

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH
YANG TERMASUK TANAH TERLANTAR
(Studi Kasus di Desa Madapolo Kecamatan Obi)**

Afifa Eka Putri¹

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
JL. MT. Haryono 193, Kota Malang
E-mail : afifaekaputri98@yahoo.com

Abstract

Neglect of land in Indonesia is still a massive thing, in the performance report of the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning or the National Land Agency (BPN) it is stated that until the end of 2014 there were four million hectares of abandoned land in Indonesia. As happened in Madapolo Village, Obi Subdistrict often experiences neglected land with various factors. The formulation of the issues raised is the factors that affect a neglected land, and how the form of legal protection of the holder of a certificate of land rights abandoned in Madapolo Village, Obi District. In this study the authors use a type of empirical juridical research, which is a legal research method that functions to see the effectiveness of existing legal regulations and their application in the community, the aim of which is to determine the extent of Legal Protection for Certificate of Rights of Land Holder, including Abandoned Land. The sample in this study was abandoned land data in Madapolo Village, Obi District. The conclusion from this study shows that the legal protection of certificate holders of land rights, including abandoned land, is already in a good level with legal protection both preventive and repressive that protects the rights of certificate holders on land that includes abandoned land.

Keywords: *Legal Protection, Abandoned Land, Land Rights Certificate.*

ABSTRAK

Penelantaran tanah di Indonesia masih menjadi hal yang masif, dalam laporan kinerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) disebutkan bahwa hingga akhir tahun 2014 terdapat empat juta hektar area tanah terlantar di Indonesia. Seperti yang terjadi di Desa Madapolo kecamatan Obi sering mengalami tanah terlantar dengan berbagai faktor. Rumusan masalah yang diangkat yaitu faktor-faktor yang mempengaruhi suatu tanah diterlantarkan, dan bagaimana bentuk perlindungan hukum pemegang sertifikat hak atas tanah yang diterlantarkan di Desa Madapolo Kecamatan Obi. Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian yuridis empiris, yaitu adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat efektifitas peraturan hukum yang ada dan penerapannya di masyarakat, tujuannya untuk mengetahui sejauh mana Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Termasuk Tanah Terlantar. Sampel dalam penelitian ini adalah data tanah terlantar di Desa Madapolo Kecamatan Obi. Kesimpulan dari penelitian ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum pemegang sertifikat hak atas tanah yang

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

termasuk tanah terlantar sudah dalam taraf yang baik dengan adanya perlindungan hukum baik secara preventif maupun represif yang melindungi hak-hak pemegang sertifikat atas tanah yang termasuk tanah terlantar.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Tanah Terlantar, Sertifikat Hak Atas Tanah.

PENDAHULUAN

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. Sehingga secara umum tanah merupakan sumber hidup dan kehidupan bagi masyarakat Indonesia yang mempunyai fungsi sangat strategis baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai ruang untuk pembangunan.²

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 yang selanjutnya disebut UUD NRI 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”.

² Soerjono Soekanto dan Soleman B. Taneko, (2001), *Hukum Adat Indonesia*, Jilid 4, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, h. 172

Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 mengatur bahwa Bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya yang penguasaannya ditugaskan Kepada Negara Republik Indonesia, harus digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dimana kata penguasa 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 tingkatan yang tertinggi.³

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya.
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antar orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Atas dasar konsep kekuasaan seperti diuraikan di atas, negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuai hak menurut keperluan dan peruntukannya.⁴ 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 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.

Dalam kenyataannya kegiatan penelantaran tanah ini masih sangat massif. Dalam laporan kinerja 2014 Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) disebutkan bahwa hingga akhir tahun 2014 terdapat empat juta *hectar area* tanah terlantar terdapat di Indonesia.⁵ Seperti pada halnya yang terjadi di desa Madapolo kecamatan Obi kabupaten Halmahera Selatan sering mengalami masalah

³ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

⁴ Soebardo Hamonangan, (2015), *Hakikat Perlindungan Hukum Bagi Pekerja/Buruh Dalam Sistem Pengupahan Pada Perusahaan Perkebunan*.

