

## TANAH NEGARA, TANAH TERLANTAR DAN PENERTIBANNYA

DayatLimbong<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Univeristas Pembangunan Masyarakat Indonesia

<sup>1</sup>[amirmangasi4@gmail.com](mailto:amirmangasi4@gmail.com)

### ABSTRAK

Setiap orang memerlukan tanah untuk kehidupan mereka karena tanah memiliki fungsi yang begitu strategis. Berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat 3 yang berbunyi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Maka masyarakat harus meninggalkan tanahnya sehingga tanah tersebut menjadi terlantar. Ada empat cara untuk penertiban tanah terlantar antara lain inventarisasi tanah hak atau dasar penguasaan atas tanah yang terindikasi terlantar, identifikasi dan penelitian tanah yang terindikasi terlantar, peringatan terhadap pemegang hak dan penetapan tanah terlantar yang didasarkan pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar kemudian tanah ini dapat dijadikan seperti semula. Sehingga dapat dikatakan bahwa penertiban terhadap tanah terlantar untuk memberikan kesadaran terhadap pemegang hak bahwa penelantaran tanah merupakan tindakan yang tidak berkeadilan, yang dapat menyebabkan hilangnya peluang untuk mewujudkan potensi ekonomi tanah.

*Kata Kunci: Tanah Negara, Tanah Terlantar, Penertiban*

### ABSTRACT

*Every people need land for their life so the function of land so strategic. Based on The National Regulation of the year 1945 Article 33 Paragraph 3 on The Land, water resources, and all thing in it is occupied by the nation and it is used for the people perosferity. So the people have to avoid the land become abandoned. There are four steps to omit the abandoned land such as: to take note the tenure and land right and land owner which is indicated abandoned, to do research and identification of abandoned land, reminding the owner, and to set the land become abandon based on The decision letter of The National Land Agency Number 4 year 2010 on Procedure of Curbing Abandoned Land then this land can be set as status quo. So, it can be said that curbing abandoned land to give the awareness of rights holder that abandoned land is injustice act which can cause of losing an opportunity to make real the economic potential of land.*

*Keywords: Land State, Abandoned Land, Curbing*

### I. Pendahuluan

Manusia dalam hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung sangat memerlukan tanah. Tak terkecuali pada saat manusia meninggal dunia masih memerlukan tanah untuk penguburannya. Tanah bagi kehidupan manusia sangat strategis karena berdimensi sangat luas yang meliputi dimensi sosial, ekonomi, budaya, politik, produksi dan dimensi pertahanan dan keamanan. Sebagai Negara yang berlatar

belakang agraris, tanah merupakan sesuatu yang bernilai sangat penting di dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Tanah berfungsi sebagai tempat dimana warga masyarakat bertempat tinggal dan tanah juga memberikan penghidupan baginya.<sup>1</sup>Selain itu, tanah merupakan harta yang bersifat permanen, karena dicanangkan

<sup>1</sup> SoerjonoSoekantodanSoleman B. Taneko, *HukumAdat Indonesia*, CetakanKeEmpat, (Jakarta: PT. Raja GrafindoPersada, 2001), halaman 172

bagi kehidupan yang akan datang dan tidak dapat diperbaharui.<sup>2</sup> Oleh sebab itu orang selalu ingin untuk memperoleh dan menguasai tanah. Namun pada sisi lain masih ada orang yang tidak memanfaatkan tanah secara maksimal karena sering juga terlihat tanah ini itu ditelantarkan, padahal aturan perundang-undangan melarang tanah untuk ditelantarkan.

Penelantaran tanah di pedesaan dan perkotaan, selain merupakan tindakan yang tidak bijaksana, tidak ekonomis (hilangnya potensi ekonomi tanah) tidak berkeadilan, serta juga merupakan pelanggaran terhadap kewajiban yang harus dijalankan para pemegang hak atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan tanah. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (disebut UUPA) dinyatakan bahwa: "Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak ekonomi lemah." Selanjutnya pada penjelasan pasal tersebut juga dikemukakan bahwa tanah wajib dipelihara dengan baik, yaitu dipelihara menurut cara-cara yang lazim dikerjakan di daerah yang bersangkutan, sesuai dengan petunjuk-petunjuk dari Jawatan-jawatan yang bersangkutan. Kewajiban untuk memelihara tanah dan mencegah tanah dari kerusakan diharuskan kepada semua pihak baik perorangan, badan hukum maupun instansi pemerintah.

