

REKONTRUKSI TATA KELOLA TANAH TERLANTAR BERDASARKAN HUKUM NASIONAL

Sapuan Dani

Fakultas Hukum Universitas Prof. Dr.Hazairin, SH Bengkulu

Email: danisapuan@gmail.com

ABSTRACT

The land is the basic capital in development to improve the welfare of the people, nation, and the state of Indonesia. Thus, land abandonment must be carried out and disciplined to reduce or eliminate its negative impact. Therefore, prevention, control, and utilization of land are essential steps and prerequisites for carrying out national development programs, especially in the agrarian sector mandated by the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia and the UUPA.

The method in writing this law is normative legal research, there must also be an owner or owner of land rights, there must also be property rights, business use rights, building use rights, etc.) which are not maintained properly so that the quality of soil fertility decreases, there must also be a certain period and there must be actions that intentionally do not use the land by the circumstances or the nature and purpose of the rights.

Keywords: Abandoned land, Governance, Reconstruction

ABSTRAK

Tanah sebagai modal dasar dalam pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan bagi rakyat, bangsa, dan negara Indonesia. Sehingga, penelantaran tanah harus dicegah dan ditertibkan untuk mengurangi atau menghapus dampak negatifnya. Dengan demikian, pencegahan, penertiban, dan pendayagunaan Tanah Terlantar merupakan langkah dan prasyarat penting untuk menjalankan program-program pembangunan nasional, terutama di bidang agraria yang telah diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan UUPA.

Metode dalam penulisan hukum ini adalah penelitian hukum normatif, dalam penulisan ini disimpulkan bahwa kriteria tanah terlantar adalah, tanah tersebut harus ada pemilik atau pemegang hak atas tanah, juga harus ada tanah hak (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan lainlain) yang tidak terpelihara dengan baik sehingga kualitas kesuburan tanahnya menurun, juga harus ada jangka waktu tertentu serta harus ada perbuatan yang dengan sengaja tidak menggunakan Tanah sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan haknya.

Kata Kunci: Rekonstruksi; Tanah terlantar; Tata kelola

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia, apabila dikaitkan dengan karakteristik bangsa Indonesia sebagai negara Agraris. Karena tanah sebagai modal dasar dalam pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan bagi rakyat, bangsa, dan negara Indonesia. Olehnya, tanah harus diusahakan, dimanfaatkan, dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Tanah yang telah dikuasai dan/atau dimiliki baik yang sudah ada Hak Atas Tanah-nya maupun yang baru berdasarkan perolehan tanah masih banyak dalam keadaan telantar, sehingga cita-cita luhur untuk meningkatkan kemakmuran rakyat tidak optimal. Mencermati kondisi tersebut, perlu dilakukan penataan kembali untuk mewujudkan tanah sebagai sumber kesejahteraan rakyat dan untuk mewujudkan kehidupan yang lebih berkeadilan, menjamin keberlanjutan sistem kemasyarakatan dan kebangsaan Indonesia serta memperkuat harmoni sosial. Selain itu, optimalisasi pengusahaan, penggunaan, pemanfaatan, dan pemeliharaan semua tanah di wilayah Indonesia diperlukan untuk meningkatkan kualitas lingkungan hidup, mengurangi kemiskinan, dan menciptakan lapangan kerja serta untuk meningkatkan ketahanan pangan dan energi.¹

Dalam rangka mempertahankan kualitas tanah dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat, para Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, dan Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah, diharapkan dapat menjaga dan memelihara tanahnya serta tidak melakukan penelantaran. Oleh karena itu, perlu adanya pengaturan mengenai penertiban dan pendayagunaan Tanah Telantar. Dalam kenyataan dewasa ini, penelantaran tanah semakin menimbulkan kesenjangan

sosial, ekonomi, dan kesejahteraan rakyat serta menurunkan kualitas lingkungan. Penelantaran tanah juga berdampak pada terhambatnya pencapaian berbagai tujuan program pembangunan, rentannya ketahanan pangan dan ketahanan ekonomi nasional serta tertutupnya akses sosial-ekonomi masyarakat khususnya petani pada tanah.²