⁵ Laporan Kinerja Kementerian dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional 2014 <http://www.bpn.go.id/Portlas/0/perencanaan/dokumen-publik/LAPORANKINERJA2014.pdf>.h.9 (diakses 07 april 2019 pukul 16.22)

tanah terlantar dengan berbagai faktor, dimana terdapat sebidang tanah yang ditelantarkan pemiliknya kemudian dirawat bertahun-tahun oleh orang lain, kemudian oleh orang yang merawat tanah tersebut ingin mengajukan surat tanah yang baru karena merasa berhak atas tanah yang telah diurusnya selama bertahun-tahun, dalam hal ini tanah yang di telantarkan tidak di pergunakan sebagaimana mestinya. Keadaan tanah terlantar ini jika tidak di tangani dengan penuh perhatian, hal ini akan mengganggu jalannya pembangunan, mengingat persediaan tanah yang semakin terbatas dan kebutuhan tanah untuk pembangunan yang semakin meningkat. Namun yang menjadi permasalahannya sulitnya realisasi penyelesaian penelantaran terlantar hingga saat ini adalah kriteria yang dapat dijadikan ukuran bahwa sebidang tanah telah ditelantarkan belumlah ditentukan secara tegas.

Dalam penyelesaian pasal 27 UUPA yang sudah tersebut di atas hanya menyebutkan bahwa tanah ditelantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya.

Sehubungan dengan itu dalam perspektif PP No.11 Tahun 2010 juga dijelaskan bahwa “suatu tanah akan di identifikasi sebagai tanah terlantar, yakni: terhitung mulai tiga tahun sejak diterbitkan HM, HGU,HGB dan HP dan sejak berakhirnya izin/keputusan/surat pejabat yang berwenang”.⁶

Oleh karena itu, dipandang perlu untuk mengadakan ketentuan-ketentuan yang menetapkan kriteria yang lebih jelas mengenai tanah terlantar dan bagaimana pandangan masyarakat serta Kantor Pertanahan terhadap tanah terlantar ini sendiri terhadap kasus yang terjadi di Desa Madapolo Kabupaten Halmahera Selatan. Penelantaran tanah akan menjadi masalah yang sangat kompleks jika tidak segera dicarikan solusinya, oleh sebab itu penulis menganggap sangat penting untuk membahas masalah penelantaran tanah ini dengan mengangkat judul “Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Termasuk Tanah Terlantar (Studi Kasus di Desa Madapolo Kecamatan Obi)”.

⁶ Peraturan Pemerintah No. 11 tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Berdasarkan judul penelitian yaitu “PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG TERMASUK TANAH TERLANTAR” (Studi Kasus di desa Madapolo Kecamatan Obi) maka penelitian akan di lakukan di desa Madapolo Kecamatan Obi). Untuk mengetahui dan menjelaskan bagaimana bentuk perlindungan hukum pemegang sertifikat hak atas tanah yang termasuk tanah terlantar di desa Madapolo Kecamatan Obi. Dengan penelitian ini maka diharapkan masyarakat lebih paham bagaimana perlindungan hukum pemegang sertifikat hak atas tanah yang termasuk tanah terlantar di desa Madapolo Kecamatan Obi.

Dalam penelitian skripsi ini penulis menggunakan jenis penelitian Yuridis Empiris, dimana di jelaskan Penelitian Yuridis Empiris merupakan penelitian hukum yang di lakukan di tengah-tengah kehidupan masyarakat, bertujuan mengetahui hukum apa yang berlaku di masyarakat dan menggunakan dengan pendekatan kualitatif yang dimana landasan teori dimanfaatkan sebagai pemandu agar fokus penelitian sesuai dengan fakta di lapangan.

Data yang digunakan dalam penelitian ini dapat dikelompokkan menjadi dua jenis, yaitu : data primer dan data sekunder.

Data primer yaitu data yang di peroleh langsung dari sumbernya, melalui wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian di olah oleh peneliti. Data ini juga merupakan data utama yang di perlukan dalam penelitian ini, yaitu data yang di peroleh dari lapangan langsung, diantaranya adalah data-data dan informasi melalui wawancara kepada yang terkait dalam Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Termasuk Tanah Terlantar di Kecamatan Obi.

Data sekunder, yaitu data yang didapatkan dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan.

