

**AKIBAT HUKUM PENGUASAAN TANAH TERLANTAR TERHADAP PROSES  
PENGUASAAN HAK ATAS TANAH  
(Studi di Desa Jatiguwi Kecamatan Sumberpucung Kabupaten Malang)**

**Putri Aleydia Ardiana<sup>1</sup>Moh. Muhibbin<sup>2</sup>Diyan Isnaeni<sup>3</sup>**

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang  
Jl. Mayjen Haryono Nomor 193, Kota Malang  
Email : putrialeydia@gmail.com

**ABSTRACT**

*Land plays an important role for human life, as most of human life depends on the land. People make the land as a means of living and to seek sustenance for some people who work in agriculture. But in everyday life we can find problems about the land, one of which is the abandonment of the land. The formulation of this scientific work problem is how the process of land ownership by the people of Jatiguwi Village and how the legal consequences of ownership of abandoned land. This research was conducted in Jatiguwi Village, Sumberpucung District, Malang regency with empirical juridical method, presented in descriptive description and analyzed so as to provide an overview in accordance with the field. The result of the author's study is the process of mastery conducted by the owner of land rights only occurs juridically, but has not been physically done. The legal consequence of the problem of abandoned land is that the object of land will be taken or controlled by the State.*

**Keywords:** *Land Tenure Process, Legal Consequences, Abandoned Land.*

**ABSTRAK**

Tanah memegang peranan penting bagi kehidupan manusia, karena sebagian besar kehidupan manusia bergantung pada tanah. Manusia menjadikan tanah sebagai sarana tempat untuk hidup dan untuk mencari rezeki bagi sebagian masyarakat yang berprofesi di bidang pertanian. Namun dalam kehidupan sehari-hari dapat kita temui permasalahan mengenai tanah, salah satunya penelantaran tanah. Rumusan masalah karya ilmiah ini adalah bagaimana proses penguasaan atas tanah oleh masyarakat Desa Jatiguwi dan bagaimana akibat hukum terhadap pemilikan atas tanah terlantar. Penelitian ini dilakukan di Desa Jatiguwi Kecamatan Sumberpucung Kabupaten Malang dengan metode yuridis empiris, disajikan dalam uraian deskriptif dan dianalisa sehingga dapat memberikan gambaran sesuai dengan lapangan. Hasil penelitian penulis adalah proses penguasaan yang dilakukan oleh pemilik hak atas tanah hanya terjadi secara yuridis saja, tetapi secara fisik belum dilakukan. Akibat hukum dari permasalahan tanah terlantar yaitu objek tanahnya akan diambil atau dikuasai oleh Negara.

**Kata Kunci:** Proses Penguasaan Tanah, Akibat Hukum, Tanah Terlantar.

**PENDAHULUAN**

Secara umum tanah adalah bagian dari kerak bumi dan terdiri dari mineral dan bahan organik. Tanah sangat penting bagi semua kehidupan di bumi, karena tanah mendukung kehidupan tanaman dengan menyediakan nutrisi, air, dan sistem akar. Struktur tanah berrongga-rongga juga merupakan tempat yang baik bagi akar untuk bernafas dan tumbuh.

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang.

<sup>2</sup> Dosen Pembimbing 1 Fakultas Hukum Universitas Islam Malang.

<sup>3</sup> Dosen Pembimbing 2 Fakultas Hukum Universitas Islam Malang.

Tanah juga menjadi habitat berbagai mikroorganisme. Bagi kebanyakan hewan darat, tanah menjadi tempat kehidupan dan aktivitas.<sup>4</sup>

Indonesia disebut sebagai Negara agraris yang sebagian besar mata pencaharian masyarakat sebagai petani. Indonesia juga memegang peranan penting dalam pengaturan penguasaan tanah. Hal ini diatur dalam UUD 1945 pada Pasal 33 ayat (3) menyebutkan bahwa Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar – besarnya kemakmuran rakyat.

Manusia diberikan kepercayaan untuk mengelola, menggunakan, serta memelihara tanah sebaik-baiknya sesuai dengan fungsi dan kegunaannya sebagai sumber penghidupan. Tanah ini merupakan anugerah dari Tuhan Yang Maha Kuasa yang diberikan kepada manusia yang sewaktu-waktu bisa diambil kembali oleh-Nya dengan berbagai macam cara. Hak penguasaan atas tanah mencakup pengertian dari rangkaian hak, kewajiban, wewenang, dan/ atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu diatas tanah yang menjadi haknya.<sup>5</sup>

Hak milik atas tanah bersifat primer, sebab hak ini merupakan hak primer yang paling utama atau yang paling penting, bersifat terkuat dan terpenuh, serta lebih terealisasi dibandingkan dengan hak – hak lainnya seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau hak – hak lainnya. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUPA yang berbunyi: “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.<sup>6</sup>

Pada saat ini banyak terjadi penelantaran tanah. Banyak tanah yang tidak dimanfaatkan sebagaimana fungsinya. Tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan peruntukannya menjadikan dampak bagi orang lain. Seperti petani yang membutuhkan lahan untuk digarap guna meningkatkan kebutuhan ekonomi masyarakat, malah sulit untuk mendapatkan tanah.

