



**KAJIAN YURIDIS TERHADAP TANAH TERLANTAR MENURUT
HUKUM AGRARIA (STUDI KASUS DI DESA PERSIAPAN PESISIR
MAS SEKOTONG) KABUPATEN LOMBOK BARAT**

*JURIDICAL STUDY OF ABANDONED LAND ACCORDING TO
AGRARIAN LAW (CASE STUDY IN MAS SECOTONG COASTAL
PREPARATION VILLAGE) WEST LOMBOK DISTRICT*

I Made Bagus Rama Widya Utama

Fakultas Hukum Universitas Islam Al- Azhar

Email : Maderama650@gmail.com

Khairul Aswadi

Fakultas Hukum Universitas Islam Al- Azhar

Email : adynaufal87@gmail.com

Novie Afif Mauludin

Fakultas Hukum Universitas Islam Al- Azhar

Email: Novie_afifmauludin@yahoo.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Akibat Hukum Dari Tanah Terlantar dan Upaya Penertiban Tanah Terlantar Di Desa Persiapan Pesisir Mas Sekotong Kabupaten Lombok Barat. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode penelitian hukum empiris. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa akibat hukum apabila tanah sudah ditetapkan sebagai tanah terlantar oleh Badan Pertanahan Nasional, maka akibat hukumnya tanah tersebut dapat dihapus hak atas tanahnya dan kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara. Hal ini sesuai dengan Pasal 9 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Dan upaya Penertipan Tanah terlantar di Desa Persiapan Pesisir Mas Sekotong Lombok Barat belum dilaksanakan prosesnya sesuai hukum dan tanah terlantar yang ada belum dimanfaatkan dengan sebagaimana fungsinya serta belum jelas pemegang hak atas pengelolaan tanah terlantar tersebut.

Kata Kunci: Penertiban Tanah Terlantar; Tanah Terlantar

Abstract

This research aims to determine the legal consequences of abandoned land and efforts to control abandoned land in Mas Sekotong Coastal Preparation Village, West Lombok Regency. The type of research used in this research is the empirical legal research method. The results of this research show that the legal consequences if the land has been designated as abandoned land by the National Land Agency, then the legal consequences of the land can be that the land rights are removed and return to being land controlled by the State. This is in accordance with Article 9 paragraph (2) of the Republic of Indonesia Government Regulation Number 11 of 2010 concerning Control and Utilization of Abandoned Land. And efforts to control abandoned land in the Mas Sekotong Coastal Preparation Village, West Lombok have not been carried out in accordance with the law and the existing abandoned land has not been used for its function and the right holder for the management of the abandoned land is not yet clear.

Keywords: Controlling Abandoned Land; Abandoned Land

A. PENDAHULUAN

Peran penting tanah merupakan pondasi utama dari semua kegiatan yang dilakukan oleh manusia. Selain itu tanah juga berfungsi sebagai sumber kekayaan karena seperti yang diketahui bahwa tanah dan kandungan yang ada di dalamnya bisa memberikan pendapatan bagi pemiliknya. Tanah dijadikan objek yang berperan penting bagi kehidupan manusia, maka tanah harus dijaga, dikelola dan dimanfaatkan sebaik-baiknya agar menjadi sumber kesejahteraan baik bagi pemilik bahkan kemakmuran bagi masyarakat.

Fungsi tanah di negara Indonesia mempunyai fungsi yang sangat penting dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang.

Dasar 1945 (selanjutnya disebut “UUD 1945”) yang berbunyi, “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”¹ Agar bumi, air, dan ruang angkasa dapat berfungsi dengan baik dan tepat, maka pemanfaatannya perlu diatur dengan undang-undang yang termasuk lingkup hukum agraria.²

Indonesia adalah Negara Kesatuan yang berbentuk Republik yang berdasarkan UUD 1945 Pasal 28.

Hak milik atas tanah sangat penting bagi Negara, bangsa dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraris yang sedang membangun. Akan tetapi tanah yang merupakan sumber kehidupan pokok dan mendasar bagi manusia akan berhadapan dengan beberapa hal, yakni:

1. Keterbatasan tanah, baik dalam kuantitas maupun kualitas dibandingkan dengan kebutuhan yang harus dipenuhi, Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan yang timbul disebabkan oleh proses pembangunan dan perubahan sosial lainnya.
2. Tanah telah tumbuh menjadi bahan perniagaan, objek spekulasi dan komoditi serta objek investasi.
3. Tanah selain harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat secara adil dan merata juga harus dijaga kelestariannya.

Tanah sebagai sumber daya alam yang sangat dekat dengan hak setiap individu, dimana setiap individu membutuhkan adanya sumber daya alam tersebut guna memenuhi kebutuhan pokoknya, seperti membangun tempat untuk berlindung, mengelola lahan atau tanah tersebut untuk mencari penghasilan. Di Indonesia masih terdapat tanah yang belum dimiliki atau dikelola oleh manusia.

Ada permasalahan yang timbul dari tanah kosong atau tanah dalam penguasaan negara, ketika ada seseorang beritikad baik terhadap tanah kosong atau tanah dalam penguasaan negara dengan cara mengelola atau memanfaatkan tanah tersebut. Tanah kosong yang dikelola atau dimanfaatkan oleh seseorang untuk kebutuhan hidupnya, hal tersebut harus ada kepastian hukum, agar status kepemilikan tanah kosong jelas secara hukum, tanah tetap dalam penguasaan negara atau tanah menjadi milik seseorang yang telah beritikad baik dengan mengelola atau memanfaatkannya.

