

TINJAUAN HUKUM TERHADAP BIDANG TANAH TERLANTAR DALAM RANGKA MENINGKATKAN FUNGSI SOSIAL DI LINGKUNGAN PEMUKIMAN MASYARAKAT

Emi Widyah

Magister Hukum Universitas Prof. Dr. Hazairin, SH
eduunihaz@gmail.com

Diana Komena

Magister Hukum Universitas Prof. Dr. Hazairin, SH
dianakom@gmail.com

ABSTRACT

Economically, land can be the basis or base of socio-economic activities. Politically, land will also underlie the power of its owner because it has rights granted by the state. Therefore, the law imposes obligations on land rights holders to cultivate, use, utilize and/or maintain the land they own or control. However, there is still a large amount of land that is abandoned by its rights holders, causing the land to have no social function in residential areas, and disrupting the welfare of people in residential areas. The research methodology used is normative juridical research, using a statutory approach and a conceptual approach. The results of this research show that land that has been designated as abandoned land has the legal consequences of erasing rights to the land concerned, and terminating legal relations and is confirmed as land that is directly controlled by the state and becomes an asset of a land bank or State General Reserve Land (TCUN). Efforts to take control of abandoned land plots in order to improve the social function of the community in residential areas can be carried out for all land rights acquired status after the land has been declared abandoned, and the land has been re-controlled by the state.

Keywords: Land Control, Abandoned Land, Social Function

ABSTRAK

Secara ekonomis tanah dapat menjadi dasar atau basis kegiatan sosial ekonomi. Secara politis, tanah juga akan melandasi kekuasaan pemilikinya karena mempunyai hak yang diberikan oleh negara. Oleh karena itu hukum memberikan kewajiban kepada pemegang hak atas tanah untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai. Namun masih banyaknya tanah yang ditelantarkan oleh pemegang haknya menyebabkan tanah tersebut tidak mempunyai fungsi sosial di lingkungan pemukiman, dan mengganggu kesejahteraan masyarakat di lingkungan pemukiman. Metodologi penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif, dengan menggunakan bentuk pendekatan peraturan perundangan-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Hasil penelitian ini bahwa tanah yang sudah ditetapkan menjadi tanah terlantar menimbulkan akibat hukum hapusnya Hak Atas Tanah yang bersangkutan, dan pemutusan hubungan hukum serta ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan menjadi aset bank tanah atau Tanah Cadangan Umum Negara (TCUN). Upaya penguasaan bidang tanah terlantar dalam rangka meningkatkan fungsi sosial bagi masyarakat di lingkungan pemukiman dapat dilakukan terhadap semua status perolehan hak atas tanah setelah adanya penetapan tanah terlantar, dan tanah tersebut sudah dikuasai kembali oleh negara

Kata Kunci: Penguasaan Tanah, Tanah Terlantar, Fungsi Sosial

Pendahuluan

Landasan yuridis konstitusi negara republik Indonesia seperti yang dituangkan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 telah menegaskan dan mengatur bahwa bumi, air termasuk tanah yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk mencapai kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia. Agar dapat mencapai tujuan tersebut, maka negara juga berkewajiban memberikan jaminan dan perlindungan atas hak- hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, menggunakan, mengelola tanah tersebut. Untuk itu negara melalui pemerintahannya mengatur penguasaan tanah lebih lanjut, dengan memberlakukan Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok- Pokok Agraria atau UUPA.