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. Menyadari hal tersebut pemerintah melakukan program pengaturan, penataan dan pemanfaatan tanah, sebagai konsekuensi pemerintah membuat peraturan mengenai penertiban dan pendayagunaan atas

---

<sup>4</sup> Wikipedia, “Tanah”, <https://id.wikipedia.org/wiki/Tanah/>, Diakses pada 27 Oktober 2020, 16:30.

<sup>5</sup> Musleh Herry, *Kearifan Lokal Dalam Menyelesaikan Konflik Agraria*, (Malang: UIN-Maliki Press, 2012), Hal. 17-18.

<sup>6</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), Hal. 64-65.

tanah. Penertiban tersebut bertujuan untuk menertibkan atau mengurangi dampak dari penelantaran tanah di daerah-daerah Indonesia.

Melihat permasalahan terhadap tanah – tanah yang ditelantarkan, pemerintah melakukan upaya untuk mengatasi hal tersebut dengan mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, namun peraturan ini sekarang sudah diperbarui dalam Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. A.P. Parlindungan mengemukakan konsep tanah terlantar dengan merujuk pada hukum adat sesuai dengan karakter tanah terlantar (kondisi fisik yang telah berubah dalam waktu tertentu (3,5 sampai dengan 10 tahun) maka haknya gugur dan kembali kepada hak ulayat.<sup>7</sup>

Tanah Jurang Toleh Desa Jatiguwi ini merupakan tanah yang letaknya strategis yang dekat dengan danau yang bisa dimanfaatkan untuk berbagai macam aktivitas. Tanah ini dulunya sempat dijadikan sebagai tempat wisata desa yang dibangun oleh Kepala Desa Jatiguwi untuk memanfaatkan tanah kosong guna membantu perekonomian warga sekitar Jurang Toleh untuk mencari sumber mata pencaharian. Di wilayah tersebut warga sekitar bisa berjualan makanan, ikan segar yang didapat langsung dari danau, penyewaan tempat bermain dan lain sebagainya. Namun wisata ini dibangun bukan diatas tanah milik kepala desanya tetapi milik salah satu warga desa, yang lama kelamaan pihak yang di utus untuk mengelola wisata tersebut tidak ada maka tanahnya dikembalikan kepada pemilik tanah tersebut. Jadi wisata Jurang Toleh sekarang sudah tidak ada lagi.

Setelah tanah tersebut dikembalikan kepada pemiliknya, sekarang kondisi dari tanah tersebut tidak diurus lagi. Pemilik tanah masih belum memanfaatkan tanah tersebut dikarenakan beberapa faktor yang menyebabkan tanah tersebut tidak terawat atau ada kemungkinan melantarkan tanahnya. Ini merupakan salah satu tanah kosong yang tidak dimanfaatkan dari banyaknya tanah yang ditelantarkan di Indonesia. Permasalahan ini harus segera ditertibkan atau ditangani untuk mengurangi masalah penelantaran tanah di Indonesia.

Berdasarkan latar belakang sebagaimana telah disampaikan diatas, penulis merasa perlu untuk meneliti permasalahan sebagai berikut; Bagaimana proses penguasaan atas tanah terlantar oleh masyarakat di Desa Jatiguwi Kecamatan Sumberpucung Kabupaten Malang?, dan Bagaimana akibat hukum terhadap penguasaan atas tanah terlantar di Desa Jatiguwi Kecamatan Sumberpucung Kabupaten Malang? Tujuan penelitian yaitu untuk mengetahui proses penguasaan atas tanah terlantar oleh masyarakat di Desa Jatiguwi Kecamatan Sumberpucung

---

<sup>7</sup> A.P. Parlindungan, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, (Bandung: CV Mandar Maju, 2001), Hal. 7.

