

## **Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar)**

**Luh Putu Juwita Utami, Sukirno, Irma Cahyaningtyas**

Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Diponegoro  
E-mail: juwita.utami59@gmail.com

### **Abstract**

Abandonment of land is increasingly prevalent in various regions in Indonesia and this is caused by many underlying factors. This article discusses how the effectiveness of the implementation of land control and utilization carried out by the government through Government Regulation Number 36 of 1998 concerning Control and Utilization of Abandoned Land carried out by the Gianyar Regency Land Office. The research method used is a normative-empirical approach that looks at the applicable legal rules and is integrated with the validity of law in society. From the results of the research, it was concluded that the way of controlling land by the government was by identifying abandoned land objects including data on land location, land area, current rights status and usage and the length of neglected land. If the land is abandoned, then the right to the land is nullified by law, and falls on the state.

**keywords : abandoned land; rights holders; government regulation**

### **Abstrak**

Penelantaran terhadap tanah kian marak terjadi diberbagai wilayah di Indonesia dan hal tersebut disebabkan oleh banyak faktor yang melatarbelakangi. Artikel ini membahas bagaimana efektifitas terhadap pelaksanaan penertiban dan pendayagunaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar. Metode penelitian yang dipakai pendekatan normatif-empiris yang melihat aturan hukum yang berlaku dan dipadukan terhadap keberlakuan hukum di dalam masyarakat. Kesimpulan hasil penelitian ini yaitu cara penertiban tanah oleh pemerintah yaitu dengan identifikasi obyek tanah terlantar meliputi data tentang letak tanah, luas tanah, status hak dan penggunaan saat ini serta lamanya tanah ditelantarkan. Apabila tanah diterlantarkan, maka hak atas tanah itu hapus demi hukum, dan jatuh pada negara.

**kata kunci : tanah terlantar; pemegang hak; peraturan pemerintah**

### **A. Pendahuluan**

Tanah bagi umat manusia memiliki peran yang amat penting karena melalui tanah manusia dapat mencari sebuah sumber penghidupan. Salah satu permasalahan yang biasa terjadi di Indonesia adalah Penelantaran terhadap tanah. Tanah memiliki sumber penghidupan karena tanah memiliki nilai materil yang amat tinggi. Pemerintah sebagai regulator bangsa melalui ketentuan peraturan perundang-undangan diharapkan dapat memberikan kepastian hukum kaitannya dengan kepemilikan atau hak atas tanah. Kepastian hukum terhadap hak atas tanah sangat

berguna bagi kepentingan masyarakat luas, bangsa dan Negara. Pemerintah sebagai regulator harus dapat mengimplementasikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah guna menghindari daftar panjang permasalahan yang biasa terjadi yaitu penelantaran terhadap tanah (Urip, 2005).

Tidak lama pasca kemerdekaan bangsa Indonesia tepatnya pada tahun 1960 pemerintah mengeluarkan sebuah produk hukum yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disingkat dengan UUPA guna mengatur seluruh regulasi tentang sumber daya alam di Indonesia dan terkhusus guna mengatur regulasi di bidang pertanahan agar timbulnya sebuah kepastian hukum terhadap hak atas tanah. Hak atas tanah dapat dimiliki oleh siapapun namun tidak terbatas pada individu, sekelompok orang maupun badan hukum, namun dalam memiliki hak atas tanah berdasarkan Pasal 4 ayat (2) UUPA bahwa seluruh pihak yang memiliki hak atas tanah berkewajiban menyelenggarakan, menggunakan dan memanfaatkan hak atas tanah sesuai dengan batas-batas yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia (Marsono, 1986)

Pemberian hak atas tanah oleh pemerintah kepada masyarakat tidak berarti pihak penerima hak dapat berlaku seenaknya terhadap tanah yang diakusainya karena pada sebuah pemberian hak oleh pemerintah secara langsung melekat sebuah kewajiban yang muncul bagi penerima hak dalam menyelenggarakan, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya tersebut sesuai dengan koridor dan batas-batas yang telah ditetapkan peraturan perundang-undangan yang salah satunya yaitu larangan untuk melakukan penelantaran terhadap tanah (Supriyanto, 2010)

Salah satu asas yang berlaku dalam hukum agraria adalah asas fungsi sosial tanah yang menjadi bagian dari seluruh susunan struktur nilai dan sendi-sendi yang berlaku dalam hukum agraria Indonesia. Asas fungsi sosial tanah pada pokoknya adalah pemilik hak atas tanah dilarang melakukan penelantaran terhadap tanah dengan mempergunakan atau tidak mempergunakan tanahnya tersebut yang semata-mata hanya untuk kepentingannya pribadi karena akan berdampak menimbulkan kerugian bagi masyarakat luas dan tidak sesuai dengan fungsi dan tujuan atas pemberian hak atas tanah. Tujuan dari pemberian hak atas tanah yaitu agar pemegang hak atas tanah dapat mempergunakan dan memanfaatkan tanah untuk kepentingan sosial agar timbul sebuah kesejahteraan bagi masyarakat luas serta bangsa dan Negara Indonesia (Asikin, 2014).