Berlakunya UUPA memperjelas bahwa frase dikuasai oleh negara bukan berarti dimiliki, dan atau hanya negara yang mempunyai kepemilikan atas tanah tersebut. Makna ini berkaitan dengan frase dipergunakan sebesar besarnya untuk mencapai kemakmuran rakyat Indonesia. Ini juga memperjelas bahwa seluruh rakyat Indonesia dapat memperoleh hak atas tanah yang dikuasai oleh negara tersebut, sejauh memenuhi ketentuan dan atau syarat- syarat yang sudah diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Sebagai timbal balik atas hak yang sudah diberikan tersebut, negara juga membebaskan kewajiban kepada pemegang hak untuk tidak menelantarkan tanah yang sudah dikuasainya. Apabila pemegang hak

tidak memenuhi kewajibannya untuk tidak menelantarkan tanah yang dikuasainya maka, tanah tersebut akan kembali dikuasai oleh Negara, dan atau kekuasaan pemegang hak atas tanah tersebut hapus dan atau ditiadakan.

Secara ekonomis tanah dapat menjadi dasar atau basis kegiatan ekonomi. Secara politis, tanah juga akan melandasi kekuasaan pemiliknya karena mempunyai hak yang diberikan oleh negara. Hal ini menyebabkan tanah akan diperebutkan oleh setiap orang, dapat menjadi proses tawar menawar, tarik menarik antara kepentingan yang dapat menimbulkan akibat terjadinya kerjasama ataupun konflik antara kepentingan tersebut¹. Sampai saat ini, tanah yang merupakan kehidupan pokok manusia sedang berhadapan dengan berbagai hal seperti, adanya keterbatasan luas tanah yang harus dipenuhi menuntut tanah di satu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata². Namun secara empiris justru menggambarkan bahwa di Indonesia masih luas tanah yang ditelantarkan oleh Pemegang haknya.

Diketahui dari berita yang dipublikasi, ternyata ada sekitar 120.000 hektare tanah terlantar di Indonesia, dan tanah terlantar banyak juga permasalahan di dalamnya. Kementerian ATR/BPN masih punya stok tanah terlantar dari database yang dimiliki

¹Kurniati, "Hak Menguasai Negara Terhadap Tanah Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria," *Varia Hukum* 30, no. 39 (2018): 1667–68.

² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008). Hlm.1

sekitar 950.000 hektare. Kondisi tanah terlantar ini terbanyak ada di luar Pulau Jawa. Total lahan terlantar tersebut berasal dari berbagai wilayah di Indonesia. Tahun 2021, ditargetkan akan ada 10.000 sampai 11.000 hektar tanah terlantar yang akan ditertibkan³.

Apabila merujuk pada tujuan keberadaan tanah yang diatur oleh hukum tanah, seharusnya Pemegang hak Atas Tanah, Pemegang hak Pengelolaan, ataupun Pemegang hak Dasar Penguasaan Atas Tanah dapat menjaga dan memelihara tanah yang sudah menjadi haknya. Namun dalam praktek dan faktanya bahwa masih banyak pemegang hak yang melakukan penelantaran bidang tanah yang dipegangnya. Penelantaran ini menimbulkan dampak dan menyebabkan masalah sosial, khususnya dilingkungan pemukiman masyarakat perkotaan.

Masih adanya tanah terlantar dilingkungan pemukiman perkotaan menjadi persoalan bagi masyarakat disekitar lingkungan itu sendiri. Persoalan ini muncul ketika bidang tanah yang terlantar tersebut sudah mengganggu lingkungan setempat seperti menjadi tumpukan sampah, menjadi tempat sarang binatang buas yang membahayakan, dan bahkan menjadi tempat yang rawan digunakan untuk melakukan kejahatan kejahatan lainnya seperti pemakaian narkoba dan sejenisnya. Persoalan ini menjadi dilematis untuk diselesaikan oleh masyarakat yang berada dilingkungan setempat, ataupun pejabat setingkat ketua