Kebutuhan manusia dengan ketersediaan tanah yang tidak seimbang rawan menimbulkan konflik atau sengketa, baik antar perorangan maupun suatu kelompok tertentu. Sengketa

1 Indonesia (a), *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Pasal 33 ayat (3)
2 Suardi, *Hukum Agraria*, cet. 1, (Jakarta: Badan Penerbit Iblam, 2005), hlm. 1 – 2.

pertanahan atau *land dispute* dapat diartikan sebagai perselisihan yang menjadikan hak tanah sebagai objek persengketaan. Permasalahan sengketa yang sering terjadi biasanya masalah waris, batas tanah, sertifikat ganda dan *overlapping* (tumpang tindih).

Untuk menyelesaikan permasalahan tersebut pemerintah mengupayakan penyelesaian sengketa tanah dengan cepat agar tidak merugikan masyarakat karena selama terjadinya sengketa maka tidak dapat ditentukan pihak mana yang dapat menguasai dan mengelola tanah tersebut. Sehingga tanah yang statusnya sedang dalam sengketa akan menjadi lahan yang tidak produktif dan tentu saja dapat merugikan para pihak.

Dalam perkembangannya hak-hak atas tanah yang telah diberikan untuk berbagai keperluan sebagaimana tersebut di atas, tidak selalu diikuti dengan kegiatan fisik penggunaan tanah tersebut sesuai dengan sifat dan tujuan haknya atau rencana tata ruang dari penggunaan dan peruntukkan tanah, baik karena pemegang hak belum merasa perlu menggunakan tanah tersebut atau pemegang hak belum memiliki dana yang cukup untuk melaksanakan pembangunan atau penggunaan tanah atau karena hal-hal lainnya. Salah satunya untuk meningkatkan perekonomian masyarakat setempat sehingga tanah kosong tersebut menjadi bermanfaat untuk masyarakat sekitar dan membuka lapangan pekerjaan, Pemerintah berkerjasama dengan Perseroan terbatas untuk memanfaatkan tanah kosong tersebut sehingga mengeluarkan sertifikat Hak guna bangunan.

Hak Guna Bangunan tersendiri diatur dalam Pasal 35 – 40 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pengaturan lebih lanjut mengenai hak guna bangunan tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria). Pasal 35 ayat (1) UUPA menerangkan pengertian hak guna bangunan sebagai hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu tertentu.

Dalam perkembangannya hak-hak atas tanah yang telah diberikan untuk berbagai keperluan sebagaimana penjelasannya, tidak selalu diikuti dengan kegiatan fisik penggunaan tanah tersebut sesuai dengan sifat dan tujuan haknya atau rencana tata ruang dari penggunaan dan peruntukkan tanah, baik karena pemegang hak belum merasa perlu menggunakan tanah tersebut atau pemegang hak belum memiliki dana yang cukup untuk melaksanakan pembangunan atau penggunaan tanah atau karena hal-hal lainnya.³

B. METODE

Jenis penelitian yang digunakan yaitu metode penelitian hukum empiris. Penelitian Hukum Empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari hasil wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Dan Sifat penelitian ini adalah metode analisis deskriptif yaitu penelitian secara umum, menggunakan sumber data primer, sekunder dan tersier dengan menggunakan dua teknik yaitu wawancara dan observasi atau pengamatan.

³ Maria S.W. Sumardjono, 2001, Kebijakan Tanah Antara Regulasi Dan Implementasi, Cetakan I, Kompas, Jakarta. Hal. 5

C. PEMBAHASAN

1. Akibat Hukum Dari Tanah Terlantar dan Penertiban Tanah Terlantar

Tanah merupakan suatu objek yang dapat memiliki hubungan hukum dengan orang perorangan atau lebih dengan badan hukum. hubungan hukum masyarakat dengan tanah, seperti pemberian hak atas tanah, Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum atas bidang tanah, hal ini dapat tercapai melalui pendaftaran tanah. Sebagai bagian dari proses pendaftaran tanah, sertifikat sebagai alat pembuktian hak atas tanah terkuat pun diterbitkan. Dokumen-dokumen pertanahan sebagai hasil proses pendaftaran tanah adalah dokumen tertulis yang memuat data fisik dan data yuridis tanah bersangkutan. Dokumen-dokumen pertanahan tersebut dapat dipakai sebagai jaminan dan menjadi pegangan bagi pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan atas tanah tersebut⁴

Hak atas tanah atau hak pengelolaan diberikan 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. Oleh karena itu, orang atau badan hukum yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah berkewajiban untuk memelihara tanahnya, mengusahakannya dengan baik, tidak melantarkannya serta mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak atas tanah, terdapat konsekuensi hukum yaitu hapusnya hak atas tanah dan pemutusan hubungan hukum. Meskipun orang atau badan hukum tersebut belum mendapat hak atas tanah, apabila melantarkan tanahnya maka hubungan hukum yang bersangkutan dengan tanahnya akan dihapuskan dan ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Dalam rangka untuk melakukan penertiban tanah terlantar, pemerintah Republik Indonesia telah beberapa kali melakukan upaya-upaya termasuk membuat regulasi tentang penertiban tanah terlantar.

“Tanah yang terindikasi tanah terlantar adalah tanah hak atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya yang belum dilakukan identifikasi dan penelitian”.