Pada sisi lain dapat terlihat tidak hanya penerima hak yang memiliki hak dan kewajiban terhadap tanah namun pemerintah sebagai regulator dan pemberi hak juga berkewajiban untuk melakukan pengawasan guna menghindari pihak penerima hak atas tanah melakukan pelanggaran hukum dengan melakukan penelantaran terhadap tanah yang dikuasainya. Sebagai salah satu upaya pemerintah dalam melakukan pengawasan terhadap penggunaan dan

pemanfaatan tanah pasca krisis moneter yang terjadi pada tahun 1998 pemerintah mengeluarkan sebuah produk hukum baru guna menyelesaikan segera permasalahan akibat dampak krisis moneter ketika itu yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Hadirnya produk hukum tersebut diharapkan pemerintah dapat menjadi peraturan pelaksana dari UUPA dimana pemberian hak atas tanah haruslah tepat sasaran dan memiliki fungsi sosial yang berkesinambungan guna menghindari dan mengurangi risiko penerima hak atas tanah yang melakukan pelanggaran hukum dengan melakukan penelantaran terhadap tanah yang dikuasainya. Diharapkan artikel ini dapat memberikan sumbangsih bagi efektifitas yang berkesinambungan terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 sebagai payung hukum dalam melakukan penertiban dan pendayagunaan terhadap tanah terlantar khususnya di kabupaten Gianyar.

Kerangka teori yang digunakan pada artikel ini adalah ketentuan yang dimuat pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang kemudian terdapat peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar serta Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1998 tentang pemanfaatan tanah kosong untuk tanaman pangan yang pada pokoknya bahwa apabila pemilik hak atas tanah melakukan penelantaran terhadap tanah yang dikuasainya maka hak tersebut dapat menjadi hapus demi hukum hal tersebut dikarenakan pemilik hak atas tanah telah melakukan pelanggaran atas asas fungsi sosial pada tanah yang dikuasainya (Isa, 1990).

Hak atas tanah yang hapus demi hukum maka otomatis hak tersebut akan jatuh ke tangan Negara sebagai regulator pertanahan di Indonesia untuk dialihfungsikan sebagaimana mestinya karena pada tanah tidak hanya melekat sebuah hak atas kepemilikannya saja namun juga terdapat kewajiban bagi pihak penerima hak atas tanah untuk merawat tanah tersebut dengan baik guna bermanfaat bagi dirinya, masyarakat, bangsa dan Negara. (Supriadi, 2006).

Dalam hal penindakan terhadap pihak penerima hak atas tanah yang melakukan penelantaran terhadap tanah yang dikuasainya Negara sebagai regulator tidak dapat bertindak semauanya sendiri namun tentu ada kompensasi gntu rugi secara materill terhadap pihak yang dicabut kepemilikan hak atas tanahnya. Indikator sebuah tanah untuk dapat dianggap terlantar diantaranya adalah terjadi sebuah pembiaran terhadap tanah yang dikuasainya tanpa terdapat pemeliharaan, perawatan dan terbengkalai. Pemerintah kaitannya dengan penegakan aturan dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah juga harus memperhatikan beberapa aspek

diantaranya aspek apa yang menjadi dasar penerima hak atas tanah apabila memang terbukti melakukan penelantaran terhadap tanah sehingga penegakan aturan tersebut dapat sasaran dan berkeadilan mengingat terdapat beberapa hal yang dapat menjadi faktor penerima hak atas tanah melakukan penelantaran terhadap tanah.

Tanah selain memiliki fungsi sosial, pihak penerima hak atas tanah juga diwajibkan melakukan perawatan terhadap tanah yang dikuasainya diantaranya dengan menjadikan tanah yang kuasanya tersebut menjadi tanah pertanian dan pihak penerima hak tersebut juga harus terlibat dalam proses pertanian tersebut hal ini harus dilakukan dalam hal pihak penerima hak tidak memiliki tujuan lain dalam penggunaan tanah yang dikuasainya serta wajib melakukan pembayaran pajak terhadap tanah yang dikuasainya dan melakukan pendaftaran atas tanah yang dikuasainya tersebut.

Bertitik tolak dan latar belakang permasalahan tersebut, maka pada artikel ini dikemukakan beberapa permasalahan diantaranya adalah pertama, bagaimana prosedur penertiban tanah terlantar di kantor pertanahan Kabupaten Gianyar ?; kedua, bagaimana akibat hukum terhadap pemilik hak atas tanah yang menelantarkan tanahnya ?