Kabupaten Malang dan untuk mengetahui akibat hukum terhadap penguasaan atas tanah terlantar di Desa Jatiguwi Kecamatan Sumberpucung Kabupaten Malang. Manfaat yang diberikan dari penelitian yaitu secara teoritis diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum di bidang pertanahan, sehingga dapat membantu dalam menyelesaikan permasalahan pertanahan, khususnya dalam penguasaan dan pengelolaan tanah terlantar. Serta secara praktis peneliti berharap dapat memberikan informasi yang bermanfaat kepada masyarakat umum guna membantu dan memberikan pemahaman pengetahuan mengenai masalah pertanahan terutama dalam penguasaan dan pengelolaan tanah, termasuk berguna memberikan masukan atau arahan bagi masyarakat untuk mengambil kebijakan untuk mengatasi tanah terlantar.

Jenis penelitian dalam penulisan ini adalah jenis penelitian yuridis empiris. Jenis penelitian ini mengacu pada penelitian langsung di lapangan guna untuk mengkaji aspek hukum positif serta menemukan fakta-fakta yang ada di masyarakat. Pendekatan penelitian dalam penulisan ini melalui pendekatan sosiologis yaitu melakukan penelitian untuk memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan mempertimbangkan kenyataan – kenyataan dengan terjun langsung ke objeknya guna mengetahui ada/tidaknya niat untuk menelantarkan tanah yang cenderung mengabaikan terhadap pemberi hak tersebut. Teknik analisis data yang dipilih penulis dalam penulisan ini adalah deskriptif kualitatif. Analisis data kualitatif ini adalah proses menemukan dan meringkas data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan di lapangan dan berbagai macam dokumentasi.

## **PEMBAHASAN**

### **Gambaran Umum Objek Penelitian**

Gambaran umum dari lokasi yang dijadikan objek penelitian penulis adalah tanah Jurang Toleh yang bertempat di RT 29 RW 07 Dusun Jatimulyo Desa Jatiguwi Kecamatan Sumberpucung Kabupaten Malang.<sup>8</sup> Tanah ini terletak di ujung Desa Jatiguwi, yang batas-batas sebelah selatan berhadapan dengan Sungai Brantas, batas utaranya berbatasan dengan perumahan warga RT 29 RW 07, batas timurnya berbatasan dengan perkebunan jeruk milik Bapak Rifa'i, dan batas sebelah barat berbatasan dengan musholla milik warga RT 27 RW 07. Tanah Jurang Toleh ini merupakan salah satu tanah terluas yang berada di Desa Jatiguwi ini. Tanah ini terindikasi tanah terlantar akibat tidak dimanfaatkan atau tidak didayagunakan oleh

---

<sup>8</sup> Wikipedia, "Desa Jatiguwi, Sumberpucung, Malang, 2020", [https://id.wikipedia.org/wiki/Jatiguwi,\\_Sumberpucung,\\_Malang/](https://id.wikipedia.org/wiki/Jatiguwi,_Sumberpucung,_Malang/), diakses pada 9 Desember 2020 pukul 13.05.

pemilikinya. Rencananya tanah Jurang Toleh ini dibeli untuk dibangun lahan perkebunan tembakau, namun sampai saat ini belum terlaksana akibat terhalang beberapa kendala.

### **Proses penguasaan atas tanah terlantar oleh masyarakat di Desa Jatiguwi Kecamatan Sumberpucung Kabupaten Malang**

Konsep penguasaan dan menguasai dapat diartikan baik secara fisik maupun dalam arti yuridis. Dalam arti fisik yang sebenarnya pemegang hak berhak menguasai tanahnya (tanah yang dikuasai). Sedangkan penguasaan dalam arti yuridis yaitu penguasaan yang didasarkan pada “hak-hak” yang dilindungi oleh undang-undang, secara umum yang memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk benar-benar menguasai tanah yang menjadi miliknya. Namun ada juga penguasaan yuridis yang biar pun memberi penguasaan tanah haknya secara fisik, pada kenyataannya hak penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain.<sup>9</sup> Jadi dapat disimpulkan penguasaan tanah dalam arti fisik yaitu tanah dalam penguasaan atau kepemilikan. Sedangkan dalam arti yuridis yaitu terdapat hak dalam penguasaan yang dilindungi oleh undang-undang dan memiliki hak untuk menguasai secara fisik tanah tersebut.

Penguasaan atas tanah bisa diartikan sebagai proses atau metode penguasaan sebidang tanah yang memiliki hak untuk mengelola, menggunakan atau memanfaatkan tanah tersebut. Proses penguasaan tanah yang peneliti amati di desa Jatiguwi, dalam pengajuan permohonan penguasaan tanah dari pembuatan akta jual beli tanah kepada desa. Langkah pertama untuk membuat akta jual beli yaitu masyarakat membawa beberapa data pribadi seperti Kartu Keluarga (KK) penjual dan pembeli, KTP penjual dan pembeli, SPPT-PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan). Setelah data tersebut lengkap, pihak desa dan pemilik tanah melakukan survey lapangan untuk mengukur tanah. Setelah pengukuran tanah selesai kemudian pihak desa mengajukan berkas tersebut ke Kecamatan setempat. Di Kecamatan berkas yang sudah berupa akta tersebut di tandatangani oleh Pak Camat sebagai tanda sahnya akta tersebut.