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. Mengenai ketentuan hukum tentang tanah terlantar ini diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar yang kemudian diperbaharui melalui Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang

Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Mengenai prosedur penetapan tanah terlantar akan diuraikan lebih lanjut.

Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat 3 menyebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dari ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 terdapat kerancuan istilah "dikuasai oleh negara" antara Pasal 33 ayat 2 dengan Pasal 33 ayat 3. Menurut Pasal 33 ayat 2, cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hidup orang banyak dikuasai oleh negara. Istilah dikuasai oleh negara dalam pasal ini berarti dimiliki dan dikelola oleh negara secara langsung, yang sekarang dalam bentuk Badan Usaha Milik Negara. Sementara makna "dikuasai oleh negara" dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) dijelaskan oleh Pasal 2 UUPA, sebagai "Hak Menguasai Negara", yang sesuai dengan penjelasan Umum UUPA, istilah "dikuasai" dalam pasal ini tidak berarti "dimiliki", akan tetapi adalah pengertian, yang memberi wewenang kepada Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia itu.

Akibat dari kerancuan makna "dikuasai oleh negara" seperti dimuat dalam UUD 45 dan UUPA itu, sering timbul salah faham bagi para penyelenggara Negara termasuk diantaranya para Camat dan Lurah/Kepala Desa, yang memandang bahwa hak menguasai negara atas tanah sama dengan hak negara atas cabang produksi yang diurus oleh Badan Usaha Milik Negara, yakni diartikan sebagai milik negara, yang kemudian disebut dengan istilah tanah negara. Sedangkan pengertian tanah Negara lebih luas lagi, oleh sebab itu perlu dijelaskan bagaimana tanah Negara yang dimaksud serta bagaimana penertiban tanah terlantar.

## II. Tanah Negara

Istilah dan pengertian tanah negara ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-tanah negara, bahwa dalam Pasal 1 huruf a. disebutkan "tanah negara, ialah tanah yang dikuasai penuh oleh negara." Selanjutnya, "Tanah Negara" menunjukkan suatu status hubungan hukum

<sup>2</sup> Abdurrahman, *Beberapa Aspekt tentang Hukum Agraria*, (Bandung: Alumi, 1980), halaman 1

tertentu antara obyek dan subyeknya yang dalam konteks ini lebih kepada hubungan kepemilikan atau kepunyaan antara subyek dan obyek yang bersangkutan.

Pengertian tersebut di atas maka jika kita menyebutkan tanah negara artinya adalah tanah sebagai obyek dan Negara sebagai subyeknya dimana negara sebagai subyek mempunyai hubungan hukum tertentu dengan obyeknya yakni tanah. Adapun hubungan hukum itu dapat berupa hubungan kepemilikan kekuasaan atau kepunyaan. Didalam konsep hukum sebutan menguasai atau dikuasai dengan dimiliki ataupun kepunyaan dalam konteks yuridis mempunyai arti/makna berbeda dan menimbulkan akibat hukum yang berbeda pula. Arti dikuasai tidak sama dengan pengertian dimiliki. Jika kita menyebutkan tanah tersebut dikuasai atau menguasai dalam arti "*possession*" makna yuridisnya adalah tanah tersebut dikuasai seseorang secara fisik dalam arti faktual digarap, dihuni, namun belum tentu bahwa secara yuridis dia adalah pemilik atau yang punya tanah tersebut. Demikian juga bila menyebutkan bahwa tanah tersebut di miliki atau kepunyaan dalam arti "*Ownership*" dalam pengertian yuridis maka dapat diartikan bahwa tanah tersebut secara yuridis merupakan tanah milik atau kepunyaan, namun bukan berarti juga dia secara fisik menguasai tanah tersebut, karena mungkin adanya hubungan kerjasama atau kontraktual tertentu.