PEMBAHASAN

Desa Madapolo merupakan salah satu desa di Kecamatan Obi yang memiliki banyak lahan atau tanah kosong, lahan atau tanah kosong di Desa Madapolo kebanyakan adalah tanah terlantar yang sengaja ditelantarkan oleh pemiliknya. Berdasarkan hasil

wawancara penulis dengan Kepala Desa Madapolo banyaknya tanah terlantar di Desa Madapolo Kecamatan Obi ada beberapa faktor yang mempengaruhi antara lain faktor objek tanah itu sendiri, faktor sosial masyarakat dan faktor ekonomi.⁷

1. Faktor objek tanah itu sendiri

a. Sifat tanah

Kebanyakan tanah di Desa Madapolo Kecamatan Obi merupakan tanah padas, tanah padas yaitu tanah yang menyerupai bebatuan karena teksturnya yang sangat padat ini menjadikan tanah ini keras seperti sebuah batu serta warnanyapun tidak hitam tetapi cenderung merah, mempunyai kandungan organik yang sangat rendah, tidak mempunyai kandungan mineral, mempunyai sifat sangat sulit menyerap air, dan mempunyai suhu yang tinggi sehingga hal ini yang menyebabkan tanah tersebut menjadi tidak produktif dan sangat sulit untuk di manfaatkan sebagai lahan pertanian atau perkebunan.⁸ Kondisi atau sifat tanah tersebut meyebabkan pemilik tidak bisa memanfaatkan tanahnya untuk bercocok tanam sehingga tidak menghasilkan hasil pertanian atau perkebunan samasekali dan pada akhirnya tanah tersebut ditelantarkan begitu saja. Tanah yang tidak diusahakan, atau tidak dipergunakan atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan sifat dan tujuan haknya ini karena keterbatasan ekonomi dan pengetahuan pemilik hak katas tanah tentang cara mengelola tanah yang mereka miliki menjadikan tanah-tanah tersebut menjadi tanah terlantar.

b. Lokasi tanah

Desa Madapolo merupakan salah satu desa di Kecamatan Obi yang wilayahnya tergolong pelosok desa, infrastruktur yang ada di Desa Madapolo Kecamatan Obi masih sangat terbatas sekali, akses jalan menuju ke dalam desa inipun masih sangat sulit, kondisi jalan yang sempit dan struktur jalan yang masih bebatuan dan tidak ada jalan aspal, hal inilah yang menjadi salah satu faktor penyebab banyaknya tanah terlantar di Desa Madapolo Kecamatan Obi, lokasi desa yang

⁷ Wawancara dengan Kepala Desa Madapolo Kecamatan Obi Kabupaten Halmahera Selatan, 14 Juni 2019

⁸ https://id.m.wikipedia.org/wiki/Tanah_padas diakses 23 Desember 2019

sulit untuk diakses membuat kebanyakan pemilik tanah enggan untuk sekedar mengunjungi atau merawat tanah mereka.

2. Faktor Sosial Masyarakat

a. Pemilikan Tanah Secara Absentee

Menurut hasil wawancara penulis dengan Ketua Adat di Desa Madapolo Kecamatan Obi, banyak masyarakat pemilik hak atas tanah yang ada di Desa Madapolo Kecamatan Obi memiliki tanah yang terlampau luas dan tersebar di beberapa titik lokasi desa, hal ini tentu berpengaruh terhadap pemaksimalan pendayagunaan atau pemanfaatan tanah yang sesuai dengan sifat tanah dan tujuan pemberian status hak atas tanah. Penguasaan tanah yang terlampau luas tidak diimbangi dengan tingkat kesadaran dan ilmu pengetahuan masyarakat tentang bagaimana cara untuk mengelola tanah yang menjadi hak milik mereka. Pemilikan tanah secara gunti (absentee) juga banyak ditemui di Desa Madapolo Kecamatan Obi, yang dimaksud pemilikan tanah secara guntai atau (absentee) adalah pemilikan tanah pertanian yang pemiliknya bertempat tinggal di luar kecamatan tempat letak tanah tersebut, pemilikan hak atas tanah yang terlampau luas oleh seseorang serta pemilikan tanah secara gunti (absentee) dua hal tersebut mengakibatkan pemegang hak tidak bisa mengelola seluruh tanahnya secara maksimal, dan akhirnya beberapa tanah dibiarkan saja tanpa dikelola sehingga menjadi tanah terlantar.⁹