Pengertian tanah terlantar tidak diatur secara tegas dalam peraturan perundang undangan mengenai pertanahan, namun dalam dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, menggunakan istilah tanah yang terindikasi terlantar, sebagaimana disebutkan dalam penjelasan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, yaitu : “

Menurut Boedi Harsono penelantaran tanah lebih mengarah kepada terjadinya peristiwa hukum karena perbuatan sehingga hak atas tanah menjadi hapus. Sebagai contoh untuk badan hukum atau perusahaan diberikan Hak Guna bangunan oleh pemerintah, namun hak atas tanah tersebut tidak dipergunakan dengan baik, maka hal tersebut dapat dijadikan alasan untuk membatalkan hak yang bersangkutan oleh pejabat yang berwenang⁵.

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 Tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar “Obyek penertiban tanah

4 Florianus Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Transmedia Pustaka, Jakarta, 2008, hal. 1-2

5 Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, hal.20

terlantar meliputi 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, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.”

Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN No 20 Tahun 2021 yang diprakarsai oleh Ditjen Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang telah disahkan. Permen ini berisi tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan dan Tanah Terlantar. dalam Peraturan Menteri ini merupakan turunan dari PP No 20/2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar yang diamanatkan dalam UU No 11/2020 tentang Cipta Kerja. Penertiban Kawasan Terlantar terdiri dari 7 tahapan, yaitu:

1. Inventarisasi;
2. Evaluasi;
3. Pemberian Kesempatan untuk Mengusahakan Kawasan;
4. Peringatan;
5. Penetapan Sanksi;
6. Kemungkinan Timbulnya Gugatan;
7. Pendayagunaan Kawasan Terlantar.

Penelantaran tanah merupakan tindakan yang tidak bijaksana, tidak ekonomis karena hilangnya peluang untuk mewujudkan potensi ekonomi tanah, tidak berkeadilan dan juga merupakan pelanggaran terhadap kewajiban yang harus dijalankan para pemegang hak atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan tanah, penelantaran tanah juga dapat merugikan negara. Semakin banyaknya tanah-tanah yang ditelantarkan oleh pemiliknya maka perlu mendapat perhatian serius dari Pemerintah baik pusat maupun daerah untuk melakukan penertiban terhadap tanah-tanah terlantar karena akan mengganggu jalannya pembangunan. Padahal tanah-tanah yang terlantar tersebut apabila dimanfaatkan maka dapat memberikan kesejahteraan kepada masyarakat dan dapat menyumbang pendapatan daerah maupun negara.⁶

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2010, maka suatu tanah dapat diindikasikan sebagai tanah terlantar apabila memenuhi kondisi sebagai berikut:

- a. Tanah tersebut sudah diberikan oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan atau dasar pengelolaan atas tanah;
- b. Tanah tersebut tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya. Bahwa terjadinya tanah terlantar dapat disebabkan antara lain sebagai berikut :⁷
 - 1) Pemilikan tanah yang terlampaui luas, atau pemilikan tanah secara *absentee* yang mengakibatkan pemegang hak tidak mampu untuk membangun dan memanfaatkan tanahnya.
 - 2) Adanya resesi ekonomi yang menimbulkan perubahan struktur pemasaran atau sebab-sebab lain, sehingga pemegang hak merasa tidak akan memperoleh keuntungan untuk melanjutkan usahanya dan memutuskan untuk tidak mengolah tanahnya.

⁶ Fauzie Kamal Ismail, *Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar Melalui Program Reformasi Agraria*, Lex Jurnalica Volume 10 Nomor 2, Agustus 2013, hal. 122

⁷ Chadidjah Dalimunthe, 2000, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, FH USU Press, Medan. Ha. 119

- 3) Pemegang hak sulit mengusahakan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuannya, karena adanya penggarapan liar.
- 4) Spekulasi tanah yang mengharapkan keuntungan secara tidak wajar.

Penjelasan Pasal 2 PP No.11 Tahun 2010 menyatakan bahwa Tanah yang sudah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak Pengelolaan dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanahnya tidak diusahakan, tidak dipergunakan atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan haknya. Demikian pula tanah yang ada dasar penguasaannya dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanahnya tidak dimohon hak, tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan persyaratan atau ketentuan yang ditetapkan dalam izin lokasi, surat keputusan pemberian hak, surat keputusan pelepasan kawasan hutan, dan/atau dalam izin/keputusan/surat lainnya dari pejabat yang berwenang. Yang dimaksud dengan “sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya” dalam ketentuan ini adalah karena Pemegang Hak perseorangan dimaksud tidak memiliki kemampuan dari segi ekonomi untuk mengusahakan, mempergunakan, atau memanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian haknya.

Selain itu, tanah terlantar juga menyebabkan hilangnya nilai sosial tanah seperti yang diamanatkan dalam Pasal 6 UUPA yang menyebutkan bahwa;

”Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Boedi Harsono berpendapat bahwa “hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang atau badan hukum tidak dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi hal ini menimbulkan kerugian bagi masyarakat.”⁸ Pada tahun 1960, tepatnya 24 September 1960 lahirlah UUPA.

Melalui UUPA Pemerintah Republik Indonesia merombak sistem dan filosofi keagrariaan di Indonesia. Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 menjadi landasan terbentuknya UUPA tersebut. Dalam mencari penjelasan atas rancangan UUPA disebutkan ada tujuan pokok undang-undang pokok agraria:⁹

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria nasional yang akan merupakan alat untuk kebahagiaan membawakan kemakmuran, dan keadilan bagi Negara dan rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Berdasarkan beberapa ketentuan UUPA yang berkaitan dengan hal ini, dapat dikemukakan sebagai berikut:

1. Hak milik atas tanah hapus bila tanahnya jatuh kepada Negara karena diterlantarkan. (Pasal 27 poin 3). Penjelasan Pasal 27 menyatakan, “Tanah diterlantarkan kalau dengan sengaja atau tidak di sengaja, tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan dari pada haknya”.