Bentuk lain bisa juga bahwa tanah tersebut diduduki oleh orang tanpa ijin yang berhak "*okupasi*". Makna okupasi atau "*accupation*" lebih kepada penguasaan secara fisik atau faktual tanpa diikuti hak (*right*) dalam arti sah secara hukum. "tanah Negara" diartikan sebagai pemilik dalam arti kepunyaan atas tanah dapat ditemukan pada masa pemerintahan Hindia Belanda dimana Indonesia sebagai bagian dari kerajaan Belanda. Berasal dari latar belakang sistem ketatanegaraan yang berbentuk absolute/monarchi, (system feodalisme). Tanah dalam wilayah kekuasaan adalah tanah milik Raja/ratu sebagai pemilik. Wilayah kekuasaancakupannya termasuk daerah jajahan Indonesia bagian dari wilayah kerajaan Belanda dan disisi yang lain rakyat

yang berada diwilayah tersebut berposisi sebagai penggarap atau penyewa tanah. Konsekuensi logis dari model hubungan antara Raja sebagai pemilik dan rakyat sebagai penyewa dikenal sebagai system kepemilikan tanah yang disebut sebagai dotrin "*land tenure*". Dalam tataran politik hukum tanah pada waktu itu tanah Negara adalah tanah milik Negara (Raja/Ratu) diterapkan di Indonesia melalui produk hukum dalam peraturan "*agrarisch besluit*" yang diundangkan dalam lembaran Negara "Staatblad" no. 118 tahun 1870 ( S. 1870-118).

Pasal 1, disebutkan: "*behoudens opvolging van de tweede en derde bepaling der voormelde wet, blijft het beginsel gehandhaafd, dat alle grond, waarop niet door anderen regt van eigendom wordt bewezen, domein van de Staat is*". (dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan dalam Pasal 2 dan 3 Agrarisch Wet, tetap dipertahankan asas, bahwa semua tanah pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak eigendommenya, adalah domein (milik negara). Ketentuan Pasal 1 Agrarisch Besluit ini dikenal sebagai pernyataan kepemilikan "*Domein Verklaring*" dari Negara dan dikenal sebagai pernyataan domein umum (*algemene Domein Verklaring*). Disamping itu, dikenal juga adanya pernyataan domein khusus (*speciale Domein Verklaring*) yang tercantum dalam peraturan perundangan tentang pengaturan hak erfpacht yang diundangkan dalam S. 1875 - 94f, S. 1877 - 55 dan S. 1888 - 55. Rumusannya sebagai berikut: "Semua tanah kosong dalam daerah pemerintahan langsung adalah domein Negara, kecuali yang diusahakan oleh para penduduk asli dengan hak-hak yang bersumber pada hak membuka hutan. Mengenai tanah-tanah Negara tersebut kewenangan untuk memutuskan pemberiannya kepada pihak lain hanya ada pada pemerintah, tanpa mengurangi hak yang sudah dipunyai oleh penduduk untuk membukanya". Pernyataan kepemilikan ini menjadikan landasan hukum Negara /pemerintahan pada waktu itu untuk memberikan tanah dengan hak kepemilikan dengan hak-hak barat yang diatur dalam KUUPdt, seperti hak Erfpacht, hak Opstal

dan lainnya. Dalam rangka *domein verklaring*, pemberian tanah dengan hak eigendom dilakukan dengan cara pemindahan hak milik Negara kepada penerima tanah dan sebagai alat pembuktian pemilikan tanah.

Pernyataan *domein* Negara yang diatur dalam Pasal 1 Agrarisch besluit ini paralel dengan yang diatur dalam BW. Dalam Pasal 519 dan Pasal 520 BW, mengatur bahwa setiap bidang tanah selalu ada yang memiliki. Kalau tidak dimiliki oleh perorangan atau badan hukum, maka negaralah pemilikinya. Atas dasar Pasal 1 Agrarisch besluit ini maka dikenal adanya dua bentuk tanah Negara yakni:

Pertama, tanah - tanah Negara yang disebut dengan tanah Negara bebas "*vrij landsdomein*" yaitu tanah Negara yang benar-benar bebas artinya bahwa tanah tersebut belum ada atau belum pernah dilekati oleh sesuatu hak apapun. Pengertian hak disini harus diartikan yuridis yang diatur dalam ketentuan hukum barat (BW) termasuk didalamnya hak rakyat atas tanah yang pada waktu itu tanah-tanah yang mendasarkan pada hukum adat setempat. Sepanjang tidak didaftarkan haknya dengan cara menundukkan diri secara suka rela kepada hukum barat maka tanah yang dikuasai rakyat merupakan bagian dari atau berstatus sebagai tanah Negara yang diistilahkan sebagai tanah Negara yang diduduki oleh rakyat. Dalam perkembangannya ternyata pemerintah Hindia Belanda juga berpendapat bahwa sebutan tanah Negara bebas ini cakupannya dibedakan menjadi dua:

1. Tanah - tanah menjadi tanah Negara bebas karena dibebaskan dari hak-hak milik rakyat oleh suatu Instansi / departemen, dianggap tanah Negara dibawah penguasaan departemen yang membebaskan;
2. Tanah Negara bebas yang tidak ada penguasaan secara nyata diserahkan kepada suatu departemen, dianggap bahwa tanah tersebut dimasukkan kedalam penguasaan departemen dalam negeri ( *Binnen van bestuur* ).

Kedua, tanah Negara yang tidak bebas "*onvrij landsdomein*" yaitu tanah negara yang diatasnya ada hak-hak rakyat

atas tanah atau tanah yang dikuasai atau diduduki oleh rakyat berdasarkan pada hukum adat mereka ( hak ulayat masyarakat hukum adat). Setelah kemerdekaan, sebelum terbitnya Undang-Undang No. 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan UUPA, pengertian Tanah Negara, ditemukan dalam PP No. 8 tahun 1953 ( L.N. 1953, No. 14, T.L.N. No. 362). Dalam PP tersebut Tanah Negara dimaknai sebagai " tanah yang dikuasai penuh oleh negara". Substansi dari pengertian tanah Negara ini adalah tanah-tanah memang bebas dari hak-hak yang melekat diatas tanah tersebut apakah hak barat maupun hak adat ( *vrij landsdomein* ). Dengan terbitnya UUPA tahun 1960, pengertian tanah Negara ditegaskan bukan dikuasai penuh akan tetapi merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (lihat, penjelasan umum II (2) UUPA), artinya negara di kontruksikan negara bukan pemilik tanah, Negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat yang bertindak selaku badan penguasa, yang diberikan wewenang oleh rakyat:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya;
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas ( bagian dari ) bumi, air dan ruang angkasa itu;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa."

Substansi tanah Negara setelah UUPA, didalam berbagai peraturan perundangan disebutkan bahwa pengertian tanah Negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah. Atas pemahaman konsep dan peraturan perundangan tentang pengertian tanah Negara dapat ditarik kesimpulan dalam tataran yuridis bahwa terdapat dua kategori tanah Negara dilihat dari asal usulnya:

1. Tanah Negara yang berasal dari tanah yang benar-benar belum pernah ada hak atas tanah yang melekatinya atau disebut sebagai tanah Negara bebas;
2. Tanah Negara yang berasal dari tanah-tanah yang sebelumnya ada haknya, karena sesuatu hal atau adanya

perbuatan hukum tertentu menjadi tanah Negara. Tanah bekas hak barat, tanah dengan hak atas tanah tertentu yang telah berakhir jangka waktunya, tanah yang dicabut haknya, tanah yang dilepaskan secara sukarela oleh pemiliknya karena tidak sesuai dengan tata ruang.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 53 bahwa penguasaan tanah Negara ada pada Menteri Dalam Negeri. Sehubungan dengan itu Menteri Dalam Negeri berhak:

- a. menyerahkan penguasaan itu kepada sesuatu Kementerian, Jawatan atau Daerah Swatantra.
- b. mengawasi agar supaya tanah Negara dipergunakan sesuai dengan peruntukannya.