b. Modernisasi Masyarakat

Kebanyakan warga asli Desa Madapolo yang merupakan pemilik tanah sudah bekerja dan menetap di kota sehingga sangat jarang untuk kembali kedesa untuk sekedar mengunjungi dan mengurus tanahnya. Bahkan selama bertahun-tahun tanah tersebut tidak dirawat sama sekali sehingga ada pihak lain yang merawat dan memanfaatkan tanah tersebut untuk kepentingan pribadinya tanpa sepengetahuan dan izin dari pemilik asli. Modernisasi juga merubah gaya hidup kebanyakan masyarakat di Desa Madapolo, semula yang banyak yang bekerja

⁹ Wawancara dengan Ketua Adat Desa Madapolo Kecamatan Obi Kabupaten Halmahera Selatan, 14 Juni 2019

sebagai petani dan nelayan sekarang generasi muda desa lebih memilih bekerja di Kota menjadi karyawan atau mencoba keberuntungan di dunia dagang.

3. Faktor Ekonomi

Kebanyakan tanah yang ada di Desa Madapolo Kecamatan Obi merupakan tanah padas, tanah yang tidak produktif dan sulit dimanfaatkan untuk lahan pertanian atau perkebunan, biasanya tanah padas ini hanya digunakan untuk kepentingan infrastruktur bangunan, apalagi ditambah kondisi pemilik hak atas tanah yang kebanyakan masih terbatas secara ekonomi sehingga tidak memiliki cukup dana untuk pengelolaan atau mengusahakan tanahnya sehingga tidak bisa memanfaatkan tanah yang mereka miliki secara maksimal.¹⁰

Selain faktor-faktor tersebut, kesadaran masyarakat juga merupakan hal yang krusial terhadap pemanfaatan lahan. Kesadaran masyarakat yang masih sangat rendah terhadap pemanfaatan lahan serta pengembangan usaha menjadi faktor yang memicu terjadinya penelantaran tanah di Desa Madapolo Kecamatan Obi.

Desa Madapolo di Kecamatan Obi merupakan salah satu desa yang di wilayahnya terdapat beberapa tanah terlantar, adapun yang menjadi syarat-syarat tanah dikategorikan termasuk tanah terlantar di Desa Madapola Kecamatan Obi yaitu :

1. Tanah yang karena sifat objek itu sendiri atau sifat tanah itu sendiri sulit dikelola atau diusahakan sehingga tidak menghasilkan manfaat baik secara ekonomi, misalnya tanah padas.
2. Tanah yang sudah dua tahun berturut-turut ditinggalkan atau tidak dimanfaatkan oleh pemilik hak atas tanah tersebut sebagaimana hak itu diberikan dan diperuntukkan, tanpa berusaha merawat tanah itu sama sekali.
3. Tanah yang ditelantarkan karena kepemilikan tanah secara absente, dimana pemilik tanah memiliki luas tanah yang berlebihan sehingga kurang maksimal dalam mengelola tanahnya, kebanyakan dari pemilik tanah kurang pengetahuan mengenai tanah yang jika tidak diurus sesuai peruntukan hak atas tanah tersebut diberikan

¹⁰ *Ibid*

dalam jangka waktu yang sudah diatur oleh undang-undang bisa diambil alih oleh negara atau dikembalikan menjadi tanah adat.

Dalam kasus tanah terlantar di Desa Madapolo Kecamatan Obi ada beberapa pihak yang terlibat yaitu pemilik hak atas tanah yang termasuk tanah terlantar, ketua adat, dan Badan Pertanahan Nasional Kota Ternate.