Negara memberikan Hak Atas Tanah kepada Pemegang Hak untuk diusahakan, dipergunakan, dan dimanfaatkan serta dipelihara dengan baik. Hal ini selain bertujuan untuk kesejahteraan bagi Pemegang Hak-nya juga ditujukan untuk kesejahteraan masyarakat, bangsa, dan negara. Pada saat negara memberikan hak kepada seseorang atau badan hukum, selalu diiringi kewajiban-kewajiban yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan surat keputusan pemberian haknya. Dengan demikian, Pemegang Hak dilarang menelantarkan tanahnya. Dalam hal Pemegang Hak menelantarkan tanahnya, UUPA telah mengatur akibat hukumnya, yaitu hapusnya Hak Atas Tanah yang bersangkutan dan pemutusan hubungan hukum serta ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Bagi tanah yang belum ada Hak Atas Tanah-nya, tetapi sudah ada dasar penguasaannya, penggunaan atas tanah tersebut harus dilandasi dengan sesuatu Hak Atas Tanah sesuai ketentuan Pasal 4 *juncto* Pasal 16 UUPA. Oleh karena itu, 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,

¹ Ramli, Zain, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Jakarta: Rineka Cipta, 1995, hlm 32

² Chomzah, Ali Achmad, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Dan Seri II Sertifikat dan permasalahannya*, Jakarta: Prestasi Pusaka, Jakarta: 2002, hlm 51

tidak menelantarkannya serta mengajukan permohonan untuk mendapatkan Hak Atas Tanah. 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.

Indonesia sebagai negara agraris dimana mata pencarian mayoritas masyarakat berasal dari pertanian, maka dengan demikian keberadaannya akan mempengaruhi aktivitas manusia, baik sebagai individu dalam memenuhi kebutuhan pribadi dan keluarganya, maupun sebagai anggota masyarakat dan warga Negara. Ketergantungan manusia akan tanah menimbulkan hubungan yang bersifat fisik dan yuridis. Hubungan secara fisik berupa pemanfaatan dan penggunaan di atas tanah. Sedangkan hubungan yang bersifat yuridis berupa hak atas tanah yang memberi wewenang bagi pemegangnya untuk berbuat hukum mengalikan, memberikan hak atau menjaminkan kepada pihak lain. Bagi bangsa Indonesia, selain sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, hubungan antara tanah dan bangsa Indonesia adalah bersifat abadi.

Budi Harsono mengatakan bahwa³ tanah dalam Pengertian yuridis diingatkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Dengan demikian tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang, orang-orang atau badan hukum dengan hak yang disediakan oleh UUPA adalah

untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikan dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut meliputi juga bagian tubuh bumi yang berada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar yang berhubungan langsung dengan tanahnya.

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

Dalam rangka untuk menertibkan Tanah Telantar, pada masa awal reformasi telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penerbitan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, yang ditindaklanjuti dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 24 Tahun 2002 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Dalam pelaksanaannya, peraturan-peraturan tersebut belum dapat dijalankan dengan efektif karena banyak hal yang tidak dapat lagi dijadikan sebagai acuan dalam penyelesaian penertiban dan pendayagunaan Tanah Telantar sehingga kemudian digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar terbit pada tanggal 22 Januari 2010 dan telah ditindaklanjuti dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar *juncto* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9

³ Harsono, Boedi, *Hukum Agrarian Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agrarian*, Jakarta: Djembatan, 2008, hlm 12

Tahun 2011 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar.

Dalam perjalanannya, Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar dinilai belum efektif dalam mengakomodasi permasalahan-permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan penertiban dan pendayagunaan Tanah Terlantar. Permasalahan-permasalahan tersebut di antaranya berkaitan dengan objek, jangka waktu peringatan, tata cara untuk mengeluarkan tanah-tanah yang sudah dimanfaatkan dari basis data tanah terindikasi telantar, dan sebagainya.

Seiring dengan dinamika pembangunan nasional, selain Tanah Terlantar, saat ini berdasarkan fakta di lapangan juga terdapat cukup banyak Kawasan Telantar. Kawasan Telantar tersebut yaitu kawasan nonkawasan hutan yang belum dilekati Hak Atas Tanah yang telah memiliki Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha, yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, dan/atau tidak dimanfaatkan.⁴

Apabila tidak segera ditangani, penelantaran kawasan dapat mengakibatkan semakin tingginya kesenjangan sosial dan ekonomi serta semakin menurunnya kualitas lingkungan. Oleh karena itu, diperlukan adanya suatu pengaturan untuk mengantisipasi atau meminimalisasi dampak negatif dari penelantaran kawasan.