Rukun Tetangga setempat. Pada satu situasi, keberadaan bidang tanah yang ada menjadi aktifitas gotong royong masyarakat karena sudah mengganggu lingkungan pemukiman masyarakat setempat. Selain itu, masyarakat tidak dapat menggunakan bidang tanah yang ada karena tidak mempunyai kepastian tentang pemegang hak milik bidang tanah yang berada ditengah lingkungan pemukiman masyarakat tersebut. Kondisi seperti demikian tentu tidaklah sesuai dengan tujuan keberadaan bidang tanah tersebut, yang seharusnya memberikan kepastian hukum tentang Pemegang Haknya sehingga kondisi dan keadaan tanah tersebut menjadi tanggungjawab pemegang haknya untuk menggunakan, memanfaatkan, dan memelihara tenahnya. Bukan menambah kegiatan warga pemukiman untuk membersihkan bidang tanah tersebut karena sudah mengganggu lingkungan. Pada situasi lain, masih banyak warga, tokoh masyarakat ataupun pejabat struktur pemerintahan daerah sampai dengan Rukun Tetangganya yang tidak mengerti, dan belum memahami perbuatan, atau tindakan yang dapat dilakukan agar bidang tanah tersebut dapat berguna bagi kesejahteraan lingkungan masyarakat setempat. Justru yang terjadi para pihak ini membenarkan dan mendukung isu- isu yang muncul dari masyarakat tentang keberadaan dan status tanah yang terlantar tersebut, tanpa mengetahui, melihat, dan memegang bukti pemegang hak yang sebenarnya.

Seharusnya apabila merujuk pada hukum tanah yang berlaku, jika tanah tanah tidak dimanfaatkan dalam jangka dua tahun

³https://sumut.bpk.go.id/wp-content/uploads/2021/08/CB_Juni-1_Mila_120-Hektar-tanah-terlantar_20210729164619.pdf

maka akan dinyatakan sebagai tanah terlantar. Apabila pemegang hak menelantarkan tanahnya, maka hubungan hukum yang bersangkutan dengan tanahnya akan dihapuskan dan ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Hal ini terlepas dapat dibuktikannya bukti kepemilikan pemegang hak atas tanah tersebut, apalagi tidak dapat dibuktikannya bukti kepemilikan pemegang haknya. UUPA dan peraturan pelaksanaannya sudah mengatur larangan bagi pemegang hak untuk tidak menelantarkan tanahnya, apabila penelantaran ini masih terjadi dan dilakukan oleh pemegang haknya maka hukum telah mengatur akibat hukumnya, yaitu hapusnya hak atas tanah bagi pemegang haknya sehingga terjadinya pemutusan hubungan hukum. Sedangkan bidang tanah yang ditelantarkan akan ditentukan sebagai yang akan dikuasailangsung oleh negara. Ketentuan ini diatur dalam Undang-Undang (UU) Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Demikian juga menurut UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 20, tanah yang tidak dimanfaatkan akan dicabut hak kepemilikannya⁴.

Adanya beberapa faktor yang menyebabkan tanah hak milik ditelantarkan oleh pemilik hak atas tanah, salah satunya yaitu dikarenakan faktor ekonomi dan kesenjangan sosial. Oleh sebab itu penelitian sebelumnya menyebutkan pemilik hak atas

tanah atau pemegang sertifikat hak atas tanah yang termasuk tanah terlantar diberikan perlindungan hukum, yang salah satunya yaitu adanya pemberian hak ganti rugi atas tanah yang dikuasai kembali oleh negara dengan ganti rugi sebesar harga perolehan yang telah dibayar oleh pemilik hak atas tanah, harga yang diberikan juga dengan memperhatikan biaya yang telah dikeluarkan untuk membuat prasarana fisik di atas tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar⁵. Perlindungan ini merupakan bentuk dari perlindungan hukum represif⁶.

Dari latar belakang tersebut diatas, penulis akan melakukan analisis mengenai aturan-aturan hukum terkait Tinjauan Hukum Terhadap Bidang Tanah Terlantar Dalam Rangka Meningkatkan Fungsi Sosial Di Lingkungan Pemukiman Masyarakat.