1. Pemilik Hak Atas Tanah yang Termasuk Tanah Terlantar adalah orang yang secara sah atau secara hukum memiliki sertifikat hak atas tanah yang diberikan oleh negara kepada orang tersebut melalui prosedural hukum, akan tetapi orang tersebut tidak memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya. Dalam kasus ini Tanah Terlantar yang ada di Desa Madapolo Kecamatan Obi ini, pemegang sertifikat hak atas tanah sudah menelantarkan tanahnya 6 tahun terhitung sejak 2014. Dua tahun setelah tanah tersebut ditelantarkan, masyarakat Desa Madapolo memutuskan membangun sebuah bangunan untuk kepentingan umum di Desa Madapolo yang biasanya digunakan untuk taman belajar baca tulis al-qur'an atau pos pelayanan keluarga berencana (posyandu) diatas tanah tersebut.¹¹
2. Ketua Adat Desa Madapolo adalah seseorang yang diberi wewenang untuk memimpin Desa Madapolo secara adat, menjadi panutan dalam menyelesaikan berbagai permasalahan adat di desa termasuk salah satunya masalah penelantaran tanah. Selain itu menurut hasil wawancara penulis dengan Ketua adat di Desa Madapolo, terdapat juga faktor hukum adat yang masih sangat kuat di Desa Madapolo Kecamatan Obi yang menjadi dasar hukum masyarakat setempat, yang mana tanah yang sudah diterlantarkan oleh pemiliknya selama dua tahun berturut-turut akan diusahakan oleh warga desa sesuai dengan peruntukan tanahnya. Memahami pemikiran masyarakat adat di Desa Madapolo Kecamatan Obi tentang tanah menunjukkan bahwa keberadaan manusia tidak dapat dilepaskan dengan tanah, ia merupakan unsur esensi yang paling diperlukan selain untuk kebutuhan hidup yang lainnya ditegaskan pula oleh masyarakat Desa Madapolo Kecamatan Obi bahwa tanahlah yang merupakan modal satu-satunya bagi mereka.

¹¹ *Wawancara* dengan Ketua Adat Desa Madapolo Kecamatan Obi Kabupaten Halmahera Selatan, 14 Juni 2019

3. Badan Pertanahan Nasional Kota Ternate adalah lembaga pemerintah non kementerian di Kota Ternate yang memiliki tugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Ternate Tata Cara Penerbitan Tanah Terlantar :

1. Inventarisasi Tanah Hak atau Dasar Penguasaan Atas Tanah yang terindikasi terlantar.
2. Identifikasi dan penelitian tanah terindikasi terlantar.
3. Peringatan terhadap pemegang hak.
4. Penetapan Tanah Terlantar

Apabila sebuah tanah teridentifikasi ditelantarkan maka Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan akan :

1. Memberikan peringatan tertulis pertama agar dalam jangka waktu satu bulan sejak tanggal diterbitkan surat peringatan maka pemegang harus mengusahakan, menggunakan, dan memanfaatkan tanahnya sesuai keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya atau dasar penguasaannya.
2. Memberikan peringatan tertulis kedua dengan jangka waktu yang sama dengan peringatan pertama, apabila pemegang hak tidak melaksanakan peringatan sebagaimana dimaksud.
3. Memberikan peringatan tertulis ketiga yang merupakan peringatan terakhir dengan jangka waktu yang sama dengan peringatan kedua. Ini diberikan apabila pemegang hak masih tidak melaksanakan peringatan.

Apabila pemegang hak tetap tidak melaksanakan peringatan sebagaimana mestinya maka Kepala Kantor Wilayah akan mengusulkan kepada Kepala untuk menetapkan tanah yang bersangkutan sebagai tanah terlantar.

Menurut hasil wawancara penulis dengan Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kota Ternate, perlindungan hukum terhadap peegang sertifikat hak atas tanah yang termasuk tanah terlantar diwujudkan dengan pemberian perlindungan hukum baik secara preventif maupun secara represif. Berikut kutipan wawancara penulis dengan Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan

Kantor Pertanahan Kota Ternate “Perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah yang termasuk tanah terlantar ada yang berupa perlindungan hukum preventif dan represif, perlindungan hukum secara preventif yaitu dengan memberikan peringatan kepada pemegang hak atas tanah yang tanahnya terindikasi diduga ditelantarkan sebelum tanah tersebut benar-benar ditetapkan sebagai tanah terlantar oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Ternate. Sementara Perlindungan hukum secara represif berupa adanya pemberian hak atas ganti rugi tanah yang telah dikuasai negara dengan ganti rugi sebesar harga perolehan yang telah dibayar oleh yang bersangkutan, harga yang diberikan juga dengan memperhatikan biaya yang telah dikeluarkan untuk membuat prasarana fisik diatas tanah yang dinyatakan terlantar. Namun apabila tanah hak milik yang diterlantarkan sama dengan 25% (dua puluh lima persen), maka pemegang hak dapat mengajukan permohonan revisi luas atas bidang tanah yang benar-benar digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan keputusan pemberian haknya tetapi biaya atas revisi pengurangan luas sebagaimana yang dimaksud menjadi beban pemegang hak”.¹² Bentuk kerugian yang telah ditentukan tersebut apabila ditinjau secara langsung maka bentuk ganti kerugian yang diberikan berupa uang. Bentuk kerugian yang diberikan kepada pemegang sertifikat hak atas tanah yang termasuk tanah terlantar harus adil dan layak. Pemerintah lebih sering menggunakan ganti kerugian dalam bentuk uang karena dianggap lebih mudah dan tidak terlalu rumit.¹³