Selanjutnya dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 53 bahwa Kementerian, Jawatan atau Daerah Swatantra berkewajiban akan menyerahkan kembali penguasaan atas tanah Negara kepada Menteri Dalam Negeri didalam hal tanah atau sebagian dari tanah itu tidak dipergunakan lagi untuk melaksanakan atau menyelenggarakan kepentingan tertentu dari Kementerian atau Jawatan.

### III. Tanah Terlantar

#### 1. Definisi tanah terlantar

A.P. Parlindungan mengemukakan konsep tanah terlantar dengan merujuk pada hukum adat yaitu 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>3</sup> Sudarto Gautama, menyatakan bahwa istilah diterlantarkan berarti diartikan Antara keadaan jika tanah yang tidak dipakai sesuai dengan keadaannya.<sup>4</sup> Berdasarkan pendapat tersebut di atas maka tanah terlantar lebih

mengarah kepada kondisi fisik tanah yang tidak lagi produktif dan tidak bertuan.

Berdasarkan Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak atas tanah hapus antara lain karena diterlantarkan. Penelantaran tanah makin menimbulkan kesenjangan sosial, ekonomi, dan kesejahteraan rakyat serta menurunkan kualitas lingkungan, sehingga perlu pengaturan kembali penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar.

Pada Pasal 1 angka 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 tentang Tata cara penertiban tanah terlantar dinyatakan bahwa: "tanah terlantar adalah tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atas atau dasar penguasaannya."

Namun pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar ada pengecualian obyek penertiban tanah terlantar terhadap tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atas nama perseorangan dan tanah yang dikuasai pemerintah sebagaimana disebutkan sebagai berikut: "Tidak termasuk obyek penertiban tanah terlantar sebagai mana 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."

Sehubungan dengan itu jelas tidak semua penguasaan tanah terhadap Hak Milik dan Hak 'Guna Bangunan menjadi obyek tanah terlantar. Secara khusus juga dikemukakan terhadap tanah yang dikuasai

<sup>3</sup> A.P. Parlindungan, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah (Menurut Sistem UUPA)*, (Bandung: MandarMaju, 1990), halaman 7

<sup>4</sup> Sudarto Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan Ke Sembilan, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993), halaman 136

pemerintah tidak menjadi obyek tanah terlantar sebagaimana pada pasal 3 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010, dimana sudah dinyatakan bahwa baik yang sudah terdaftar sebagai asset BUMN dan BUMD maupun yang belum terdaftar.

## 2. Penertiban Tanah Terlantar

Penertiban tanah terlantar adalah proses penataan kembali tanah terlantar agar dapat dimanfaatkan seoptimal mungkin untuk kepentingan masyarakat dan Negara. Penertiban tanah terlantar sebagai upaya untuk memaksimalkan tujuan Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Tahun 1945 dimana tanah dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat. Juga di Pasal 15 UUPA juga diamanatkan untuk memelihara tanah dan menambah kesuburan tanah serta memperhatikan kepentingan pihak yang ekonomis lemah.

Tertibpenguasaan tanah merupakan sarana untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah secara optimal.<sup>5</sup> Pada Pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar dinyatakan bahwa: "Penertiban tanah terlantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dilakukan dengan tahapan:

- a. Inventarisasi tanah hak atau dasar penguasaan atas tanah yang terindikasi terlantar;
- b. identifikasi dan penelitian tanah yang terindikasi terlantar;
- c. peringatan terhadap pemegang hak;
- d. penetapan tanah terlantar.

Uraian dari masing-masing tahapan penertiban tanah terlantar adalah sebagai berikut:

Adapun obyek inventarisasi tanah terindikasi terlantar sebagai dimaksud dalam Pasal 4 meliputi:

- a. Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai terhitung mulai 3 (tiga) tahun sejak diterbitkan sertifikatnya; atau
- b. Tanah yang telah memperoleh izin /keputusan/surat dasar penguasaan atas tanah yang dari pejabat yang

berwenang terhitung sejak berakhirnya dasar penguasaan tersebut.

Sehubungan dengan itu maka untuk mendukung kelancaran kegiatan inventarisasi pemegang hak berkewajiban melaporkan penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keputusan pemberian hak atas tanah atau dasar penguasaan atas tanah dari pejabat yang berwenang.