Camat disini berperan sebagai PPAT sementara karena dapat melaksanakan tugas PPAT untuk membuat akta jual beli tanah. Camat tersebut diangkat sebagai PPAT untuk daerah-daerah yang belum cukup jumlah PPAT-nya. Berhubung di desa Jatiguwi ini masih sulit ditemui atau jarang terdapat kantor PPAT.

Proses tersebut sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tepatnya pada Pasal 37 yang berbunyi:

---

<sup>9</sup> Suhariningsih, *Tanah Terlantar Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2009), Hal. 66.

“ Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.<sup>10</sup>

Apabila pemilik tanah ingin merubah akta jual beli menjadi sertifikat tanah maka pemilik langsung mengajukan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten / Kota setempat. Disini Ibu Marwan mengajukan pembuatan Sertifikat Hak Guna Usaha ke BPN Kabupaten Malang.

Sejak dibelinya dari tahun 2011, tanah tersebut tidak langsung dimanfaatkan akibat berbagai macam kendala. Akibatnya tanah tersebut kosong atau tidak diurus selama kurang lebih dua tahun, yang pada akhirnya dimanfaatkan oleh Desa. Pihak desa tidak menggunakan seluruh lahan milik Ibu Marwan, desa hanya menggunakan kurang lebih 1-2 hektar saja, karena dengan luas segitu dirasa cukup untuk membangun wisata yang ada di desa. Wisata tersebut mulai dibuka dan beroperasi dari tahun 2013. Banyak para pengunjung dari luar desa yang berdatangan ke wisata tersebut. Namun wisata Jurang Toleh ini hanya berjalan selama tiga tahun saja. Wisata ini sudah tidak beroperasi lagi akibat panitia organisasi wisata yang sudah tidak mengelola atau mengembangkan wisata tersebut, jadi tidak ada pembaharuan disana. Juga akibat munculnya wisata-wisata baru desa lain yang lebih bagus. Hal itu yang mengakibatkan wisatawan yang datang semakin lama semakin sedikit. Pada akhirnya Kepala Desa Jatiguwi mengeluarkan putusan untuk menutup wisata desa tersebut dan mengembalikan tanahnya kepada Ibu Mawan.

Faktor-faktor yang menjadi penyebab penelantaran tanah oleh Ibu Marwan sebagai pemilik hak atas tanah dalam hal ini ialah dikarenakan pemilik hak atas tanah merasa belum cukupnya biaya dalam proses pembangunan lahan perkebunan tembakau, karena pemilik merasa mempunyai kebutuhan lain yang harus didahulukan. Terdapatnya sengketa dengan keluarga, karena tidak ada dukungan atau bantuan dalam menangani masalah tersebut. Pemilik hak atas tanah juga kurang memahami dalam konsep tanah yang ditelantarkan. Sehingga pemilik tidak merasa menelantarkan tanahnya, yang mana dalam hal ini pemilik hak atas tanah merasa jika tanah yang sudah bersertifikat tidak dikatakan sebagai tanah terlantar. Pemilik hak atas tanah merasa selama dia membayar PBB atas tanah yang dimilikinya, maka tanah tersebut tidak dapat dikatakan sebagai tanah terlantar.

Selain itu penyebab pemilik hak atas tanah menelantarkan tanahnya dikarenakan pemilik hak atas tanah mempunyai usaha lain yang tidak dapat ditinggal atau harus didahulukan sehingga tanahnya ditelantarkan karena tidak ada yang membantu untuk mengelola atau memanfaatkan tanah tersebut.

---

<sup>10</sup> Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Proses penguasaan yang dilakukan oleh Ibu Marwan seharusnya sudah tidak terjadi, karena beliau tidak memanfaatkan tanahnya dalam kurun waktu yang cukup lama. Penguasaan disini merupakan hubungan antara seseorang dengan barang yang ada dalam penguasaannya secara nyata. Hak menguasai atas tanah memuat rangkaian wewenang, hak, kewajiban dan/ atau larangan bagi pemegang hak untuk melakukan sesuatu diatas tanah yang dihaki.