KESIMPULAN

1. Faktor-faktor yang mempengaruhi penelantaran tanah di Desa Madapolo Kecamatan Obi ada tiga faktor yaitu faktor tanah itu sendiri, faktor sosial masyarakat, dan faktor ekonomi.
 - a. Faktor tanah di Desa Madapolo Kecamatan Obi merupakan tanah padas yang menyerupai bebatuan karena teksturnya yang padat menjadikan tanah ini keras

¹² *Wawancara* dengan Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kota Ternate, 18 Juni 2019

¹³ Isdiyana Kusuma Ayu dan Benny Kristian Heriawanto, Perlindungan Hukum Terhadap Lahan Pertanian Akibat Terjadinya Ahli Fungsi Lahan di Indonesia, *Jurnal Ketahanan Pangan*, Volume 2 Nomor 2, Tahun 2018, h. 126

- seperti batu dan warnanyapun tidak hitam tetapi cenderung merah. Faktor sosial masyarakat yaitu kepemilikan tanah secara absentee dan modernisasi masyarakat.
- b. Faktor sosial masyarakat yaitu kepemilikan tanah secara absentee dan modernisasi masyarakat.
 - c. Faktor ekonomi, kebanyakan tanah yang ada di Desa Madapolo Kecamatan Obi merupakan tanah yang tidak produktif dan sulit dimanfaatkan untuk lahan pertanian atau perkebunan, biasanya sifat tanah seperti ini hanya digunakan untuk pembangunan infrastruktur.
2. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah yang termasuk tanah terlantar berupa perlindungan hukum preventif dan represif. Yang dimana bentuk perlindungan hukum preventif adalah dengan memberikan peringatan tertulis sebanyak tiga kali dengan jangka waktu masing-masing satu bulan. Sementara perlindungan hukum represif adalah dengan memberikan ganti rugi sebesar harga perolehan yang telah dibayar oleh yang bersangkutan, harga yang diberikan juga dengan memperhatikan biaya yang telah dikeluarkan untuk membuat prasarana fisik diatas tersebut.

DAFTAR PUSTKA

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Peraturan Pemerintah No. 11 tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah terlantar.

Buku

Soerjono Soekanto dan Soleman B. Taneko, 2001, *Hukum Adat Indonesia*, Jilid 4, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, h. 172

Soebardo Hamonangan, 2015, *Hakikat Perlindungan Hukum Bagi Pekerja/Buruh Dalam Sistem Pengupahan Pada Perusahaan Perkebunan*, Jakarta; Balai Pustaka

Jurnal

Isdiyana Kusuma Ayu dan Benny Kristian Heriawanto, Perlindungan Hukum Terhadap Lahan Pertanian Akibat Terjadinya Ahli Fungsi Lahan di Indonesia, *Jurnal Ketahanan Pangan*, Volume 2, Nomor 2, Tahun 2018, h. 126

Internet

[Laporan Kinerja Kementerian dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Naional 2014](#)

[http://www.bpn.go.id/Portlas/0/perencanaan/dokumen-](http://www.bpn.go.id/Portlas/0/perencanaan/dokumen-publik/LAPORANKINERJA2014.pdf.h.9)

[publik/LAPORANKINERJA2014.pdf.h.9](http://www.bpn.go.id/Portlas/0/perencanaan/dokumen-publik/LAPORANKINERJA2014.pdf.h.9) diakses 07 april 2019

https://id.m.wikipedia.org/wiki/Tanah_padas diakses 23 Desember 2019