Artikel ini memiliki perbedaan dibandingkan dengan artikel lain yang sebelumnya telah ada, yaitu artikel Iman Setiawan yang membahas artikel yang berjudul “Espaktasi Pengelolaan Tanah Terlantar Oleh Baitul Mal Dalam Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat. (Ulya, 2016). Artikel tersebut membahas seputar bagaimana pelaksanaan penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar yang dilakukan oleh pemerintah aceh melalui Lembaga Baitul Mal yang diselenggarakan melalui Qanun Aceh Nomor 10 Tahun 2007 Tentang Baitul Mal. Pada artikel tersebut pelaksanaan penertiban dan pendayagunaan tanah didasarkan pada prinsip islam yang berlaku di Aceh.

Selanjutnya terdapat artikel berikutnya yang pernah dibuat oleh Joko Satrianto Wibowo yang berjudul “Pendayagunaan Tanah Terlantar Sebagai Obyek Landreform Untuk Lahan Pertanian Dikaitkan Dengan Asas Keadilan” (Wibowo, 2013). Artikel tersebut memfokuskan pendayagunaan dan penertiban tanah terlantar guna dialihfungsikan menjadi lahan pertanian namun dengan mempertimbangkan asas kepastian hukum dan asas berkeadilan terhadap seluruh pihak yang turut serta berperan terhadap tanah tersebut.

Selain dua artikel tersebut, terdapat artikel berikutnya sebagai bentuk orisinalitas penelitian, yaitu artikel yang dibuat oleh Lini Ratnasari dengan judul “Pelaksanaan Tugas dan Fungsi BPN Dalam Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Berdasarkan PP Nomor 11 Tahun 2010 (Studi Di Kantor BPN Kabupayen Lombok Tengah) (Lini Ratnasari, 2018), dan

yang menjadi fokus pembahasannya adalah pada tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional secara organisatoris dan konkret kaitannya dengan penertiban tanah terlantar di Lombok Tengah.

Artikel ini dibuat dengan fokus pembahasan mengenai prosedur penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar yang berlaku di Indonesia serta fokus pada akibat hukum yang harus ditanggung bagi pemegang hak atas tanah yang menelantarkan tanah yang dikuasainya. Penelitian dilakukan di daerah Kabupaten Gianyar Bali Indonesia.

## **B. Metode Penelitian**

Metode Penelitian yang digunakan pada artikel ini adalah Metode Penelitian Normatif. Metode Penelitian Normatif adalah sebuah metode penelitian dimana peneliti berusaha untuk melihat berjalannya sebuah aturan hukum yang berlaku di masyarakat khususnya dalam bidang pertanahan untuk mencari sebuah permasalahan hukum yang senyatanya terjadi di masyarakat untuk di kaji lebih jauh guna menemukan sebuah penemuan hukum yang baru dan berkemajuan (Sri, 2005). Tipologi penelitian yang digunakan pada artikel ini adalah deskriptif analitis yang mana dalam penyusunannya berarti bahwa peneliti bertujuan untuk menjelaskan secara jelas, tepat dan akurat kaitannya dengan data yang nantinya akan ditampilkan oleh peneliti dalam penelitian ini sehingga dapat dengan mudah dibaca dan dipahami oleh pembaca dan tentunya informasi dalam penelitian disampaikan secara bertanggung jawab dan memiliki argumentasi hukum yang jelas (Ashsofa, 2010).

Data yang digunakan pada artikel ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer yang digunakan adalah informasi yang langsung peneliti dapat dari lokasi penelitian yaitu di kantor pertanahan Kabupaten Gianyar Bali dan masyarakat yang diduga menelantarkan tanahnya oleh pihak berwajib. Adapun data sekunder yang digunakan pada artikel ini-diantaranya adalah data yang diperoleh oleh peneliti dari studi kepustakaan atau dari peraturan perundang-undangan yang berlaku kaitannya dengan bidang pertanahan diantaranya namun tidak terbatas pada Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar serta Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1998 tentang Pemanfaatan Tanah Kosong Untuk Tanaman Pangan dan juga peraturan dan keputusan pemerintah pusat maupun daerah yang berlaku di Kabupaten Gianyar Bali (Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2017).