### a. Inventarisasi

Adapun kegiatan inventarisasi tanah yang terindikasi terlantar dilaksanakan melalui (Pasal 6 Peraturan Ka. BPN No. 4 Tahun 2010):

- 1) Pengumpulan data mengenai tanah yang terindikasi terlantar meliputi data tekstual (berupa nama dan alamat pemegang hak, nomor dan tanggal keputusan pemberian hak, nomor dan tanggal berakhirnya sertifikat, letak tanah, luas tanah, penggunaan tanah dan luas tanah terindikasi terlantar) dan data spasial (berupa peta yang dilengkapi dengan koordinat bidang tanah terindikasi terlantar);
- 2) Pengelompokan data tanah yang terindikasi terlantar (pengelompokan menurut wilayah kabupaten/kota dan jenis hak/dasar penguasaan )
- 3) Pengadministrasian data hasil inventarisasi tanah yang terindikasi terlantar

### b. Identifikasi dan Penelitian Tanah

Obyek indentifikasi dan penelitian tanah terindikasi terlantar sebagai dimaksud dalam Pasal 6 meliputi:

- 1) Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai terhitung mulai 3 (tiga) tahun sejak diterbitkan sertifikatnya; atau
- 2) Tanah yang telah memperoleh izin /keputusan/surat dasar penguasaan atas tanah yang dari pejabat yang berwenang terhitung sejak berakhirnya dasar penguasaan tersebut.

Adapun kegiatan identifikasi dan penelitian tanah dalam penyiapan data dan informasi sebagaimana dimaksud pada Pasal

<sup>5</sup>Soetomo, *Politik dan Administrasi Agraria*, (Surabaya: Usaha Nasional, 1986), halaman 73

8 ayat (2) Peraturan Ka. BPN No. 4 Tahun 2010) meliputi:

- 1) Verifikasi data fisik dan data yuridis
- 2) Mengecek buku tanah dan/atau warkah dan dokumen lainnya
- 3) Meminta keterangan dari pemegang hak dan pihak lain terkait
- 4) Melaksanakan pemeriksaan berupa letak batas, penggunaan dan pemanfaatan tanah
- 5) Melaksanakan plotting letak penggunaan dan pemanfaatan tanah pada peta pertanahan
- 6) Membuat analisis penyebab terjadinya tanah terlantar
- 7) Menyusun laporan hasil identifikasi dan penelitian lapang

Dalam pelaksanaan kegiatan penyiapan data dan informasi, Kepala Kantor Wilayah memberitahukan secara tertulis kepada pemegang hak yang akan dilakukan identifikasi dan penelitian. Jika tidak dijumpai lagi sesuai alamat atau domisili maka dilakukan pemberitahuan melalui pengumuman di Kantor Pertanahan dan pemasangan papan pengumuman di lokasi tanah yang bersangkutan bahwa tanah tersebut sedang dalam tahap identifikasi dan penelitian Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Setelah data hasil identifikasi dan penelitian dinilai cukup sebagai bahan pengambilan keputusan upaya penertiban maka Kepala Kanwil BPN membentuk Panitia C yang terdiri dari:

- a. Ketua : Kepala Kantor Wilayah
- b. Sekretaris : Kepala Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat, merangkap anggota
- c. Anggota :
  1. Sekretaris Daerah Kabupaten/Kota
  2. Dinas/Instansi Provinsi yang berkaitan dengan Acara. Dalam hal terdapat pemegang hak peruntukan tanahnya atas tanah atau kuasanya tidak bersedia menandatangani berita acara maka Ketua Panitia C membuat catatan pada Berita Acara berkaitan dengan alasan penolakan atau keberatan peruntukan tanahnya dimaksud.
  3. Dinas/Instansi Kabupaten/Kota yang berkaitan dengan alasan penolakan atau keberatan peruntukan tanahnya dimaksud.