8 Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, hal. 31

9 Suhariningsih, 2009, *Tanah Terlantar Asas Pembaruan Konsep Menuju Penertiban*, Prestasi Pusaka Publisher, Jakarta, hal 75-76

2. Hak Guna Bangunan hapus karena diterlantarkan

Menurut A.P Perlindungan menyatakan dalam bahasanya memiliki konsep tanah telantar merujuk kepada Hukum Adat yaitu Sesuai dengan karakter tanah telantar yang telah berubah tertentu maka dalam waktu haknya gugur dan tanah kembali pada penguasaan hak ulayat.

Adapun saran beliau terhadap ketentuan tanah terlantar yang diatur oleh UUPA, adalah dalam pelaksanaannya ada larangan menjadikan tanah terlantar. Tujuannya agar dapat memberantas manipulasi dan spekulasi tanah, kemudian melaksanakan fungsi sosial dari tanah tersebut untuk mengoptimalkan produktifitas tanahnya¹⁰.

Ketentuan dalam Pasal 27, 34 dan 40 UUPA belum dapat dijadikan dan menetapkan terlantar tidaknya suatu bidang tanah dan belum ada peraturan pelaksana yang bersifat operasional, bagaimana kriteria terlantar, prosedur penertibannya, berapa lama suatu bidang tanah tidak dipergunakan, dimanfaatkan, sehingga digolongkan sebagai tanah terlantar, siapa yang berwenang menentukan tanah terlantar, dan bagaimana pendayagunaan tanah terlantar¹¹.

Menurut Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 yang menerapkan ketentuan lebih lanjut dalam pasal 16 UUPA, menyebutkan mengenai HGB, HGU, Dan Hak Pakai dengan persyaratan cara memperolehnya, kewenangannya serta Kewajibannya dan status tanah, tetapi dalam PP No.40 Tahun 1996 tidak menyebutkan ketentuan yang mengatur hapusnya hak hak tersebut Demikian juga tentang Pasal 35e yang dinyatakan bahwa HGB hapus karena diterlantarkan. Lebih lanjut dalam Pasal 36 hapusnya HGB atas tanah negara mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara, Hapusnya HGB atas tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan penguasaan pemegang Hak Pengelolaan, tanahnya kembali ke dalam hapusnya HGB atas tanah¹².

Dalam Pasal 13 PP No. 36 Tahun 1998 hanya memberikan peringatan tertulis sebanyak 3 kali kepada pemegang hak dengan jangka waktu 5 tahun dari terbitnya sertifikat tersebut, apabila tanah HGB yang seharusnya bisa meningkatkan perekonomian masyarakat sekitar tetapi tidak di laksanakan sesuai dengan peruntukannya.

Sedangkan PP Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 dijelaskan dampak hukum bagi pemegang hak yang dengan sengaja maupun tidak sengaja menelantarkan tanah tersebut, Mengenai tanah terlantar diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar yang kemudian diperbaharui menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2010 Pasal 2 menyebutkan bahwa: “Obyek penertiban tanah terlantar meliputi 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, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.”

¹⁰ A.P Perlindungan, 1990, *Berakhirnya hak hak atas Tanah (menurut sistem UUPA)*, Mandar maju, Bandung. Hal 17

¹¹ Dian aries Mujiburohman, 2019, *Penegakan Hukum Penertiban dan Penyan-dagunaan Tanah Telantar*, STPN Press, Yogyakarta. Hal. 12

¹² *Ibid* hal 21

Mengenai tanah-tanah yang terlantar tersebut di atas, baik yang mempunyai hak-hak istimewa yang berhubungan maupun yang diberi kebebasan tanah oleh orang miskin, dapat dinyatakan secara langsung dibatasi oleh Negara dengan asumsi tanah itu dinyatakan kosong.

Keberadaan Peraturan Pemerintah tentang tanah terlantar dinilai sangat penting dalam merestrukturisasi pemilikan dan penguasaan tanah lebih adil bagi rakyat. Tanah terlantar antara lain untuk masyarakat dalam rangka reformasi agraria, untuk kepentingan strategi negara dan pemerintah di antaranya untuk ketahanan pangan, ketahanan energi dan pengembangan perumahan rakyat.

Penelantaran tanah juga berdampak pada terhambatnya tujuan program pembangunan Negara, seperti rentannya ketahanan pangan dan ketahanan ekonomi, tertutupnya akses sosial ekonomi masyarakat, serta terganggunya rasa keadilan dan harmoni sosial.

Oleh sebab itu, penelantaran tanah harus dicegah dan ditertibkan untuk mengurangi atau menghapus dampak negatifnya. Dengan demikian pencegahan, penertiban, dan pendayagunaan tanah terlantar merupakan langkah dan prasyarat penting untuk menjalankan program-program pembangunan nasional, terutama di bidang agraria yang telah diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional.