Selain didasarkan pada kondisi sebagaimana dijelaskan di atas, pengaturan terhadap Kawasan Telantar dan Tanah Terlantar dimaksudkan pula untuk melaksanakan amanat dari Pasal 180 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020

tentang Cipta Kerja.

METODE PENELITIAN

Metode pendekatan penulisan adalah yuridis normatif, yaitu penulisan yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan-peraturan perundang-undangan. Metode penulisan ini dikenal juga sebagai penulisan doktrinal, metode yang digunakan untuk melihat permasalahan berdasarkan hukum tertulis atau analisis yuridis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Konsep Tanah Terlantar

Kriteria tanah terlantar dapat ditemukan dengan cara mensisternatisasi unsure-unsur yang ada dalam tanah terlantar. Adapun unsur-unsur yang ada pada tanah terlantar:⁵

1. Adanya pemilik atau pemegang hak atas tanah (subyek).
2. Adanya tanah hak yang diusahakan atau tidak (obyek).
3. Adanya tanah yang tendentifikasi telah menjadi hutan kembali atau kesuburannya tidak terjaga.
4. Adanya jangka waktu tertentu dimana tanah menjadi tidak produktif.
5. Adanya perbuatan yang sengaja tidak mengguaakan tanah.
6. Status tanah kembali kepada Negara.

Dengan mengetahui unsur-unsur esensial terjadinya tanah terlantar maka kriteria atau ukuran yang dapat dipakai untuk menetapkan sebidang tanah adalah terlantar dengan cara menjelaskan dengan melakukan penafsiran - penafsiran terhadap unsur yang ada, dengan fokus terhadap tujuan pemberian hak atas tanah. Sehingga apabila dan kondisi fisik tampak tanah tidak terawat atau tidak terpelihara itu berarti tidak sesuai dengan tujuan pemberian haknya. Dengan

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 20 tahun 2021

⁵ Supriadi, 2015, *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015, hlm 15

demikian kriteria tanah terlantar adalah:⁶

1. Harus ada pemilik atau pemegang hak atas tanah (subyek).
2. Harus ada tanah hak (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan lainlain) yang tidak terpelihara dengan baik sehingga kualitas kesuburan tanahnya menurun.
3. Harus ada jangka waktu tertentu.
4. Harus ada perbuatan yang dengan sengaja tidak menggunakan Tanah sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan haknya.

Dalam Penjelasan Pasal 27 UUPA yang menyatakan: *Tanah ditelantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan dan pada haknya, maka kriteria tanah terlantar dalam UUPA . Maka Tanah Telantar adalah tanah hak, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah, yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara.*⁷

Berdasarkan tata jenjang/hierarki hak-hak penguasaan atas tanah, hak menguasai dari negara itu merupakan perwujudan dan hak bangsa yang memberi wewenang kepada negara untuk mengatur penggunaan, pengusahaan dan peruntukan tanah, yang implementasinya dapat diberikan kepada perorangan/individu atau Badan hukum berupa hak-hak atas tanah.

Hak-hak atas tanah membenikan wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanahnya. Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua yaitu:⁸

1. Wewenang Umum, pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).
2. Wewenang Khusus, pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah hak milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau untuk mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.

Disamping itu juga hak-hak atas tanah menentukan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang hak atas tanah. Pasal 10 UUPA menyebutkan *“Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.”*

Kemudian Pasal 15 menyebutkan *“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 mempehatikan pihak*

⁶ Suhariningsih, *Tanah Terlantar Asas Dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2009, hlm 75

⁷ Pasal 27 PP. NO.20 Tahun 2021

⁸ Soedikno Mertokusumo, *Hukum Dan Politik Agrarian*, Universitas terbuka, 1998, hlm 92

yang ekonomi lemah.”⁹

Pemegang hak atas tanah yang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan Pasal 27, Pasal 34, Pasal 40. Maka semua hak atas tanah menentukan semua hak atas tanah tersebut akan hapus dan jatuh ke tangan negara apabila tanah tersebut ditelantarkan. Secara yuridis hak atas tanah menjadi hapus jika dibatalkan oleh pejabat yang berwenang sebagai sanksi terhadap tidak dipenuhinya kewajiban tersebut atau dilanggarnya sesuatu larangan oleh pemegang hak yang bersangkutan. Lebih lanjut Boedi Harsono menyatakan keputusan pejabat tersebut bersifat konstitutif, dalam arti hak yang bersangkutan baru menjadi hapus dengan dikeluarkannya surat keputusan tersebut. Jika yang hapus hak-hak atas tanah primer, maka tanah yang bersangkutan menjadi tanah negara.¹⁰

Jadi, dapat dikatakan bahwa kedudukan tanah terlantar akhirnya menjadi tanah negara atau kembali dalam hak penguasaan negara. Selanjutnya dapat diserahkan kepada subyek lain untuk segera diberdayakan kembali atau diusahakan kembali.