## C. Hasil Dan Pembahasan

### 1. Prosedur Penertiban Tanah Terlantar Di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar bahwa tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar maka sebuah hak atas tanah akan otomatis hapus demi hukum dan apabila hak tersebut hapus demi hukum memiliki arti bahwa terjadi peralihan hak atas tanah yang tadinya hak tersebut dimiliki oleh individu, sekelompok orang atau badan hukum maka otomatis beralih menjadi hak atas tanah Negara sebagai regulator pertanahan di Indonesia agar tujuan dan fungsi tanah tersebut dapat diterapkan sebagaimana mestinya. Peraturan perundang-undangan di Indonesia di bidang pertanahan belum mengatur secara terperinci yang dapat dijadikan secara acuan mengenai bagaimana sebuah tanah dapat dianggap telah ditelantarkan dan penerima hak atas tanah telah tidak menggunakan tanah yang dikuasainya dengan baik dan benar sesuai dengan tujuan pemberian hak atas tanah oleh Negara berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Rochaeni, 2004).

Sebagaimana telah dijelaskan tersebut bahwa dalam regulasi pertanahan di Indonesia pemerintah belum memiliki regulasi baku yang dapat menjadi acuan secara jelas tentang seperti apa kriteria sebuah tanah dapat dianggap telah ditelantarkan sehingga tidak heran akibat daripada kekosongan hukum tersebut menimbulkan banyak sekali penimbunan kepemilikan hanya pada segelincir orang dan penelantaran tanah sebagaimana banyak terjadi di era sekarang ini yang pada umumnya tanah hanya digunakan untuk kepentingan pribadinya saja untuk mencari keuntungan materiil yaitu untuk kepentingan investasi. Justru yang banyak terjadi di era sekarang ini adalah kepemilikan tanah hanya dianggap sebagai ajang investasi dengan memiliki hak atas tanah dan menelantarkannya sampai kurun waktu tertentu sembari menunggu harga objek tanah yang dikuasainya tersebut menjadi tinggi dan kemudian dijual kembali oleh pemilik haknya tersebut. Maraknya kebiasaan tersebut dimasyarakat membuat pemerintah di rasa perlu untuk menemukan solusinya sehingga seluruh masyarakat yang memiliki hak atas tanah dapat menggunakan dan memanfaatkan hak atas tanah yang telah diberikan oleh Negara sebagaimana mestinya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia (Kamal, 2013).

Berdasarkan hal tersebut, maka terdapat beberapa faktor yang dapat menyebabkan terjadinya penelantaran terhadap tanah diantaranya yaitu faktor alam yaitu karena keadaan tanah yang dikuasai tersebut memang dalam keadaan kurang baik atau kurang menguntungkan contohnya karena tanahnya tandus atau tanah tersebut terletak di tebing

jurang yang sangat berbahaya dan masih banyak lagi faktor alam lainnya. namun meskipun begitu beliau juga berpendapat bahwa justru kebanyakan di Indonesia yang banyak terjadi penelantaran tanah justru bukan karena faktor alam namun justru karena faktor manusianya yang artinya bahwa unsur subjektif manusia itu sendirilah yang terlepas dengan sengaja atau tidak sengaja telah melakukan penelantaran terhadap tanah. (Kartasaputra G, 1985)

Faktor manusia secara tidak sengaja biasa disebabkan karena beberapa hal dan hal tersebut ada yang telah dijelaskan secara rinci di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah dan juga ada yang belum, namun yang belum itu bukan berarti karena terjadi kecacatan atau kekurangan dari produk hukum yang dikeluarkan sehingga menimbulkan kekosongan hukum melainkan karena lemahnya pengawasan yang dilakukan oleh pihak yang berwajib pada domisili hukum dimana tanah tersebut berada dan juga karena murni ketidaktauan pemilik hak atas nama atas kewajiban yang dimilikinya sebagai pemilik hak atas tanah untuk menggunakan dan memelihara tanah yang dikuasainya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adapun faktor manusia yang dilakukan secara sengaja dan tidak sengaja yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah diantaranya karena pemilik hak atas tanah tidak memiliki kemampuan finansial yang baik untuk melaksanakan kewajibannya untuk menggunakan dan memelihara tanah yang dikuasainya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan faktor lemahnya finansial pemilik hak atas tanah tidak dapat dipersalahkan dan telah mendapatkan keringanan oleh pihak yang berwajib untuk tidak dianggap sebagai tanah yang terlantar. (Putri, 2020)

Tidak selesai sampai disitu bahwa untuk terciptanya pemerintah yang baik dan menerapkan *good governance* maka pemerintah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar telah berusaha melakukan pengawasan secara adil dan selektif dalam memberikan penetapan atau keputusan tentang sebuah tanah untuk dapat dianggap sebagai terlantar atau tidak dengan hanya memberikan kewenangan keputusan tersebut hanya pada menteri yang bergerak di bidang pertanahan yaitu dalam hal ini menteri agraria dan dengan memberikan kewenangan kepada pemilik hak atas tanah meskipun terkendala masalah lemahnya ekonomi untuk diberikan kewenangan menggunakan tanah yang dikuasainya untuk keperluan lain yang juga memiliki fungsi sosial dan bermanfaat untuk masyarakat luas, bangsa dan Negara.