4. Kepala Kantor Pertanahan

Sekretariat Panitia C membantu menyiapkan semua data yang diperlukan dan membuat resume permasalahan tanah yang terindikasi terlantar. Berdasarkan data yang diperoleh Panitia C, maka dilakukan identifikasi dan penelitian meliputi:

- a. verifikasi data fisik dan data yuridis meliputi jenis hak dan letak tanah
- 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;
- c. meminta keterangan dari pemegang hak dan pihak lain terkait, dan Pemegang hak dan pihak lain harus memberikan keterangan atau menyampaikan data yang diperlukan;
- d. melaksanakan pemeriksaan fisik dengan menggunakan teknologi yang ada;
- e. melaksanakan plotting letak penggunaan dan pemanfaatan tanah pada peta pertanahan;
- f. membuat analisis penyebab terjadinya tanah terlantar;
- g. menyusun laporan hasil identifikasi dan penelitian;
- h. melaksanakan sidang panitia untuk membahas dan memberikan saran pertimbangan kepada Kepala Kantor Wilayah dalam rangka tindakan penertiban tanah terlantar; dan
- i. membuat dan menandatangani Berita Acara.

Jika anggota panitia tidak bersedia menandatangani Berita Acara, Ketua Panitia C membuat catatan pada Berita Acara mengenai alasan penolakan/keberatan. Berita Acara yang tidak ditandatangani oleh anggota tidak mengurangi keabsahan Berita Acara. Dalam hal terdapat pemegang hak peruntukan tanahnya atas tanah atau kuasanya tidak bersedia menandatangani berita acara maka Ketua Panitia C membuat catatan pada Berita Acara mengenai alasan penolakan atau keberatan peruntukan tanahnya dimaksud.

- c. Peringatan terhadap pemegang hak

Hasil identifikasi dan penelitian menunjukkan tanah dapat dinyatakan terlantar atau tidak. Jika tanah dinyatakan terlantar maka Kepala Kantor Wilayah memberitahukan kepada pemegang hak dan sekaligus memberikan peringatan. Peringatan itu merupakan peringatan pertama, dan dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan surat peringatan pemegang hak mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya atau dasar penguasaannya. Dalam surat peringatan disebutkan hal yang konkret yang harus dilakukan oleh pemegang hak dan sanksi yang dapat dijatuhkan apabila pemegang hak tidak mengindahkan atau tidak melaksanakan peringatan.

Adapun peringatan terhadap pemegang hak sebagaimana dinyatakan pada Pasal 14 Peraturan Ka. BPN No. 4 Tahun 2010 dapat dilakukan peringatan pertama, peringatan kedua dan peringatan ketiga. Semua peringatan dilakukan secara tertulis. Dalam masa peringatan pertama, kedua dan ketiga, pemegang hak wajib menyampaikan laporan kemajuan penggunaan dan pemanfaatan tanah setiap 2 minggu kepada Kepala Kanwil dengan tembusan Kepala Kantor Pertanahan. Sedangkan Kepala Kantor Wilayah melaksanakan pemantauan dan evaluasi lapangan terhadap laporan yang disampaikan.

Tindakan konkret yang harus dilakukan Pemegang hak antara lain (Pasal 15 ayat (2) b Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 2010) :

- a. mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya;
- b. dalam hal tanah yang digunakan tidak sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya, pemegang hak harus mengajukan ijin perubahan hak apabila peruntukkan tanahnya tidak sesuai dengan jenis hak yang diberikan dan/atau ijin perubahan penggunaan tanah apabila peruntukannya tidak sesuai dengan SK pemberian haknya kepada Kepala sesuai dengan peraturan yang berlaku;

- c. mengajukan permohonan hak untuk dasar penguasaan atas tanah mengusahakan, menggunakan, atau memanfaatkan tanahnya sesuai dengan ijin/keputusan/surat dari pejabat yang berwenang

#### d. Penetapan Tanah Terlantar

Berdasarkan Pasal 17 Peraturan Ka. BPN No. 4 Tahun 2010 bahwa apabila peringatan ketiga pemegang hak tidak mematuhi peringatan ketiga maka Kepala Kantor Wilayah mengusulkan kepada Kepala Badan untuk ditetapkan sebagai tanah terlantar. Kriteria tidak mematuhi sesuai Pasal 17 ayat (2) Peraturan Ka. BPN No. 4 Tahun 2010 antara lain:

- a. tidak menggunakan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya;
- b. masih ada tanah yang belum diusahakan sesuai dengan Surat Keputusan atau dasar penguasaan tanah;
- c. masih ada tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan Surat Keputusan atau dasar penguasaan tanah;
- d. tidak ada tindak lanjut penyelesaian pembangunan;
- e. penggunaan tanah tidak sesuai dengan Surat Keputusan atau dasar penguasaan tanah; atau
- f. belum mengajukan permohonan hak untuk dasar penguasaan tanah.