Sehingga akibat hukum terhadap penelantaran tanah menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, apabila tanah tersebut teridentifikasi terlantar berdasarkan hasil penelitian Badan Pertanahan Nasional, maka pemegang hak diberikan peringatan pada dasarnya pemegang hak harus mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya atau dasar penguasaannya, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, yang menyebutkan :

- 1) Apabila berdasarkan hasil identifikasi dan penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) disimpulkan terdapat tanah terlantar, maka Kepala Kantor Wilayah memberitahukan dan sekaligus memberikan peringatan tertulis pertama kepada Pemegang Hak, agar dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkannya surat peringatan, menggunakan tanahnya sesuai keadaannya atau menurut sifat dan tujuan pemberian haknya atau sesuai izin/keputusan/surat sebagai dasar penguasaannya.
- 2) Apabila surat peringatan tersebut tidak dilaksanakan, maka akan diberikan surat peringatan ke 2 sampai dengan ke 3 dan apabila tidak dilaksanakan juga maka tanah tersebut diusulkan menjadi tanah terlantar. Dan apabila sudah ditetapkan tanah terlantar oleh Badan Pertanahan Nasional, maka akibat hukumnya tanah tersebut dapat dihapus hak atas tanahnya dan kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara. Hal ini sesuai dengan Pasal 9 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, yang menyebutkan : Dalam hal tanah yang akan ditetapkan sebagai tanah terlantar merupakan tanah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf a, penetapan tanah terlantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat juga penetapan hapusnya hak atas tanah, sekaligus memutuskan hubungan hukum serta ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Akibat hukum dari tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar yang berstatus Hak Guna Bangunan adalah terjadi pemutusan hubungan hukum antara subjek pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut dengan objek tanah, atau dengan ditelantarkannya maka dapat menghapus Hak Guna Bangunan tersebut dan tanah dikuasai oleh Negara. Adapun akibat hukum yang ditimbulkan dengan penelantaran tanah yang diberikan hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan (HGB) adalah dapat dilakukan pencabutan sertifikat Hak Guna Bangunan atau hapus, sesuai dengan Pasal 40 huruf e UUPA, yang menyebutkan : “Hak guna bangunan hapus karena ditelantarkan”. Di mana keputusan penetapan tanah terlantar ini diserahkan kepada yang bersangkutan pemegang hak.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 22 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, yang berbunyi : Keputusan Kepala sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, disampaikan kepada pemegang hak atau bekas pemegang hak, dengan tembusan kepada Gubernur, Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Kepala Kantor Pertanahan, instansi terkait serta kepada pemegang Hak Tanggungan apabila terdapat Hak Tanggungan; Namun dalam prakteknya ternyata penerapan sanksi terhadap akibat hukum penelantaran tanah, masih lemah karena sampai sekarang belum pernah dilakukan penertiban oleh pihak Badan Pertanahan Nasional terhadap tanah tanah yang terlantar, karena selama ini pihak Badan Pertanahan Nasional sifatnya hanya menunggu laporan, kurang aktif melakukan pengawasan kelapangan. Disamping itu pula masih ada aturan yang dapat membuka peluang untuk lepas dari kategori tanah terlantar sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, yang menyebutkan; Tidak termasuk obyek penertiban tanah terlantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 adalah:

- a) Tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atas nama perseorangan yang secara tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya; dan
- b) Tanah yang dikuasai pemerintah baik secara langsung maupun tidak langsung dan sudah berstatus maupun belum berstatus Barang Milik Negara/Daerah yang tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya.

Dalam menentukan tanah terlantar ternyata masih banyak kendala, sebagaimana dikemukakan Maria S.W. Sumardjono mengatakan tidak mudah menetapkan tanah sebagai tanah terlantar, hal tersebut dikarenakan untuk menetapkan tanah sebagai tanah terlantar harus melihat beberapa aspek sebagai berikut:

- 1) Subjeknya apakah perorangan atau badan hukum;
- 2) Tanah pertanian atau bangunan;
- 3) Adanya kesenjangan dari subjek atau tidak;
- 4) Jangka waktu yang harus dilewati untuk dapat disebut sebagai tanah terlantar.

Dengan demikian dapat dikatakan akibat hukum penelantaran tanah yang dikuasai berdasarkan Hak Guna Bangunan, maka Hak tersebut akan Hapus dan tanahnya kembali dikuasai oleh Negara, oleh karena itu supaya tidak terjadi penelantaran tanah, maka pihak pemegang hak untuk memelihara dan menggunakan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya, disamping itu untuk menghindari penelantaran tanah hendaknya pemberian hak atas tanah seperti hak

Guna Bangunan hendaknya pihak Badan Pertanahan Nasional selalu melakukan verifikasi atau penelitian terhadap kemampuan calon pemegang hak guna bangunan, sehingga dapat diketahui dengan jelas kegunaan tanah tersebut serta kemampuan dalam mengelola atau memanfaatkannya.

Dalam penertibannya Kewenangan Pemerintah dalam melakukan Penertiban Tanah Telantar di definisikan oleh Juanda, kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, yaitu kekuasaan yang berasal dari atau yang diberikan oleh Undang-Undang, yang disebut kekuasaan legislatif dan kekuasaan eksekutif atau administratif. Sedangkan wewenang adalah kekuasaan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik, misalnya wewenang menandatangani surat izin dari seorang pejabat atas nama Menteri atau Gubernur, sedangkan kewenangannya tetap berada ditangan Menteri atau Gubernur, sehingga dalam hal ini terdapat pendelegasian wewenang. Jadi di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang¹³. Tidak hanya Juanda yang menyatakan halterkait dengan. Wewenang tetapi juga SF. Marbun dan Mahmud MD, menyatakan cara untuk memperoleh kewenangan ada dua yaitu: Pertama, kewenangan atas inisiatif sendiri berarti bahwa pemerintah (Presiden) tanpa harus dengan persetujuan DPR diberi kewenangan untuk membuat peraturan perundang-undangan yang derajatnya setingkat dengan Undang-Undang bila keadaan terpaksa. Kedua, kewenangan atas delegasi berarti kewenangan untuk membuat peraturan perundangundangan yang derajatnya dibawah Undang-Undang¹⁴.