B. Objek Penetapan Tanah Terlantar

Pasal 6 PP Nomor 20 Tahun 2021, Objek penertiban Kawasan Terlantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) meliputi:¹¹

1. kawasan pertambangan;
2. kawasan perkebunan;
3. kawasan industri;
4. kawasan pariwisata;
5. kawasan perumahan/permukiman skala besar/terpadu; atau
6. kawasan lain yang pengusahaan, penggunaan, dan/atau pemanfaatannya didasarkan pada Izin/Konsesi/Perizinan berusaha yang terkait dengan pemanfaatan tanah dan ruang.

Selanjutnya dalam Pasal 7 PP 20 Tahun 2021, berbunyi bahwa “Objek penertiban Tanah Terlantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) meliputi tanah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, Hak Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah”.

1. Tanah hak milik menjadi objek penertiban Tanah Terlantar jika dengan sengaja tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara sehingga: dikuasai oleh masyarakat serta menjadi wilayah perkampungan; dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus selama 20 (dua puluh) tahun tanpa adanya hubungan hukum dengan Pemegang Hak; atau fungsi sosial Hak Atas Tanah tidak terpenuhi, baik Pemegang Hak masih ada maupun sudah tidak ada.
2. Tanah hak guna bangunan, hak pakai, dan Hak Pengelolaan menjadi objek penertiban Tanah Terlantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak.
3. Tanah hak guna usaha menjadi objek penertiban Tanah Terlantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, dan/atau tidak dimanfaatkan terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak.
4. Tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah menjadi objek penertiban Tanah Terlantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara terhitung mulai 2 (dua)

⁹ Pasal 15 UUPA

¹⁰ Boedi Harsono, *Ibid* 79

¹¹ Pasal 3 PP nomor 20 Tahun 2021

tahun sejak diterbitkannya Dasar Penguasaan Atas Tanah.

Sedangkan dalam Pasal 8, *Tanah Hak Pengelolaan yang dikecualikan dari objek penertiban Tanah Telantar meliputi: tanah Hak Pengelolaan masyarakat hukum adat; dantanah Hak Pengelolaan yang menjadi Aset Bank Tanah.*¹²

C. Penertipan Tanah Terlantar

Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 dimana ada data tanah terindikasi telantar ditindaklanjuti dengan penertiban Tanah Telantar.

Penertiban Tanah Telantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui tahapan:¹³

1. Evaluasi Tanah Telantar

Dalam Pasal 23 PP 20 Tahun 2021 bahwa “Evaluasi Tanah Telantar bertujuan untuk memastikan Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai.

Sedangkan dalam pelaksanaan untuk Evaluasi Tanah Telantar dilaksanakan oleh panitia yang dibentuk dan ditetapkan oleh kepala Kantor Wilayah.

Evaluasi Tanah Telantar paling sedikit meliputi: pemeriksaan terhadap dokumen Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, atau Dasar Penguasaan Atas Tanah; pemeriksaan terhadap rencana pengusahaan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan tanah, secara faktual; dan pemberitahuan kepada Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai. Evaluasi dilaksanakan dalam jangka waktu 180 (seratus

delapan puluh) hari kalender.

Dalam hal berdasarkan hasil evaluasi diketahui Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah sengaja tidak mengusahakan, tidak mempergunakan, tidak memanfaatkan, dan/atau tidak memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai, kepala Kantor Wilayah menyampaikan pemberitahuan kepada Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai dalam jangka waktu paling lama 180 (seratus delapan puluh) hari kalender sejak tanggal diterbitkannya pemberitahuan.

Pasal 24 Dalam hal berdasarkan hasil evaluasi disimpulkan tidak terdapat tanah yang ditelantarkan dengan sengaja, kepala Kantor Wilayah mengusulkan penghapusan dari basis data tanah terindikasi telantar kepada Menteri.