Oleh karena itu Ibu Marwan sebagai pemegang kekuasaan atas tanah berhak dan wajib untuk memelihara, menikmati, memanfaatkan, serta mendayagunakan tanah tersebut. Apabila Ibu Marwan tidak mengambil langkah pasti atau tidak segera mengelola, memanfaatkan, atau mendayagunakan terhadap tanahnya sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar tepatnya pada Pasal 10, maka tanah tersebut kemungkinan besar akan dikuasai langsung oleh Negara dan menjadi tanah Negara. Untuk itu hal yang harus dilakukan Ibu Marwan yaitu merawat lahan tersebut terlebih dahulu supaya terdapat pemanfaatan terhadap tanah tersebut.

Dalam kasus ini apabila tidak melakukan sesuatu diatas tanah tersebut maka Ibu Marwan harus mendapat sanksi yang diberikan oleh pemerintah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar. Adapun tahapan penertiban tanah terlantar yang dilakukan oleh pemerintah yaitu dengan melakukan<sup>11</sup> :

a. Tahap Inventarisasi Tanah Terindikasi Terlantar

Tahapan ini, dilaksanakan inventarisasi tanah terindikasi terlantar yang dilaksanakan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dengan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota pada lokasi letak tanah yang terindikasi terlantar.

b. Tahap Identifikasi dan Penilaian

Tahapan ini, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi menugaskan staff untuk melaksanakan identifikasi dan penelitian terhadap lokasi letak tanah yang terindikasi terlantar.

c. Tahap Peringatan

Setelah dilaksanakan tahap identifikasi dan penelitian, dilaksanakan peninjauan lapangan oleh panitia C dan dilanjutkan sidang panitia C, hasil sidang tersebut dituangkan dalam berita acara sebagai dasar untuk memberi peringatan kepada subyek hak. Peringatan ini yang selanjutnya disebut peringatan I berjangka waktu 1 (satu) bulan dan berturut-turut diikuti peringatan II dan III yang masing-masing berjangka waktu 1 (satu) bulan.

---

<sup>11</sup> Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010.

d. Tahap Penetapan Tanah Terlantar

Pada tahapan tanah terlantar Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi berdasarkan Berita Acara Sidang Panitia C mengusulkan tanah yang terindikasi terlantar kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

e. Keputusan Tanah ditetapkan sebagai Tanah Terlantar

Keputusan obyek hak atas tanah ditetapkan sebagai tanah terlantar berada pada kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Hal ini jika pada akhirnya peringatan III (tiga) masih terdapat tanah yang ditelantarkan, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menetapkan tanah terlantar berdasarkan usulan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.

f. Pengumuman

Setelah Kepala Badan Pertanahan Nasional menetapkan Keputusan sebagai tanah terlantar, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengumumkan penetapan tanah terlantar tersebut.

Diatas itulah proses yang dilakukan oleh Pemerintah dalam penertiban permasalahan penelantaran tanah di Indonesia. Masyarakat yang tanahnya sudah terindikasi sebagai tanah terlantar, masih diberikan peringatan sebanyak tiga kali guna memanfaatkan tanahnya kembali sebelum tanah tersebut benar-benar diambil oleh Negara. Disitulah masyarakat mendapatkan kesempatan untuk tetap memiliki hak atas tanahnya.

Proses pemilikan atas tanah Jurang Toleh yang dilakukan oleh Ibu Marwan sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Beliau mendaftarkan tanahnya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang untuk membuat Sertifikat Hak Guna Usaha, guna memiliki alat bukti yang sah apabila suatu saat terjadi sengketa. Proses tersebut sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun untuk saat ini penguasaan yang dilakukan pemilik hak atas tanah hanya terjadi secara yuridis saja, yaitu mempunyai kewenangan untuk menguasai tanah yang dilindungi oleh hukum. Tetapi secara fisik belum dilakukan, yaitu dengan memanfaatkan atau mendayagunakan tanahnya tersebut. Meskipun penguasaan sifatnya adalah nyata, namun hukum tetap dituntut untuk selalu memberikan putusan mengenai permasalahan tanah.

Permasalahan-permasalahan tersebut yang membuat tanah Jurang Toleh di Desa Jatiguwi Kecamatan Sumberpucung Kabupaten Malang ini bisa dikatakan tanah yang terindikasi terlantar. Tanah yang terindikasi terlantar yaitu tanah yang diduga tidak diusahakan, tidak dimanfaatkan, atau tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya yang belum dilakukan identifikasi dan penelitian. Terhadap

tanah-tanah terlantar baik yang sudah dilekati dengan hak maupun yang belum dilekati sesuatu jenis hak akan dapat dinyatakan dikuasai langsung oleh Negara jika tanah dinyatakan sebagai tanah terlantar.<sup>12</sup>

Sedangkan tanah Jurang Toleh ini sudah memenuhi beberapa unsur-unsur yang ada pada tanah terlantar. Seperti kondisi tanah yang kesuburan tanahnya menurun, menjadi hutan kembali, serta jangka waktu yang cukup lama dalam menelantarkan tanahnya. Apabila Ibu Marwan tidak segera mengambil tindakan terhadap tanahnya, maka tanah tersebut akan diambil kembali oleh Negara sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.