Metode Penelitian

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Obyek penelitiannya adalah murni norma hukum dalam beberapa peraturan Perundang-undangan; baik secara vertikal maupun horizontal. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kualitas dan konsistensi suatu nilai/

⁵Tutiek Retnowati dan Widyawati Boediningsih, "Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Pemilik Hak Atas Tanah Terlantar," *Lex Journal: Kajian Hukum dan Keadilan* 5, no. 2 (2022): 255–75, <https://doi.org/10.25139/lex.v5i2.4603>.

⁶ Afifa Eka Putri, "PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG TERMASUK TANAH TERLANTAR (Studi Kasus di Desa Madapolo Kecamatan Obi)," *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 26 (2020): 395–407, <http://www.bpn.go.id/Portlas/0/perencanaan/dokumen-publik/LAPORANKINERJA2014.pdf.h.9>.

⁴<https://www.kompas.com/properti/read/2021/11/30/123000421/mengapa-masyarakat-harus-mengelola-dan-memanfaatkan-tanah-yang-dimiliki>

Azas/norma hukum dalam suatu Sistem Hukum.

Hasil dan Pembahasan

Prinsip negara hukum yang dianut oleh konstitusi negara Indonesia adalah *The rule of Law*. Prinsip memadukan prinsip kepastian hukum (*rechtsstaat*) dengan prinsip keadilan⁷. Apabila prinsip negara hukum tersebut dikaitkan dengan kepemilikan hak atas tanah maka dapat dikatakan bahwa kepemilikan hak atas tanah tidak saja menjadi hak setiap warga negara tetapi juga menjadi kewajiban negara untuk menyediakannya melalui bidang bidang pertanahan/ agraria, pelayanan ini menjadi wewenang Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Namun kepemilikan hak atas tanah tidak dapat dilakukan dengan asal patok dan atau asal guna, kepemilikan tanah harus dilakukan dengan cara mematuhi hukum dan atau peraturan perundang-undangan, yaitu Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945), yang kemudian dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA) beserta peraturan- peraturan pelaksanaannya.

Dalam rangka penertiban tanah terlantar, pemerintah pada masa reformasi sudah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penerbitan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar atau PP 36/1998. Peraturan ini ditindaklanjuti dengan

diberlakukannya peraturan pelaksanaannya yaitu Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 24 Tahun 2002 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Pada bulan Januari tahun 2010 pemerintah mengganti PP 36/1998 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar atau PP 11/2010. Peraturan ini ditindaklanjuti dengan diberlakukannya peraturan teknis pelaksanaan yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, yang selanjutnya dirubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, serta memberlakukan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar.

Berlakunya peraturan tentang penertiban tanah terlantar tersebut, masih belum dapat menyelesaikan permasalahan yang berkaitan dengan penertiban tanah terlantar, artinya peraturan yang sudah berlaku belum berjalan secara efektif, sehingga masih cukup banyak tanah terlantar dilingkungan pemukiman dan tidak dapat dipergunakan oleh masyarakat pemukiman sebagai fasilitas, sarana prasaran yang diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan di lingkungan pemukiman masyarakat. Untuk itu pemerintah memberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor

⁷Juhaya S. Praja, Teori Hukum dan Aplikasinya, Bandung, Pustaka Setia, 2011, Hlm 140

20 tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar atau PP 20/2021. Ditelusuri dari ketentuan penutup PP 20/2021 pada Pasal 39 bahwa dengan berlakunya PP 20/2021 maka Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Namun semua peraturan pelaksanaan yang mengatur mengenai penertiban dan pendayagunaan Tanah Terlantar yang telah ada tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan atau belum diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini. Dengan demikian maka PP 20/2021 merupakan hukum bidang tanah terlantar dalam rangka meningkatkan fungsi sosial bagi masyarakat di lingkungan pemukiman. Secara hirarki PP 20/2021 ini merupakan pelaksanaan dari Pasal 180 UU Cipta Kerja dan Pasal 27, pasal 34, dan pasal 40 Undang- Undang Pokok Agraria. Dalam Pasal 180 UU Cipta Kerja yang mengatur Hak, izin, atau konsesi atas tanah dan/ atau kawasan yang dengan sengaja tidak diusahakan atau ditelantarkan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) tahun sejak diberikan, dicabut dan dikembalikan kepada negara. Untuk itu Pemerintah Pusat dapat menetapkan hak, izin, atau konsesi tersebut sebagai aset bank tanah.