Terdapat beberapa tahapan atau proses pelaksanaan penertiban tanah terlantar apabila merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar diantaranya yaitu identifikasi tanah terlantar, pembentukan panitia penilaian tanah terlantar, laporan hasil identifikasi tanah terlantar ke kantor wilayah, penilaian identifikasi tanah terlantar oleh kantor wilayah dan penetapan atau keputusan tanah terlantar oleh menteri. Panjangnya proses atau tahapan tersebut bertujuan untuk memberikan keadilan kepada pemilik hak atas tanah agar pemerintah dapat menggali faktor dugaan terjadi penelantaran terhadap tanah tersebut dan pemerintah juga tidak sembarangan dalam memberikan keputusan sebuah tanah dapat dianggap terlantar. Penelitian terhadap tanah terlantar akan dilakukan melalui proses yang panjang, rinci dan menyeluruh agar menghasilkan sebuah kebijakan yang berkualitas dan tidak merugikan pihak pemilik hak atas tanah (Limbong, 2017).

Berdasarkan informasi yang di dapat dari narasumber pada artikel ini yaitu Bapak Ahmad Sidiq, S.T yang bertindak selaku kepala seksi penataan pertanahan kantor badan pertanahan nasional kabupaten gianyar bali bahwasanya setiap timbulnya suatu dugaan terhadap adanya penelantaran terhadap tanah maka pihak berwajib akan bertindak tegas sebagai bagian dari tanggung jawab institusi dalam proses pengawasan ataupun dapat dilakukan berdasarkan perintah pimpinan dalam hal ini kepala kantor wilayah atau yang lebih tinggi yaitu menteri di bidang pertanahan.

Penelitian terhadap adanya dugaan penelantaran tanah akan dilakukan sebuah sistem pengawasan yang teliti dan berkeadilan tanpa merugikan pihak pemilik hak atas tanah kecuali terdapat bukti yang cukup dalam jangka waktu yang telah ditentukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Apabila penelitian dilakukan terhadap tanah yang diduga telah ditelantarkan maka menteri agrarian sebagai kepala kepala koordinator pusat di bidang pertanahan akan membentuk sebuah team khusus guna menyelidiki kebenaran informasi bahwa telah terjadi penelantaran terhadap tanah dengan mengumpulkan bukti-bukti yang valid dan dapat dipertanggung jawabkan secara hukum. Diantara bukti-bukti yang harus digali diantaranya kaitannya dengan bukti yang menjadi alasan mengapa pemilik hak atas tanah tidak melakukan kewajibannya berdasarkan ketentuan perundang-undangan untuk menggunakan, memelihara dan memanfaatkan dengan baik dan benar. Penilaian yang akan digunakan oleh pihak berwajib dalam sebelum melakukan tindakan tegas terhadap pemilik hak atas tanah yang menelantarkan tanahnya adalah apa yang menjadi penyebab atau faktor pemilik hak atas tanah telah menelantarkan tanahnya.

Faktor-faktor yang paling banyak terjadi di lapangan adalah faktor lemahnya ekonomi pemilik hak atas tanah untuk menggarap tanah yang dikuasainya namun apabila lemahnya ekonomi bukan yang menjadi faktor penyebabnya maka melalui kepala kantor wilayah setempat pihak berwajib akan memberikan teguran kepada pemegang hak atas tanah untuk menggarap tanahnya sesuai waktu yang telah ditentukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku namun sebaliknya apabila faktor ekonomi justru yang benar-benar menjadi penyebab pemilik hak atas tanah menelantarkan tanahnya maka tidak menjadi permasalahan untuk ditindaklanjuti namun sebagai bagian dari proses pengawasan maka hasil dari penelitian tersebut akan dibuatkan laporannya dan diberikan kepada kepala daerah kabupaten atau kota dan instansi yang berwenang pada bidang pendayagunaan tanah yang bersangkutan dengan harapan mendapat perhatian dari instansi yang telah menerima laporan tersebut (Pramono, Widodo, 2020).

Pada proses pengawasan tersebut terdapat sebuah sistem penegakan aturan yang telah ditentukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu apabila pihak berwajib menemukan fakta telah terjadi dugaan terhadap penelantaran tanah maka pihak berwajib akan memberikan surat teguran pertama untuk ditunggu jawaban dari pemilik hak atas tanah sampai kurun waktu 12 (dua belas) bulan, namun apabila tidak terdapat tanggapan apapun dari pemilik hak atas tanah maka pihak berwajib akan melayang surat peringatan kedua dengan waktu tanggapan yang diberikan kepada pemilik hak atas tanah hingga kurun waktu 12 (dua belas) bulan, namun apabila sampai pada surat peringatan kedua dan masih belum terdapat tanggapan apapun dari pemilik hak atas tanah maka pihak berwajib memberikan surat peringatan untuk ketiga kalinya atau surat peringatan terakhir dengan masa waktu tanggapan pemilik hak atas tanah maksimal 12 (dua belas) bulan, namun apabila sampai surat peringatan ketiga masih juga belum terdapat tanggapan apapun dari pemilik hak atas tanah maka pihak berwajib melalui menteri coordinator di bidang pertanahan secara tegas akan menindak tegas dengan menyatakan tanah tersebut sebagai tanah terlantar.

