penguasaan negara atas tanah belum seluruhnya tercermin dalam peraturan perundang-undangan sehingga</p>	<p>ketidakpastian hukum dalam sistem pendaftaran kepemilikan hak atas tanah yang berimplikasi tidak terjaminnya sertifikat hak atas tanah. Adapun faktor-faktor yang menyebabkan belum mempunyai sistem pendaftaran dalam hal kepastian dan perlindungan terhadap kepemilikan hak atas tanah kepada masyarakat, antara lain; Ketidakjelasan politik hukum pertanahan, Lemahnya kepastian hukum, Lemahnya birokrasi penyelenggaraan pendaftaran tanah dan Faktor kultur (budaya) yang belum mengedepankan integritas moral. Politik hukum</p>	<p>adat tidak dapat diambil begitu saja oleh pemerintah dengan alasan demi kepentingan umum namun hak mereka perlu dihargai dan dihormati sebagai pemilik tanah adat tersebut.</p> <p><i>Kedua,</i> kepastian hukum terhadap proses ganti kerugian belum tercapai, karena proses ganti kerugian mengabaikan prinsip penghormatan dan eksistensi masyarakat hukum adat sebagaimana yang diatur dalam undang-undang. Pemerintah tidak melibatkan secara penuh masyarakat hukum adat dalam proses musyawarah ganti kerugian.</p> <p><i>Ketiga,</i> mendorong</p>	<p>Perundang-undangan tentang Jaminan, diatur dalam jaminan khusus. Sebagaimana ditentukan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Hak atas tanah yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit pada bank haruslah diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, (2) Pelaksanaan Penjaminan Hak Atas Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Tanah Terlantar ditinjau dari Peraturan Perundang-Undangan yang terkait Hak Pengelolaan dilaksanaan</p>
--	--	--	---	---

	<p>penyelenggara negara (eksekutif) mengalami kesukaran untuk menjalankan fungsi kewenangan tersebut.</p> <p><i>Ketiga,</i> lemahnya pelaksanaan pengaturan disebabkan oleh kurang adanya kemauan politik penguasa untuk melaksanakan politik agraria secara konsekuen ditandai dengan melakukan interpretasi tunggal hak penguasaan negara atas tanah berdasarkan kepentingan politik rezim</p>	<p>agraria seharusnya mengacu kepada kepentingan masyarakat luas berdasarkan prinsip kesejahteraan dan keadilan, sebagaimana ditentukan oleh UUD Tahun 1945.</p>	<p>tertib administrasi pertanahan tanah melalui Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 2016 bisa dipakai sebagai instrumen untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan di Papua.</p>	<p>melalui dua tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian hak tanggungan oleh debitur kepada kreditur dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tahap pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan (3) Konsepsi Perjanjian dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut: (a) Konsepsi Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Daerah dengan Investor (Bank) merupakan kerja sama dalam pelayanan publik, dalam hal ini Pemerintah sebagai Penerbit Sertifikat HGU atas HPL yang digunakan dalam penjaminan</p>
--	--	--	---	---

				<p>Kredit pertanian di Bank, (b) Konsep Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Daerah dengan Kelompok Tani Yang Bergerak Dalam Budidaya Kedelai merupakan kerjasama antara Pemerintah sebagai pemberi dan pemegang HPL dengan Kelompok Tani sebagai pihak pemohon hak atas tanah HPL.</p> <p>(c) Konsep perjanjian kerjasama antara kelompok tani dengan investor (Bank) dalam hal ini adalah perjanjian kredit atas pinjaman yang diajukan dan hak tanggungan sebagai jaminan terhadap hak atas pengelolaan tanah.</p>
--	--	--	--	---

1.6. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam rencana penelitian ini terdiri dari 5 (lima bab) sebagai berikut:

- Bab I Berisi Pendahuluan, memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, dan sistematika penelitian. Dalam pendahuluan ini peneliti berusaha memaparkan tentang alasan yang melatarbelakangi penelitian tentang Hukum Jaminan Perbankan di Indonesia dalam penjaminan Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan tanah terlantar, sehingga penelitian ini penting untuk dilakukan dan merumuskan masalah yang harus dipecahkan.
- Bab II Mengenai Tinjauan Pustaka yang berisi tentang Landasan Teori dan Landasan Konseptual. Landasan Teori yang terdiri dari Toeri Negara Kesejahteraan .(Grand Theory), Teori Kemanfaat/Teori Kegunaan (*Midle Theory*), dan Teori Perjanjian (*Applied Theory*). Sedangkan Landasan Konseptual berisi tentang Konsep Hak Atas Tanah di Indonesia, Konsep Penerbitan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, Konsep Kredit dan Jaminan Bank, Konsep Kredit Pertanian, dan Konsep Umum tentang Hukum Jaminan Perbankan di Indonesia dalam Penjaminan Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan Tanah Terlanta
- Bab III Mengenai Metodologi Penelitian yang terdiri dari Spesifikasi Penelitian, Metode Pendekatan, Tahap Penelitian, Teknik Pengumpulan Data, Metode Analisis Data, Lokasi Penelitian dan Jadwal Penelitian.
- Bab IV Mengenai Hasil Penelitian dan Pembahasan yang berisi tentang Pengaturan Jaminan Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan Tanah Terlantar Menurut Peraturan Perundang-undangan tentang Jaminan di Indonesia, Pelaksanaan Jaminan Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan Tanah Terlantar Menurut

Peraturan Perundang-undangan tentang Jaminan di Indonesia serta konsep Konsep Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Tanah Terlantar Dengan Hak Pengelolaan Milik Pemerintah Daerah Yang Berkeadilan Antara Pemerintah Daerah Dengan Investor Atau Kelompok Tani Yang Bergerak Dalam Budidaya Kedelai dalam Kredit Pertanian

Bab V Mengenai Kesimpulan dan Saran yang berisi Simpulan dan Saran yang diperoleh berdasarkan hasil dari penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan untuk menjawab rumusan masalah.