Selanjutnya tanah yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai tanah terlantar dinyatakan dalam keadaan status quo sejak tanggal pengusulan. Terhadap tanah terlantar berstatus quo tidak dapat dilakukan perbuatan hukum atas tanah.

Berdasarkan Pasal 20 Peraturan Ka. BPN No. 4 Tahun 2010 bahwa sebagai pertimbangan dalam penetapan Tanah Terlantar persentase luas tanah yang ditelantarkan dikelompokkan menjadi:

- a. 100 persen terlantar
- b. lebih dari 25 persen sampai dengan kurang dari 100 persen terlantar;
- c. kurang dari atau sama dengan 25 persen terlantar.

Apabila seluruh hamparan tanah ditelantarkan maka Keputusan Penetapan Tanah Terlantar diberlakukan terhadap seluruh hamparan hak atas tanah tersebut.

Selanjutnya jika sebagian hampan ditelantarkan maka Keputusan Penetapan Tanah Terlantar diberlakukan terhadap seluruh hak atas tanah tersebut, dan selanjutnya kepada bekas Pemegang Hak diberikan kembali sebagian tanah yang benar-benar diusahakan, dipergunakan, dan dimanfaatkan sesuai dengan keputusan pemberian haknya, dengan melalui prosedur pengajuan permohonan hak atas tanah atas biaya pemohon sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar bahwa tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar, dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak ditetapkannya keputusan penetapan tanah terlantar wajib dikosongkan oleh bekas pemegang hak atas benda-benda di atasnya dengan beban biaya yang bersangkutan. Apabila bekas pemegang hak tidak memenuhi kewajiban maka benda-benda di atasnya tidak lagi menjadi miliknya, dan dikuasai langsung oleh Negara.

#### IV. Penutup

Sehubungan dengan hal yang telah dikemukakan dapat dikatakan bahwa penertiban terhadap tanah terlantar untuk memberikan kesadaran terhadap pemegang hak bahwa penelantaran tanah merupakan tindakan yang tidak berkeadilan, yang dapat menyebabkan hilangnya peluang untuk mewujudkan potensi ekonomi tanah. Selain itu, penelantaran tanah juga berdampak pada terhambatnya pencapaian berbagai tujuan program pembangunan, rentannya ketahanan pangan dan ketahanan ekonomi nasional, tertutupnya akses sosial-ekonomi masyarakat khususnya petani, serta terusiknya rasa keadilan dan harmoni sosial. Penelantaran tanah merupakan pelanggaran terhadap kewajiban yang harus dijalankan para pemegang hak atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan tanah.

Negara memberikan hak atas tanah atau hak pengelolaan kepada pemegang hak

untuk diusahakan, dipergunakan, dan dimanfaatkan serta dipelihara dengan baik selain untuk kesejahteraan bagi pemegang haknya juga harus ditujukan untuk kesejahteraan masyarakat, bangsa dan negara.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, 1980, *Beberapa Aspek tentang Hukum Agraria*, Bandung: Alumni,
- Gautama, S., 1993, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan Ke Sembilan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Parlindungan, A.P., 1990, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah (Menurut Sistem UUPA)*, Mandar Maju, Bandung
- Soekanto, S., dan Soleman B. T, 2001, *Hukum Adat Indonesia*, Cetakan KeEmpat, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Soetomo, 1986, *Politik dan Administrasi Agraria*, Usaha Nasional, Surabaya
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar.
- 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.
- Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara
- Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.
- Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar
- Supriyanto., 2010. Kriteria Tanah Terlantar Dalam Peraturan Perundangan Indonesia, Jurnal Dinamika hukum, Vol 10 no. 1 Tahun 2010