Kewenangan penertiban tanah terlantar merupakan kewenangan delegasi dari pemerintah (Presiden) kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Ketentuan ini tersirat dalam Pasal 17 PP Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 yang menyatakan bahwa: “Pelaksanaan penertiban tanah terlantar dan pendayagunaan tanah terlantar dilakukan oleh Kepala dan hasilnya dilaporkan secara berkala kepada Presiden“. Dalam pelaksanaan penertiban tanah terlantar dibentuk sebuah panitia. Susunan keanggotaan panitia ini terdiri dari unsur Badan Pertanahan Nasional dan instansi terkait yang diatur oleh Kepala (Pasal 5 PP Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010). Melihat ketentuan tersebut terjadi kekaburan norma karena instansi terkait yang dimaksud tidak jelas. Sebagai tindak lanjut dari ketentuan Pasal 14 PP Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 dikeluarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar. Panitia yang dimaksud Pasal 5 PP No.11 Tahun 2010, dalam Peraturan Kepala BPN No.4 Tahun 2010 adalah Panitia C yang terdiri dari Kanwil BPN, Pemerintah Daerah, dan instansi yang berkaitan dengan peruntukan tanahnya yang mempunyai wewenang untuk melakukan identifikasi dan penelitian tanah terindikasi terlantar.

Adapun ruang lingkup dari wewenang tanah telantar tersebut tertuang pada PP Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 dan Peraturan Kepala BPN No.4 Tahun 2010 organ yang berwenang dalam penertiban tanah terlantar adalah Panitia C yang terdiri dari Kanwil BPN, Kantor Pertanahan, Pemerintah Daerah dan instansi 88 yang berkaitan dengan peruntukan tanah yang bersangkutan dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Adapun wewenang yang dimiliki adalah Panitia C. Berdasarkan Pasal 7 PP Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 dan Pasal 11 Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 2010 Panitia C memiliki wewenang untuk melakukan:

13 Juanda, 2008, *Hukum Pemerintahan Daerah Pasang Surut Hubungan Kewenangan antara DPRD dan Kepala Daerah*, Alumni, Bandung.hal. 271.

14 SF. Marbun dan Mahmud MD, 2000, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta. hal.55

Kegiatan identifikasi dan penelitian yang meliputi:

- a. Melakukan verifikasi data fisik dan data yuridis;
- b. Mengecek buku tanah dan / atau warkah dan dokumen lainnya untuk mengetahui keberadaan pembebanan, termasuk data, rencana dan tahapan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada saat pengajuan hak;
 - 1) Meminta keterangan dari Pemegang Hak dan pihak lain yang terkait, dan Pemegang Hak dan pihak lain yang terkait tersebut harus memberi keterangan atau menyampaikan data yang diperlukan;
 - 2) Melaksanakan pemeriksaan fisik;
 - 3) Melaksanakan plotting letak penggunaan dan pemanfaatan tanah pada peta pertanahan;
 - 4) Membuat analisis penyebab terjadinya tanah terlantar;
 - 5) Menyusun laporan hasil identifikasi dan penelitian;
 - 6) Melaksanakan sidang Panitia; dan
 - 7) Membuat berita acara.
- c. Menyampaikan laporan hasil identifikasi, penelitian dan Berita Acara kepada Kepala Kantor Wilayah.

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional berwenang :

- a. Memberikan peringatan kepada Pemegang Hak yang telah menelantarkan tanahnya berdasarkan hasil identifikasi dan penelitian yang telah dilakukan oleh Panitia C.
- b. Berdasarkan Pasal 8 PP Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 dan Pasal 14 Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 2010 dinyatakan:
 - 1) Apabila berdasarkan hasil identifikasi dan penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) disimpulkan terdapat tanah terlantar, maka Kepala Kantor Wilayah memberitahukan dan sekaligus memberikan peringatan tertulis pertama kepada Pemegang Hak, agar dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkannya surat peringatan, menggunakan tanahnya sesuai keadaannya atau menurut sifat dan tujuan pemberian haknya atau sesuai izin / keputusan / surat sebagai dasar penguasaannya.
 - 2) Apabila Pemegang Hak tidak melaksanakan peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan tertulis kedua dengan jangka waktu yang sama dengan peringatan pertama.
 - 3) Apabila Pemegang Hak tidak melaksanakan peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan ketiga dengan jangka waktu yang sama dengan peringatan kedua.
- c. Mengusulkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk menetapkan tanah yang bersangkutan sebagai tanah terlantar. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 8 ayat (6) yang menyatakan bahwa: Apabila Pemegang Hak tetap tidak melaksanakan peringatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3), Kepala Kantor Wilayah mengusulkan kepada Kepala untuk menetapkan tanah yang bersangkutan sebagai tanah terlantar.

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kepala Badan Pertanahan

Nasional Republik Indonesia berwenang untuk membuat keputusan penetapan tanah terlantar terhadap tanah yang diusulkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN. Ketentuan ini

diatur dalam Pasal 9 PP No.11 Tahun 2010 dan Pasal 19 Peraturan Kepala BPN No.4 Tahun 2010. Pasal 19 Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 2010 menyatakan bahwa:

- a. Kepala menetapkan Keputusan Penetapan Tanah Terlantar atas usulan Kepala Kantor Wilayah;
- b. Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat hapusnya hak atas tanah, pemutusan hubungan hukumnya, dan sekaligus menegaskan bahwa tanah dimaksud dikuasai langsung oleh Negara.