### **Akibat hukum terhadap penguasaan atas tanah terlantar di Desa Jatiguwi Kecamatan Sumberpucung Kabupaten Malang**

Menurut UUPA hubungan hukum yang tertinggi dan terpenuh adalah hubungan antara penduduk Indonesia sebagai suatu bangsa dengan semua tanah diwilayahnya yang ada tanpa pengecualian sebagai pemberian Tuhan Yang Maha Esa, semua hubungan hukum dengan tanah diperoleh, baik secara langsung maupun tidak langsung.<sup>13</sup>

Tanah adalah aset bangsa Indonesia yang merupakan modal dasar pembangunan menuju masyarakat adil dan makmur. Untuk itu, pemanfaatannya haruslah didasarkan pada prinsip-prinsip yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat Indonesia. Dengan bertambahnya jumlah penduduk, bertambah pula kebutuhan akan tanah, baik untuk pemukiman maupun untuk tempat usaha. Bagi pemerintah, tanah juga diperlukan guna pembangunan sarana yang akan bermanfaat bagi kehidupan masyarakat.<sup>14</sup> Apabila masyarakat tidak memanfaatkan tanahnya sebagaimana fungsinya akan mengakibatkan tanah tersebut terlantar dan mempunyai akibat hukum tersendiri.

Suatu tindakan yang dilakukan oleh Ibu Marwan sebagai pemilik hak atas tanah Jurang Toleh bisa dikategorikan sebagai penelantaran tanah. Karena tanah tersebut sudah memenuhi beberapa unsur tanah terlantar seperti tanah telah menjadi hutan kembali, tidak segera memanfaatkan tanahnya atau kondisi tanah yang menurun menjadikan tanah kurang subur, serta jangka waktu dimana tanah menjadi tidak produktif. Dilihat dari hal tersebut secara tidak langsung tanah Jurang Toleh tersebut sudah terindikasi sebagai tanah terlantar.

---

<sup>12</sup> Dayat Limbong, “*Tanah Negara, Tanah Terlantar Dan Penertibannya*”, Jurnal Mercatoria. Vol. 10, No. 1, Juni 2017, Hal. 2.

<sup>13</sup> Boedi Harsono. *Hukum Agraria di Indonesia, Sejarah Pembentukan Peraturan Hukum Tanah*. (Jakarta: Ghalia, 1996), Hal. 5.

<sup>14</sup> Diyan Isnaeni, “*Kebijakan Landreform Sebagai Penerapan Politik Pembaharuan Hukum Agraria Yang Berparadigma Pancasila*”, Jurnal Ketahanan Pangan. Vol. 1, No. 2, Desember 2017, Hal. 83.

Kasus pertanahan yang semakin banyak ini disebabkan oleh beberapa alasan diantaranya, kurangnya kesadaran masyarakat atau kurangnya pemahaman tentang Undang-undang dan peraturan hukum lain di bidang pertanahan. Seperti masyarakat awam yang kurang pengetahuannya mengenai pertanahan, akan mudah terjadi sengketa dengan pihak lain yang lebih memahami tentang peraturan pertanahan. Seperti Ibu Marwan ini beliau tidak mengetahui lebih banyak mengenai peraturan-peraturan pertanahan. Beliau hanya tau apabila tanah yang sudah didaftarkan dan mendapat sertifikat hak atas tanah tersebut maka akan memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar tepatnya pada Pasal 2, obyek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Guna Usaha atas dasar penguasaan atas tanah yang tidak dimanfaatkan, tidak dipergunakan, atau tidak diusahakan sesuai dengan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya<sup>15</sup>, seperti tanah milik Ibu Marwan yang terletak di Jurang Toleh Desa Jatiguwi Kecamatan Sumberpucung Kabupaten Malang.

Setelah peneliti teliti lebih lanjut tanah Jurang Toleh ini statusnya masih terindikasi sebagai tanah terlantar. Menurut peneliti tanah yang terindikasi terlantar adalah tanah yang diduga hak atau dasar penguasaannya atas tanah yang tidak diusahakan atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak yang belum dilakukan identifikasi dan penelitian. Karena lokasi penelitian yang peneliti lakukan jauh dari jalanan umum atau jalan raya, maka tidak banyak orang yang tahu mengenai tanah terlantar ini. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang letaknya pun di daerah Kota Malang. Jadi kemungkinan kecil untuk mengetahui tanah-tanah yang ditelantarkan di wilayah Kabupaten Malang ini.