Sebelum menteri di bidang pertanahan memberikan keputusan sebuah tanah sebagai tanah terlantar maka menteri melalui jajarannya akan memberikan kesempatan kepada pemilik hak atas tanah untuk menjual tanah yang dikuasainya melalui pelelangan umum dengan harapan pemenang lelang atau pihak lain yang menguasai tanah tersebut nantinya dapat menjalankan ketentuan penguasaan tanah sebagaimana telah diatur di dalam ketentuan peraturan perundang-undangan namun apabila pemilik hak atas tanah tidak mengindahkan

kesempatan tersebut maka pihak berwajib secara tegas akan menindak dengan memberikan keputusan tanah tersebut sebagai tanah terlantar dan memberikan kompensasi ganti rugi kepada pemilik hak atas tanah yang telah dinyatakan terlantar tanahnya tersebut. Kompensasi yang diberikan terhadap pemilik hak atas tanah yang tanahnya dinyatakan terlantar tersebut akan diberikan oleh pihak yang menurut menteri di bidang pertanahan dianggap sebagai pemilik hak atas tanah yang baru sebagaimana ketentuan tersebut telah diatur pada Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tentang Pemanfaatan Tanah Kosong yang juga sebagai tindak lanjut terhadap penindakan berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan tanah yang mana pemilik hak atas tanah yang baru tersebut harus memberi nama tanah yang tadinya telah dinyatakan terlantar sebagai tanaman pangan yang diantaranya namun tidak terbatas pada padi, jagung, kedelai, kacang tanah, ubi kayu dan sayuran yang hidup semusim.

Tanah yang telah diputuskan untuk dianggap sebagai tanah terlantar maka penguasaan terhadap hak atas tanah tersebut akan beralih menjadi dibawah penguasaan Negara sebagai regulator dan Negara melalui menteri di bidang pertanahan akan memberikan kompensasi kepada bekas pemilik hak atas tanah yang tanahnya telah dinyatakan terlantar tersebut yang jumlah besaran kompensasinya akan ditetapkan oleh menteri dengan mempertimbangkan seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh pemilik hak atas tanah ketika memperoleh hak atas tanah yang telah dinyatakan terlantar tersebut termasuk apabila pada tanah yang telah dinyatakan terlantar tersebut terdapat bangunan fisik yang telah berdiri maka bangunan fisik tersebut termasuk menjadi bagian yang harus diperhatikan dalam pemberian kompensasi ganti rugi kepada pemilik hak atas tanah yang dinyatakan terlantar. (Rio, 1999)

Berdasarkan informasi yang diterima dari Bapak I Made Meganada, S.H selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar Bali bahwa berdasarkan penelitian yang telah mereka lakukan sejauh ini telah didapat sebuah laporan hasil penelitian yang pada pokoknya sebagian besar tanah yang telah memenuhi unsur untuk dianggap sebagai tanah terlantar sebagian besar terletak di pusat kota. Penelitian ini telah dilakukan berulang-ulang hingga tahun 2020 dan data ini akan disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Propinsi Bali untuk disarankan agar dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar guna dialihkan kepada pihak lain termasuk dalam hal ini adalah Negara agar tanah tersebut dapat ditertibkan dan dapat dilakukan pendayagunaannya.

## 2. Akibat Hukum Pemilik Hak Atas Tanah Yang Tanahnya di Telantarkan.

Pemerintah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah telah mengamanatkan kepada seluruh pihak yang memiliki hak atas tanah untuk menggunakan, memelihara dan memanfaatkan hak atas tanah yang telah diberikan oleh Negara sesuai dengan asas fungsi tanah dengan melakukan pendayagunaan terhadap tanah yang dikuasainya agar bermanfaat untuk dirinya, masyarakat luas, bangsa dan Negara. Cara untuk melakukan pendayagunaan tanah diantaranya dengan menggarap tanahnya agar kesuburannya meningkat dengan menjadikan lahan yang dikuasainya sebagai lahan pertanian. Namun fakta di lapangan khususnya berdasarkan laporan yang telah diterima oleh peneliti dari Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Propinsi Bali bahwa masih maraknya terjadi dugaan penelantaran tanah dan penelantaran tanah justru marak terjadi pusat kota dan ini sungguh sangat disayangkan.