Ketentuan lebih lanjut mengenai pencabutan hak, izin, atau konsesi dan penetapannya sebagai aset bank tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah. Ketentuan dalam Pasal 180 UU Cipta Kerja ini tidak menyebutkan secara spesifik hak atas tanah dan kawasan yang dapat disebut terlantar. Berbeda jika dilihat dari ketentuan yang diatur

dalam UUPA. Pada pasal 27, 34, dan Pasal 40 UUPA jelas menyebutkan Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Guna Bangunan (HGB) hapus karena ditelantarkan. Apabila merujuk pada isi PP 20/2021 terdapat 2 objek dan subjek pengaturan tanah terlantar yaitu objek pertama adalah penertiban untuk kawasan terlantar dengan subjek Pemegang Izin/ Konsesi /Perizinan Berusaha, dan objek kedua penertiban untuk tanah terlantar dengan subjek Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, dan Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah. Kawasan terlantar dimaksud adalah kawasan non hutan yang belum dilekati hak atas tanah. Tanah di kawasan ini dapat dipergunakan, diusahakan, dan/atau dimanfaatkan oleh Pemegang Izin/ Konsesi /Perizinan Berusaha. Sedangkan tanah terlantar dimaksud adalah tanah hak. Dasar Penguasaan Atas Tanah. Tanah ini dipergunakan, diusahakan, dan/atau dimanfaatkan oleh Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, dan Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah. Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam PP 20/2021 dapat dipahami dari subjeknya bahwa terdapat 2 objek tanah terlantar yang diatur dalam PP ini yaitu, pertama tanah yang berada di kawasan non hutan yang belum dilekati hak atas tanah, dan dipergunakan sesuai peruntukannya oleh pemegang izin, pemegang konsesi, dan pemegang perizinan. Tanah ini adalah tanah yang berada di kawasan pertambangan, perkebunan, industri, pariwisata, termasuk kawasan perumahan/ permukiman skala besar/ terpadu. Garis besarnya tanah terlantar ini adalah tanah yang berada di kawasan non hutan

dan belum dilekati hak atas tanah yang dipergunakan oleh pemegang haknya berdasarkan izin atau konsesi yang sudah didapatkan. Apabila diketahui tanah yang telah dimiliki izinnya sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, dan/atau tidak dimanfaatkan, maka dapat disebut dengan kawasan terlantar. PP 20/2021 tidak menyebutkan ini adalah tanah terlantar, tetapi disebutkan kawasan terlantar. Untuk itu kawasan terlantar tidak menjadi fokus dalam pembahasan dalam penelitian ini. Objek tanah terlantar yang kedua adalah tanah yang sudah dilekati hak atas tanah. Hak ini adalah Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria beserta peraturan pelaksanaannya. Hak ini disebutkan dalam pasal 7 PP 20/2021 meliputi tanah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, Hak Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah. Kepada pemegang hak diberikan kewajiban untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai, dan harus berfungsi sosial. Untuk itu wajib melaporkan penggunaan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan tanah yang dimiliki atau dikuasai secara berkala. Apabila tanah dimaksud, baik tanah yang telah terdaftar atau belum terdaftar yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara, menjadi objek penertiban Tanah Terlantar. Untuk itu dapat dilakukan penertiban terhadap Tanah Terlantar tersebut. Berdasarkan pada

ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa objek tanah terlantar itu meliputi tanah hak atas tanah, tanah hak pengelolaan, dan tanah yang didapatkan dari Dasar Penguasaan Atas Tanah. Tanah hak atas tanah dijelaskan meliputi tanah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai. Artinya hak tanah ini didapatkan berdasarkan kepemilikan hak atas tanah yang sudah mempunyai kepastian hukum bagi pemegang haknya untuk menggunakan, memanfaatkan dan mengelola tanah yang dimiliki. Kepastian hukum itu lebih pasti dengan diterbitkannya sertifikat oleh institusi pertanahan ATR/ BPN dalam bentuk sertifikat. Baik hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai mempunyai kekuasaan dan kepastian hukum yang sama, sehingga dapat digunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan kepentingannya, termasuk untuk di perjual belikan atau di pindah tangankan.

Merujuk pada azas "*accessie*" atau azas "perlekatan" yang dianut dalam pertanahan menerangkan bahwa bangunan dan tanaman yang ada di atas dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, merupakan "bagian" dari tanah yang bersangkutan. Maka hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum, meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya. Pendapat ini juga dijelaskan dalam (Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang dimuat dalam pasal 500 dan pasal 571.

Berdasarkan asas ini maka perbuatan hukum mengenai tanah meliputi juga tanaman

dan bangunan yang ada di atasnya. Umumnya bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah adalah milik yang empunya tanah. Tetapi Hukum Tanah Indonesia menggunakan asas Hukum Adat yang disebut asas pemisahan horizontal. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi kepemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang empunya tanah yang ada di atasnya. Jika perbuatan hukumnya dimaksudkan meliputi juga bangunan dan tanamannya, maka hal itu secara tegas harus dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan. Uraian tersebut memperlihatkan perbedaan hak atas tanah dengan hak pengelolaan dan hak dasar penguasaan atas tanah sebagai objek tanah terlantar. Dalam PP 20/21 Hak Pengelolaan itu diartikan hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada Pemegang Hak Pengelolaan. Sedangkan Hak Dasar Penguasaan Atas Tanah diartikan keputusan/surat dari pejabat yang berwenang yang menjadi dasar bagi orang atau badan hukum untuk memperoleh, menguasai, mempergunakan, atau memanfaatkan tanah. Terhadap kedua hak terakhir, UUPA tidak mengatur secara eksplisit tentang kekuatan dan kepastian hukumnya, sebab dalam hukum pertanahan di Indonesia hanya mengakui hak atas tanah secara yuridis adalah pemegang hak yang mempunyai Sertifikat hak atas tanah tersebut yang dikeluarkan oleh badan berwenang secara patut dan sah. Namun dalam

praktek hukum di pengadilan tidaklah menjamin bukti kepemilikan sertifikat hak tanah tersebut mempunyai kekuatan hukum mengikat, Karena banyak perkara pertanahan di pengadilan yang menjatuhkan putusan bahwa bukti kepemilikan hak pengelolaan dan atau bukti kepemilikan hak dasar penguasaan atas tanah adalah bukti yang sah, Bukti dimaksud dibuktikan dengan adanya Surat Keterangan Tanah (SKT), Girik, Surat penyerahan tanah yang dikeluarkan dari kepala desa atau kelurahan. Secara yuridis terdapat 3 pemilik tanah di Indonesia yaitu Negara, masyarakat adat dan masyarakat individu (persoon atau badan hukum). Kepemilikan Negara dimaksud adalah kuasa memberikan wewenang sebagai diatur dalam Pasal 2 UUPA. Kepemilikan masyarakat adat dimaksud sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 UUPA. Sedangkan kepemilikan masyarakat individu di maksud disebutkan dalam Pasal 9 UUPA. Untuk kepemilikan hak atas tanah dari tanah negara, pemilik/pemegang mempunyai dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa Surat Keterangan Tanah (SKT), untuk kepemilikan hak atas tanah ulayat pemilik/pemegang hak diberikan Surat Keterangan Hak Penguasaan tanah adat dari masyarakat adat setempat, sedangkan untuk kepemilikan hak atas tanah dari tanah hak milik, pemilik/pemegang hak dibuatkan Surat Akta Jual Beli, Surat Wasiat/ Ahli Waris.