Apabila pemegang hak atas tanah tidak memanfaatkan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian hak, maka pemegang hak atas tanah tersebut dapat kehilangan status haknya atau tanah yang telah lama dikuasainya akan hilang. Pada akhirnya dapat dilakukan pencabutan hak atas tanah oleh Pemerintah. Mencabut sebagian atau seluruhnya dari hak atas tanah tersebut melalui Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atas usulan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi. Pemegang hak atas tanah yang tanahnya ditetapkan sebagai tanah terlantar wajib mengosongkan tanah tersebut dari benda-benda di atasnya hal tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010

---

<sup>15</sup> Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010.

tepatnya pada Pasal 13. 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.

Akibat hukum terhadap penelantaran tanah menurut ketentuan Peraturan Pemerintah 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. 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.<sup>16</sup>

Akibat hukum dari tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar yang berstatus Hak Guna Usaha adalah terjadi pemutusan hubungan hukum antara subyek pemegang Hak Guna Usaha atas tanah tersebut (Ibu Marwan) dengan obyek tanah (Tanah Jurang Toleh), atau dengan ditelantarkannya maka dapat menghapus Hak Guna Usaha tersebut dan tanahnya dikuasai oleh Negara. Adapun akibat hukum yang ditimbulkan dengan penelantaran tanah yang diberikan hak atas tanah berupa Hak Guna Usaha adalah dapat dilakukan pencabutan sertifikat Hak Guna Usaha atau hapus, sesuai dengan Pasal 34 huruf e Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan: “Hak Guna Usaha hapus karena ditelantarkan”.<sup>17</sup>

Namun pada prakteknya ternyata penerapan sanksi terhadap akibat hukum penelantaran tanah, masih lemah karena sampai sekarang masih belum pernah dilakukan penertiban oleh pihak Badan Pertanahan Nasional terhadap tanah terlantar, karena selama ini pihak Badan Pertanahan Nasional sifatnya hanya menunggu laporan atau aduan dari masyarakat, pihak pertanahan kurang aktif dalam melakukan pengawasan ke lapangan.

Dengan demikian dapat dikatakan akibat hukum penelantaran tanah yang dikuasai berdasarkan Hak Guna Usaha, 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 menggunkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya, disamping itu untuk menghindari penelantaran tanah hendaknya pemberian hak atas tanah seperti Hak Guna

---

<sup>16</sup> Alfat Mubaroq, “Mekanisme Penetapan Hak Atas Tanah Akibat Tanah Terlantar Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar”, Jurnal Skripsi. Universitas Muhammadiyah Palembang, 2019, Hal. 67.

<sup>17</sup> Pasal 34 huruf e Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Usaha, sehingga dapat diketahui dengan jelas kegunaan tanah tersebut serta kemampuan dalam mengelola atau memanfaatkannya.

Disini Ibu Marwan sebagai pemilik tanah Jurang Toleh di Desa Jatiguwi Kecamatan Sumberpucung Kabupaten Malang harus siap menerima konsekuensi apabila suatu saat tanahnya diambil atau dikuasai oleh Negara. Hal tersebut sebagai upaya yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dengan memberikan sanksi sehingga tanah yang terlantar tersebut akan langsung dikuasai oleh Negara dan selanjutnya akan di redistribusikan kepada masyarakat yang dianggap lebih mampu dalam memanfaatkan tanah negara bekas tanah terlantar tersebut dengan benar.

Maka upaya pendayagunaan tanah-tanah tersebut harus kembali digunakan atau diusahakan oleh pemerintah agar dapat kembali memberikan manfaat ekonomi bagi negara dan khususnya bagi masyarakat. Namun di tanah Jurang Toleh belum dapat dilakukan pendayagunaan terhadap tanah-tanah terindikasi terlantar karena terbenturnya faktor-faktor yang menjadikan penghambat untuk pembangunan lahan perkebunan tembakau oleh Ibu Marwan.

Akibat dari penelantaran tanah sendiri akan menimbulkan kesenjangan sosial, ekonomi, dan kesejahteraan rakyat serta menurunkan kualitas lingkungan. Sehingga dilakukan pengaturan kembali dalam bentuk kebijakan penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar yang terbaik untuk situasi dan kondisi saat ini. Maka pada permasalahan tanah Jurang Toleh milik Ibu Marwan ini harus segera memanfaatkan tanahnya kembali atau segera mengambil keputusan terhadap pemilikan hak atas tanahnya sebelum mendapatkan sanksi dari Badan Pertanahan Nasional yaitu tanah Jurang Toleh akan diambil atau dikuasai oleh Negara berdasarkan putusan hasil penertiban tanah terlantar.