Berdasarkan Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan tanah telah mengatur akibat hukum bagi pihak-pihak yang melakukan penelantaran terhadap tanah diantaranya yaitu:

- Ayat (1): “Tanah yang sudah dinyatakan sebagai tanah terlantar menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara”
- Ayat (2): “Kepada bekas pemegang hak atau pihak yang sudah memperoleh dasar penguasaan atas tanah yang kemudian dinyatakan sebagai tanah terlantar diberikan ganti rugi sebesar harga perolehan yang berdasarkan bukti-bukti tertulis yang ada telah dibayar oleh yang bersangkutan untuk memperoleh hak atau dasar penguasaan tanah tersebut yang jumlahnya ditetapkan oleh menteri”
- Ayat (3): “disebutkan dalam hak pemegang hak atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah tersebut telah mengeluarkan biaya untuk membuat prasarana fisik atau bangunan di atas tanah yang dinyatakan terlantar maka jumlah yang telah dikeluarkan tersebut diperhatikan dalam penetapan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (2)”
- Ayat (4): “ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibebankan pada pihak yang oleh menteri ditetapkan sebagai pemegang hak yang baru atas tanah tersebut”

Sebagaimana telah dijelaskan pada pasal tersebut, bahwa pemerintah telah membuat regulasi kaitannya dengan penindakan terhadap pihak-pihak yang memiliki hak atas tanah namun justru menelantarkan tanah yang dikuasainya sehingga timbul kesadaran bagi seluruh pemilik hak atas tanah bahwa selain memiliki hak atas tanah yang dikuasainya pemilik hak atas tanah juga memiliki kewajiban untuk menggunakan, memelihara dan memanfaatkan tanahnya tersebut sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan pemerintah melalui ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Setiawan, 2019)

Selain ketentuan akibat hukum terhadap penelantaran tanah sebagaimana telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1998 Tentang Penelantaran Tanah juga terdapat akibat hukum yang telah diatur secara terbatas yang dimuat pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diantaranya sebagai berikut:

- a. Pasal 15: “Memelihara tanah adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah”;
- b. Pasal 27: “Hak milik hapus bila tanahnya jatuh kepada Negara karena ditelantarkan”;
- c. Pasal 34: “Hak guna usaha hapus karena ditelantarkan”;
- d. Pasal 40: “Hak guna bangunan hapus karena ditelantarkan”.

Pemerintah melalui beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut telah mengatur tentang akibat hukum bagi seluruh pihak pemilik hak atas tanah yang menelantarkan tanah yang dikuasainya namun sangat disayangkan hingga saat ini belum terdapat tolak ukur yang pasti mengenai bagaimana kondisi atau keadaan suatu tanah untuk dapat dianggap telah ditelantarkan sehingga penilaian masih hanya sebatas pada subjektif pemegang hak atas tanah belum penilaian pada kondisi atau tanah yang dikuasai oleh pemilik hak atas tanah tersebut. Sehingga sangat perlu kiranya pemerintah membuat regulasi yang lebih jelas, baik dan struktur kaitannya dengan pengawasan penindakan terhadap pihak-pihak yang diduga melakukan penelantaran terhadap tanah dengan tidak hanya mempertimbangkan kondisi subjektif pemegang hak atas tanah namun juga dengan mempertimbangkan kondisi objektif tanah yang ditelantarkan sehingga permasalahan ini dapat segera terselesaikan guna lahirnya penertiban dan pendayagunaan tanah yang baik guna terciptanya asas fungsi tanah sebagaimana telah diamanatkan oleh ketentuan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Indonesia (Prabandari, Ngadino, 2020).

#### **D. Simpulan**

Berdasarkan pemaparan pada pembahasan artikel ini dapat disimpulkan beberapa yang dapat menjadi catatan pembaca diantaranya yaitu berdasarkan informasi yang diterima dari narasumber bahwa masih banyak terdapat dugaan penelantaran tanah yang terjadi di Kabupaten Gianyar Bali dan kebanyakan terjadi pada objek tanah yang terletak di pusat kota dan Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar Bali telah memiliki data pihak-pihak yang diduga telah menelantarkan tanah yang dikuasainya dan hendak memberikan meromendasi kepada kepala kantor wilayah untuk ditindaklanjuti lebih lanjut agar tanah tersebut lekas dinyatakan sebagai tanah terlantar dan dapat dilakukan peralihan haknya kepada pihak lain agar tanah