Menteri menindaklanjuti usulan penghapusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan menghapusnya dari basis data tanah terindikasi telantar.

2. Peringatan Tanah Telantar

Dalam hal berdasarkan hasil evaluasi disimpulkan terdapat Tanah Telantar, kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan tertulis pertama kepada Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah dan pihak lain yang berkepentingan Pasal 25 PP 20 tahun 2021.

Dalam hal Pemegang Hak, Pemegang Hak pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah tidak melaksanakan peringatan tertulis pertama sebagaimana dimaksud maka kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan tertulis kedua yang berisi peringatan agar Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau

¹² Pasal 8 PP nomor 20 Tahun 2021

¹³ Pasal 22 PP Nomor 20 tahun 2021

Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanahnya dalam jangka waktu paling lama 45 (empat puluh lima) hari kalender sejak tanggal diterimanya surat peringatan kedua.

Dalam hal Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah tidak melaksanakan peringatan tertulis kedua sebagaimana kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan tertulis ketiga yang berisi peringatan agar Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanahnya dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal diterimanya surat peringatan ketiga.

Selain disampaikan kepada Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah, peringatan tertulis pertama, kedua, dan ketiga disampaikan juga kepada: Menteri; pemegang hak tanggungan, dalam hal tanah dibebani dengan hak tanggungan; dan pimpinan instansi yang mengelola barang milik negara/daerah atau aset badan usaha milik negara/daerah, dalam hal tanah berstatus sebagai barang milik negara/daerah atau aset badan usaha milik negara/daerah.

3. Penetapan Tanah Telantar

Penetapan Tanah Telantar dilakukan oleh Menteri berdasarkan usulan penetapan Tanah Telantar. Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021.

Dalam hal tanah yang akan ditetapkan sebagai Tanah Telantar berupa tanah hak atau tanah Hak Pengelolaan dan merupakan keseluruhan hamparan, penetapan Tanah Telantar memuat juga:¹⁴

- a. hapusnya Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan;
- b. putusannya hubungan hukum; dan penegasan sebagai tanah negara bekas Tanah Telantar yang dikuasai langsung oleh negara.

Dalam hal tanah yang akan ditetapkan sebagai Tanah Telantar berupa tanah hak atau tanah Hak Pengelolaan dan merupakan sebagian hamparan, penetapan Tanah Telantar memuat juga:

- a. hapusnya Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan pada bagian yang ditelantarkan;
- b. putusannya hubungan hukum antara Pemegang Hak atau Pemegang Hak Pengelolaan dengan bagian tanah yang ditelantarkan;
- c. penegasan sebagai tanah negara bekas Tanah Telantar yang dikuasai langsung oleh negara terhadap bagian tanah yang ditelantarkan; dan
- d. perintah untuk melakukan revisi luas Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan.

Dalam hal tanah yang akan ditetapkan sebagai Tanah Telantar merupakan tanah yang telah diberikan Dasar Penguasaan Atas Tanah, penetapan Tanah Telantar memuat juga: *“Pemutusan hubungan hukum antara pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah dan tanah yang dikuasai; dan penegasan sebagai tanah negara bekas Tanah Telantar yang dikuasai langsung oleh Negara”*.¹⁵

Dalam hal tanah yang akan ditetapkan sebagai Tanah Telantar berstatus sebagai barang milik negara/daerah atau aset badan usaha milik negara/daerah, penetapan Tanah Telantar memuat juga rekomendasi kepada pimpinan instansi yang mengelola barang milik negara/daerah atau aset badan usaha milik negara/daerah untuk mengusahakan,

¹⁴ Pasal 29 PP Nomor 20 Tahun 2021

¹⁵ Pasal 2 UUPA 1960

mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah.

Berdasarkan PP No.20 Tahun 2021 bahwa penertiban tanah terlantar dilakukan dengan tahapan sebagai berikut :¹⁶

- a. Inventarisasi tanah hak atau dasar penguasaan atas tanah yang terindikasiterlantar;
- b. Identifikasi dan penelitian tanah terindikasi terlantar;
- c. Peringatan terhadap pemegang hak;
- d. Penetapan tanah terlantar.

Dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA disebutkan bahwa negara sebagai personifikasi dari seluruh rakyat diberi wewenang untuk mengatur, yaitu membuat peraturan, menyelenggarakan dalam arti melaksanakan (*execution*), menggunakan (*use*), menyediakan (*reservation*), dan memelihara (*maintenance*), atas bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Berdasarkan hak menguasai negara atas bumi, air dan kekayaan alam tersebut, maka kewenangan penguasaan dan pengurusan bidang pertanahan ada pada negara, di mana di bidang eksekutif (pemerintahan) dijalankan oleh Presiden (Pemerintah) atau didelegasikan kepada Menteri.

Kewenangan penertiban tanah terlantar merupakan kewenangan delegasi dari pemerintah (Presiden) kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. bahwa: "Pelaksanaan penertiban tanah terlantar dan pendayagunaan tanah terlantar dilakukan oleh Kepala dan hasilnya dilaporkan secara berkala kepada Presiden." Dalam pelaksanaan penertiban tanah terlantar dibentuk sebuah panitia. Susunan keanggotaan panitia ini terdiri dari unsur Badan Pertanahan Nasional dan instansi

terkait .

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan makadapat disimpulkan:

1. Bagaimana dasar kriteria untuk menetapkan suatu hak atas tanah sebagai objek pemerintah tanah terlantar, secara teoritis memberikan masukan dan menjadi acuan. Dengan mengetahui unsur-unsur esensial terjadinya tanah terlantar maka kriteria atau ukuran yang dapat dipakai untuk menetapkan sebidang tanah adalah terlantar, dengan cara melakukan penafsiran- penafsiran terhadap unsur yang ada. Dengan demikian kriteria tanah terlantar adalah:

- a. Harus ada pemilik atau pemegang hak atas tanah.
- b. Harus ada tanah hak (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan lain-lain) yang tidak terpelihara dengan baik sehingga kualitas kesuburan tanahnya menurun.
- c. Harus ada jangka waktu tertentu.
- d. Harus ada perbuatan yang dengan sengaja tidak menggunakan Tanah sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan haknya.

Maka Tanah Terlantar adalah tanah hak, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah, yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara.

2. Dalam melakukan tindakan penertiban tanah terlantar Pemerintah harus memperbaiki asas-asas pemerintahan yang baik yaitu asas bertindak cermat dan asas keseimbangan, asas kecermatan berkaitan dengan tindakan dalam melakukan identifikasi dan penelitian tanah terlantar. Tanah-tanah yang

¹⁶ PP 20 Tahun 2021

telah ditetapkan sebagai tanah oleh terlantar akan menjadi tanah Negara dan dikuasai oleh Negara. Sebagai langkah selanjutnya tanah-tanah terlantar tersebut akan didayagunakan untuk kepentingan masyarakat, dan pihak mendapatkan prioritas adalah pemegang hak atas tanah bekas tanah terlantar. Maka dinyatakan bahwa peruntukan penguasaan, pemilikan penggunaan dan pemanfaatan tanah Negara bekas tanah terlantar didayagunakan untuk kepentingan masyarakat program strategis Negara dan untuk cadangan Negara.

Yogyakarta.

- [10] Zein, ramli. (2001). Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA. Rineka Cipta. Jakarta.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Bruggink, J.J.H. alih bahasa B.Arief Sidharta (1999). Refleksi Tentang Hukum. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- [2] Chomzah, Ali Achmad. (2002). Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Dan Seri II Sertifikat dan permasalahannya. Prestasi Pusaka, Jakarta.
- [3] Harsono, Boedi. (2008). Hukum Agrarian Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agrarian, Isi Dan Pelaksanaannya Jilid I Hukum Tanah Nasional. Djambatan, Jakarta.
- [4] Mertokusumo. Soedikno (1988). Hukum Dan Politik Agrarian. Universitas Terbuka. Kanurika, Jakarta.
- [5] Sitorus, *et all*. (2006). Hukum Agrarian Di Indonesia Konsep Dasar Dan Implementasi. Mitra, Yogyakarta.
- [6] Suhariningsih. (2009). Tanah Terlantar Asas Dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban. Prestasi Pustaka, Jakarta.
- [7] Supriadi. (2015). Hukum Agraria. Sinar Grafika, Jakarta.
- [8] Soleman B. (1987). Hukum Adat Suatu Pengantar Awal dan Prediksi Masa Mendatang. Eresco, Bandung.
- [9] Yusriyadi. (2010). Industrialisasi Dan Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah. Gentah Publishing,