## **KESIMPULAN**

1. Proses penguasaan atas tanah Jurang Toleh yang dilakukan oleh Ibu Marwan sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Beliau mendaftarkan tanahnya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang untuk membuat Sertifikat Hak Guna Usaha, guna memiliki alat bukti yang sah apabila suatu saat terjadi sengketa. Proses tersebut sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Untuk saat ini penguasaan yang dilakukan pemilik hak atas tanah hanya terjadi secara yuridis saja, yaitu mempunyai kewenangan untuk menguasai tanah yang dilindungi oleh hukum. Tetapi secara fisik belum dilakukan, yaitu dengan memanfaatkan atau mendayagunakan tanahnya tersebut. Meskipun penguasaan sifatnya adalah nyata, namun hukum tetap dituntut untuk selalu memberikan putusan mengenai permasalahan tanah.

2. Akibat hukum terhadap penelantaran tanah menurut ketentuan Peraturan Pemerintah 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. 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. Akibat hukum dari tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar yang berstatus Hak Guna Usaha adalah terjadi pemutusan hubungan hukum antara subyek pemegang Hak Guna Usaha atas tanah tersebut (Ibu Marwan) dengan obyek tanah (Tanah Jurang Toleh), atau dengan ditelantarkannya maka dapat menghapus Hak Guna Usaha tersebut dan tanahnya dikuasai oleh Negara.

## **SARAN**

1. Untuk Kepala Badan Pertanahan Nasional agar bisa memberikan sosialisasi atau memberi pemahaman kepada masyarakat mengenai tanah-tanah yang terindikasi sebagai tanah terlantar, sehingga semua masyarakat warga negara Indonesia dapat memahami pentingnya dalam menggunakan, memanfaatkan, mengelola serta mendayagunakan bidang tanah yang telah dikuasainya berdasarkan hak dan sifatnya. Serta lahan pertanahan yang tidak digunakan dan terindikasi terlantar menjadi fungsi sosial serta dapat dijadikan sebagai sarana kepentingan umum.
2. Untuk Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia agar memberikan informasi selengkap mungkin melalui media sosial, website dan platform lainnya untuk memberikan informasi mengenai permasalahan pertanahan, dan selalu memberikan informasi untuk mengetahui langkah-langkah atau cara untuk melakukan pendaftaran tanah, membuat sertifikat dan unsur pertanahan lainnya.
3. Untuk warga masyarakat agar selalu memanfaatkan tanahnya sebagaimana fungsinya, supaya tidak ada lagi permasalahan mengenai tanah terlantar karena tidak sesuai dengan peruntukannya atau tidak dipergunakan sebagaimana mestinya.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid I Hukum Tanah Nasional. Cetakan Kesembilan. Jakarta: Djambatan.
- Musleh Herry. 2012. *Kearifan Lokal Dalam Menyelesaikan Konflik Agraria*. Malang: UIN-Maliki Press.
- Parlindungan, AP. 2001. *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria)*. Bandung: CV Mandar Maju.
- Suhariningsih. 2009. *Tanah Terlantar Asas dan Pembangunan Konsep Menuju Penertiban*. Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher.
- Supriadi. 2016. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### **Jurnal**

- Isnaeni, Diyan. 2017. “*Kebijakan Landreform Sebagai Penerapan Politik Pembaharuan Hukum Agraria Yang Berparadigma Pancasila*” dalam Jurnal Ketahanan Pangan Volume 1 Nomor 2. Universitas Islam Malang.
- Limbong, Dayat. 2017. “*Tanah Negara, Tanah Terlantar Dan Penertibannya*” dalam Jurnal Mercatoria Volume 10 Nomor 1. Universitas Pembangunan Masyarakat Indonesia.
- Mubaroq, Alfat. 2019. “*Mekanisme Penetapan Hak Atas Tanah Akibat Tanah Terlantar Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*” dalam Jurnal Skripsi. Universitas Muhammadiyah Palembang.

### **Internet**

Wikipedia. 2020. “*Tanah*”, <https://id.wikipedia.org/wiki/Tanah/>, diakses pada 27 Oktober 2020 pukul 16.30.

Wikipedia. 2020. “*Desa Jatiguwi, Sumberpucung, Malang*”, [https://id.wikipedia.org/wiki/Jatiguwi, Sumberpucung, Malang](https://id.wikipedia.org/wiki/Jatiguwi,_Sumberpucung,_Malang), diakses pada 9 Desember 2020 pukul 13.05.