Berkenaan dengan penertiban tanah terlantar, menurut PP 20/2021 tersebut memberikan kewajiban kepada Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, dan

Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai, dan harus berfungsi sosial. Untuk itu wajib melaporkan pengusahaan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan tanah yang dimiliki atau dikuasai secara berkala. Namun tidak ditemukan peraturan yang mengatur tata cara pemegang hak untuk melaporkan yang dimaksud. Oleh karena itu banyak tanah terlantar yang ada di lingkungan pemukiman masyarakat diabaikan dan atau dibiarkan sehingga mengganggu kepentingan masyarakat dilingkungannya dan bahkan tidak dapat berfungsi sosial. Sebagaimana diketahui dalam berita yang dipublikasi, ternyata ada sekitar 120.000 hektare tanah terlantar di Indonesia. Kementerian ATR/BPN masih punya stok tanah terlantar dari database yang dimiliki sekitar 950.000 hektare. Total lahan terlantar tersebut berasal dari berbagai wilayah di Indonesia.

Merujuk pada permasalahan dan uraian diatas maka penerbitan tanah terlantar yang dilakukan oleh pemerintah merupakan salah satu upaya dalam meningkatkan fungsi tanah untuk diusahakan, dipergunakan dan dimanfaatkan untuk menjamin sebesar-besarnya kesejahteraan masyarakat. Apalagi seperti di ketahui banyak bidang tanah yang telah dikelola dan/atau dimiliki, baik melalui hak atas tanah yang sudah ada maupun hak atas tanah yang baru melalui pengadaan tanah, masih dalam keadaan terbengkalai. Untuk itu diperlukan restrukturisasi untuk memanfaatkan bidang tanah sebagai sumber kesejahteraan

masyarakat, membangun penghidupan yang lebih adil dan meningkatkan fungsi sosial bagi masyarakat di lingkungan pemukiman. Selain itu, pengelolaan, penggunaan, pemanfaatan, dan pemeliharaan seluruh lahan di Indonesia harus dioptimalkan untuk meningkatkan kualitas lingkungan, mengurangi kemiskinan, menciptakan lapangan kerja, dan meningkatkan ketahanan pangan dan energi. Oleh karena itu pemegang hak, pemegang hak pengelolaan, dan pengelola tanah wajib menjaga dan merawat tanahnya, bukan malah melantarkannya. Apabila Pemegang Hak melantarkan tanahnya, hukum telah mengatur akibat hukumnya, yaitu hapusnya Hak Atas Tanah yang bersangkutan dan pemutusan hubungan hukum serta ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Rumusan yang lebih luas mengenai pengertian hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret. Sumber hukum utama dari ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tertulis adalah UUPA dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan dengan tanah. Sementara itu, ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tidak tertulis bersumber pada hukum adat tentang tanah dan yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkap. 75 Mengacu pada ketentuan Pasal 4 UUPA, dapat disimpulkan pengertian hukum tanah dalam rumusan yang sederhana, yakni hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah.