2. Penertiban Tanah terlantar

Penertiban Tanah terlantar adalah Proses Penataan Kembali tanah terlantar agar dapat dimanfaatkan seoptimal mungkin untuk kepentingan masyarakat dan negara. Pasal 1 angka (7) Peraturan Kepala BPN RI No.4 Tahun 2010). Tujuannya adalah untuk mewujudkan kehidupan yang berkeadilan, menjamin sistem kemasyarakatan dan kebangsaan Indonesia serta memperkuat harmoni sosial. Optimalisasi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan semua tanah di Indonesia diperlukan untuk meningkatkan kualitas lingkungan hidup, mengurangi kemiskinan dan menciptakan lapangan kerja serta untuk meningkatkan ketahanan pangan dan energi.

Mekanisme Penertiban Tanah Terlantar Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa “Atas dasar hak menguasai negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Beberapa ketentuan UUPA yang berkaitan dengan tanah terlantar dapat dikemukakan sebagai berikut:

- 1) Hak milik atas tanah hapus bila tanahnya jatuh kepada Negara karena ditelantarkan (Pasal 27 poin a. 3). Penjelasan Pasal 27 menyatakan: “Tanah ditelantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan dari pada haknya”.
- 2) Hak Guna Usaha hapus karena ditelantarkan (Pasal 34 e).
- 3) Hak Guna Bangunan hapus karena ditelantarkan (Pasal 40 e). Pemberitahuan akan dilakukan suatu tindakan penertiban harus berisi antara lain:
 - a) Gambaran tentang keadaan atau sikap yang bersifat illegal dari peraturan yang dilanggar disebutkan.
 - b) Pemberitahuan harus jelas, sehingga yang diberitahu itu mengerti apa yang harus dilakukan.
 - c) Tenggang waktu yang diberikan harus jelas dan tegas.
 - d) Pemberitahuan itu harus mengandung suatu kepastian, bahwa akan benar-benar dilaksanakan, sebab kalau hanya kira-kira akan dilakukan penertiban, maka hal itu akan bertentangan dengan asas kepastian.

Terkait dengan arahan Bapak Presiden Republik Indonesia bahwa pengalokasian tanah negara bekas tanah terlantar dapat dialokasikan salah satunya melalui program reforma agraria.

Reforma Agraria adalah penataan kembali pemilikan, penguasaan dan penggunaan tanah dengan tujuan mengatasi kemiskinan, mengembangkan kesempatan kerja, secara sistematis mengatasi sengketa dan konflik pertanahan, menata kembali pemanfaatan, penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah dan menata ketidakadilan seperti adanya sebagian kelompok

masyarakat memiliki tanah yang sangat luas namun tidak menguasai, tidak memanfaatkan dan tidak menggunakannya sedangkan disisi lain ada masyarakat yang tidak mempunyai tanah, membuka akses masyarakat terhadap sumber- sumber ekonomi dan sumber-sumber politik, meningkatkan ketahanan ekonomi rumah tangga dan meningkatkan kualitas lingkungan hidup (Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia:2007). Sedangkan pengertian reforma agraria menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar adalah kebijakan pertanahan yang mencakup penataan sistem politik dan hukum pertanahan serta penataan aset masyarakat dan penataan akses masyarakat.

Secara konseptual, reforma agraria dapat dibedakan menjadi 2 (dua) pengertian, sebagai berikut: a) reforma agraria dalam pengertian redistribusi tanah, yaitu pembagian tanah untuk petani yang tidak memiliki tanah; dan b) reforma agraria dalam pengertian perombakan sistem pertanahan dan pengelolaan pertanahan nasional.

Model akses reform sejatinya untuk mendukung ketahanan pangan, bukan hanya sekedar membagi-bagi tanah, apalagi usaha-usaha dari hasil redistribusi tidak mencukupi pangan/ kebutuhan hidup sehari-hari. Model pendayagunaan tanah terlantar lazimnya dengan cara redistribusi tanah melalui pembagian sertifikat hak milik atas nama perseorangan. Ada beberapa alternatif pendayagunaan tanah terlantar melalui redistribusi tanah:¹⁵

- 1) Pemberian Sertipikat Hak Milik, kelebihan sertifikat hak milik memberikan kepastian hukum pemilikan tanah, merupakan hak terkuat dan terpenuh diberikan kepada masyarakat. Keuntungan pemberian sertifikat dapat mencegah sengketa tanah dan dapat mengajukan jaminan utang dengan hak tanggungan atas tanah. Sedangkan Kelemahannya hak milik dapat dengan mudah diperjualbelikan, sehingga petani kembali tidak memiliki asset dan akses terhadap tanah untuk mencapai kesejahteraan, serta tidak adanya regulasi yang mengatur yang dapat mencegah penjualan redistribusi tanah bekas tanah terlantar
- 2) Hak Milik Koperasi Pertanian sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (2) UUPA dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 1963. Keuntungannya sertifikat tidak dapat dijualbelikan, dan sertifikatnya dapat dijadikan sebagai jaminan utang di bank, disamping itu koperasi pertanian tersebut dapat dijadikan sebagai organisasi para petani dalam kegiatan pemberdayaan dan pelatihan bagaimana meningkatkan produktivitas hasil pertanian sekaligus dijadikan sebagai organisasi petani dalam memasarkan hasil pertaniannya.
- 3) Kepemilikan Bersama merupakan alternatif yang bisa ditempuh, dengan cara membagi perblok/bidang dengan kepemilikan 10 sampai dengan 30 orang tergantung jumlah luasan yang didistribusi.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Desa Persiapan Pesisir Mas, tanah hak guna bangunan yang dikuasai seharusnya sudah dilakukan penertiban dan pendayagunaan serta sudah diproses oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, namun oleh pihak yang melakukan penelantaran tersebut, melakukan pengursan dan negosiasi dengan tujuan agar tanah hak guna bangunan yang dikuasai tidak ditetapkan atau tidak dikeluarkan penetapan sebagai tanah terlantar.