Negara memberikan hak atas tanah kepada pemegang haknya untuk tujuan pengelolaan, penggunaan, penikmatan, dan konservasi yang baik. Hal ini tidak hanya menyangkut kesejahteraan pemegang hak, namun juga kesejahteraan komunitas, bangsa, dan negara. Ketika suatu negara memberikan hak kepada orang perseorangan atau badan hukum, hal ini selalu disertai dengan undang-undang yang memberikan kewajiban dan hak sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Pertanahan (UUPA) beserta bukti- bukti kepemilikannya. Apabila Pemegang Hak menelantarkan tanahnya, hukum telah mengatur akibat hukumnya, yaitu hapusnya Hak Atas Tanah yang bersangkutan dan pemutusan hubungan hukum serta ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Penertiban ini tidak hanya berlaku bagi tanah yang sudah memiliki pemegang haknya, tetapi berlaku juga bagi tanah yang belum ada Hak Atas Tanahnya, tetapi sudah ada dasar penguasaannya, seperti hak pengelolaan dan hak dasar penguasaan atas tanah. Orang atau badan hukum yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah, baik dengan pelepasan tanah itu dari hak orang lain, karena memperoleh Izin lokasi, atau memperoleh keputusan pelepasan kawasan hutan, berkewajiban untuk memelihara tanahnya, mengusahakannya dengan baik, dan tidak menelantarkannya. Meskipun yang bersangkutan belum mendapat Hak Atas Tanah, apabila menelantarkan tanahnya maka hubungan hukum yang bersangkutan dengan tanahnya akan dihapuskan dan ditegaskan

sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Ketentuan ini berlaku bagi kawasan terlantar.

Kesimpulan

Upaya penguasaan bidang tanah terlantar dalam rangka meningkatkan fungsi sosial bagi masyarakat di lingkungan pemukiman dapat dilakukan terhadap semua status perolehan hak atas tanah setelah adanya penetapan tanah terlantar, dan tanah tersebut sudah dikuasai kembali oleh negara dalam bentuk Bank Tanah atau Tanah Cadangan Umum Negara (TCUN), melalui program reforma agraria redistribusi tanah. Namun untuk mendapatkan penguasaan tanah ini diperlukan proses dan tahapan terlebih dahulu. Tahapan ini dimulai dari laporan atau adanya informasi tentang tanah terlantar yang disampaikan kepada Kepala Pertanahan Nasional. Informasi dan atau laporan ini dapat disampaikan secara online maupun offline. Berdasarkan informasi tersebut maka kepala Pertanahan akan menjalankan Standar Operasional Prosedur penertiban tanah terlantar yang sesuai dengan hukum yang ada. Hasil akhir dari pelaksanaan SOP penertiban tanah terlantar ini akan dibuktikan dalam penetapan tanah terlantar.

Saran

Masyarakat diharapkan dapat aktif untuk melakukan indentifikasi dan melaporkan bidang tanah yang diindikasikan terlantar dan berada disekitar lingkungannya. Sebab hukum tidak mengatur secara tegas tata cara melaporkan penguasaan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan tanah yang dimiliki atau dikuasai secara berkala,

walaupun sudah menjadi kewajiban pemegang hak untuk melaporkannya secara berkala.

publik/LAPORANKINERJA2014.pdf
f.h.9.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008)

Juhaya S. Praja, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, (Bandung, Pustaka Setia, 2011)

JURNAL

Kurniati, "Hak Menguasai Negara Terhadap Tanah Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria," *Varia Hukum* 30, no. 39 (2018): 1667–68.

Tutiek Retnowati dan Widyawati Boediningsih, "Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Pemilik Hak Atas Tanah Terlantar," *Lex Journal : Kajian Hukum dan Keadilan* 5, no. 2 (2022): 255–75, <https://doi.org/10.25139/lex.v5i2.4603>.

Afifa Eka Putri, "PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG TERMASUK TANAH TERLANTAR (Studi Kasus di Desa Madapolo Kecamatan Obi)," *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 26 (2020): 395–407, <http://www.bpn.go.id/Portlas/0/perencanaan/dokumen->

INTERNET

https://sumut.bpk.go.id/wp-content/uploads/2021/08/CB_Juni-1_Mila_120-Hektar-tanah-terlantar_20210729164619.pdf

<https://www.kompas.com/properti/read/2021/11/30/123000421/mengapa-masyarakat-harus-mengelola-dan-memanfaatkan-tanah-yang-dimiliki>