Staf Khusus dan Juru Bicara Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Teuku Taufiqulhadi mengatakan pemerintah akan segera mencabut

¹⁵ Dian Aries Mujiburohman, 2015, Westi Utami, *Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar* (STPN Press, Yogyakarta.) Hal.199-200.

seluruh hak guna bangunan (HGB) dan hak guna usaha (HGU) yang ditelantarkan. HGB dan HGU yang telantar dengan masa waktu paling lama akan menjadi prioritas utama untuk dicabut. “Jadi semua HGB dan HGU telantar yang ada di Indonesia ini akan dicabut dan dimasukkan ke dalam bank tanah. Adapun HGB dan HGU dengan masa telantar paling lama ini yang akan dicabut lebih dulu,” kata Taufiqulhadi saat dihubungi Kompas.com, Senin¹⁶.

D. KESIMPULAN

Kepala BPN akan menetapkan Keputusan Penetapan Tanah Telantar berdasarkan usulan Kepala Kantor Wilayah. Keputusan Penetapan Tanah Telantar oleh Kepala BPN berpengaruh terhadap tanah yang telah diusahakan/dimanfaatkan/digunakan. Pemegang Hak atas tanah yang tanahnya ditetapkan sebagai tanah telantar wajib mengosongkan tanah tersebut dari benda-benda di atasnya. Ketentuan tersebut diatur pada Pasal 23 ayat (1) Perka BPN No.4/2010 *juncto* Perka BPN No.9/2011. Namun jika Pemegang Hak atas benda tersebut tidak melakukan kewajibannya, maka benda tersebut bukan lagi menjadi miliknya dan secara otomatis akan langsung dikuasai oleh Negara. Sedangkan terkait dengan penertiban tanah terlantar telah diatur dalam Peraturan pemerintah nomor 11 tahun 2010 bahwa tanah hak guna Usaha tanah hak guna bangunan yang ditelantarkan akan dicabut haknya dan Penertiban Tanah terlantar adalah Proses Penataan Kembali tanah terlantar agar dapat dimanfaatkan seoptimal mungkin untuk kepentingan masyarakat dan negara.

Dalam mengatasi masalah akan faktor penelantaran lahan yang dilakukan oleh Pihak yang menelantarkan agar pemerintah diharapkan dapat mempertegas peraturan atau kebijakan terkait yang dapat menyelesaikan permasalahan penelantaran lahan, agar tanah terindikasi terlantar dapat ditertibkan dan dimanfaatkan sesuai peruntukan haknya serta dikelola dengan baik sehingga dapat memberikan nilai tanah yang tinggi dan bernilai ekonomis. Seharusnya yang dilakukan pemerintah jika tanah tersebut sudah ditetapkan sebagai tanah terlantar oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia seharusnya pemerintah (BPN) dibantu dengan lembaga-lembaga yang berwenang yaitu baik kelurahan dan kecamatan untuk secara langsung membuat program-program pertanahan agar program TCUN dapat terlaksanakan sesuai dengan peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, jangan menunggu penggarapan terisi penuh oleh pihak-pihak masyarakat atau badan hukum yang tidak mempunyai hak untuk mengelolah tanah tersebut. Bagi masyarakat yang kurang paham tentang tanah negara bekas tanah terlantar dapat langsung ke Badan Pertanahan Nasional setempat untuk mengetahui lebih dalam mengenai proses pengajuan permohonan pendayagunaan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- A.P Perlindungan, 1990, *Berakhirnya hak hak atas Tanah (menurut sistem UUPA)*, Mandar maju, Bandung.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta.

16 Dian Aries Mujiburohman, 2015, Westi Utami, *Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar* (STPN Press, Yogyakarta.) Hal.199-200.

- Chadidjah Dalimunthe, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, MedanFH USU Press, Medan.
- Dian Aries Mujiburohman, 2015, Westi Utami, *Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar* STPN Press, Yogyakarta.
- Suhariningsih, 2009, *Tanah Terlantar Asas Pembaruan Konsep Menuju Penertiban*, Prestasi Pusaka Publisher, Jakarta.
- Fauzie Kamal Ismail, *Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar Melalui Program Reformasi Agraria*, Lex Jurnalica Volume 10 Nomor 2, Agustus 2013.
- Juanda, 2008, *Hukum Pemerintahan Daerah Pasang Surut Hubungan Kewenangan antara DPRD dan Kepala Daerah*, Alumni, Bandung.
- Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Tanah: Antara Regulasi dan Implementasi*, Cetakan1, Kompas, Jakarta.
- SF. Marbun dan Mahmud MD, 2000, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, Liberty, Yogyakarta.

2. Website/ Internet

<https://www.kompas.com/properti/read/2021/12/13/180000221/siap-siap-hgb-dan-hgu-yang-paling-lama-ditелantarkan-akan-dicabut-lebih?page=all>. Diakses tanggal 1 Februari 2023.

3. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960. Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.