tersebut segera ditingkatkan kesuburannya agar sesuai dengan fungsi sosial tanah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akibat hukum terhadap pihak-pihak yang melakukan penelantaran terhadap tanah yang dikuasainya diantaranya Negara akan mengambil alih penguasaan terhadap tanah tersebut dan kepada bekas pemilik hak atas tanah yang telah dinyatakan terlantar akan diberikan kompensasi ganti rugi dengan mempertimbangkan biaya yang telah dikeluarkan oleh bekas pemilik hak atas tanah yang dinyatakan terlantar tersebut termasuk ganti rugi terhadap biaya atas bangunan fisik yang pernah didirikan pada tanah yang telah dinyatakan terlantar dengan demikian diharapkan dengan tanah tersebut dikuasai oleh Negara atau oleh pihak lain yang dianggap layak oleh menteri di bidang pertanahan akan mengembalikan fungsi sosial tanah guna mewujudkan amanat berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- Ashsofa. (2010). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta. PT Rineka Cipta.
- Isa, D. (1990). *Klasifikasi Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Kartasaputra G. (1985). *Hukum Tanah, Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta: Bina Aksara.
- Marsono. (1986). *Hak Atas Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. (2017). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris* (4th ed., p. 153). Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Rio, T. (1999). *Kebijakan Tanah Perkotaan Masa Lalu, Masa kini dan Masa yang akan Datang Sesuai UUPA*.
- Sri, M. (2005). *Metode Penelitian Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit FH Universitas Indonesia.
- Supriadi. (2006). *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Urip, S. (2005). *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Perdana Media Group.

### Artikel Jurnal:

- Asikin, Z. (2014). Penyelesaian Konflik Pertanahan Pada Kawasan Pariwisata Lombok (Studi Kasus Tanah Terlantar Di Gili Trawangan Lombok). *Jurnal Dinamika Hukum*, 14(2), 239–250. <https://doi.org/10.20884/1.jdh.2014.14.2.293>
- Kamal, F. (2013). Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar Melalui Program Reforma

Agraria. *Lex Jurnaliza Volume 10 Nomor 2, Agustus 2013, 10(2), 121–133.*  
<https://www.neliti.com/publications/18001/pendayagunaan-tanah-negara-bekas-tanah-terlantar-melalui-program-reformasi-agrar>.

Limbong, D. (2017). Tanah Negara, Tanah Terlantar Dan Penertibannya. *Jurnal Mercatoria, 10(1), 1.* <https://doi.org/10.31289/mercatoria.v10i1.614>

Lini Ratnasari. (2018). Pelaksanaan Tugas Dan Fungsi BPN Dalam Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Berdasarkan PP Nomor 11 Tahun 2010 (Studi Di Kantor BPN Kabupaten Lombok Tengah. *Journal of Linguistics, 3(2), 139–157.* <https://doi.org/10.18041/2382-3240/saber.2010v5n1.2536>

Prabandari, Ngadino, R. (2020). Akibat hukum sengketa penelantaran hak atas tanahkonversi di kota pekalongan. *NOTARIUS, 13(2031), 838–847.*

<https://journal.unsika.ac.id/index.php/jurnalilmiahhukumdejure/article/view/510/455>

Pramono, Widodo, W. (2020). Motivasi Tindakan Penelantaran Tanah ( Kasus di Kota Bandar Lampung ). *Jurnal Arsitektur, 10(2), 69–78.*

<http://jurnal.uabl.ac.id/index.php/ja/article/view/1431>

Putri, E. A. (2020). Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Termasuk Tanah Terlantar. *Jurnal Ilmiah Hukum, 26(1), 395–407.*

<http://riset.unisma.ac.id/index.php/jdh/article/view/5483>

Rochaeni, A. (2004). Penertiban tanah terlantar dan pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar di indonesia. *Jurnal Ilmu Administrasi Universitas Nurtanio.*

<http://jurnal.unnur.ac.id/index.php/jimia/article/view/274>

Setiawan, I. (2019). *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Yang Tanahnya Ditetapkan Sebagai Tanah Terlantar* [UPN Veteran Jakarta]. <http://repository.upnvj.ac.id/923/>

Supriyanto, S. (2010). Kriteria Tanah Terlantar Dalam Peraturan Perundangan Indonesia. *Jurnal Dinamika Hukum, 10(1), 51–59.* <https://doi.org/10.20884/1.jdh.2010.10.1.139>

Ulya, Z. (2016). Espaktasi Pengelolaan Tanah Terlantar Oleh Baitul Mal Dalam Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat. *Jurnal Hukum & Pembangunan, 46(4).*

<https://doi.org/10.21143/jhp.vol46.no4.80>

Wibowo, S. J. (2013). Pendayagunaan Tanah Terlantar Sebagai Obyek Landreform Lahan Pertanian Dikaitkan Dengan Asas Keadilan. *Jurnal Singaperbangsa, 53(9), 1689–1699.*

<https://journal.unsika.ac.id/index.php/jurnalilmiahhukumdejure/article/view/510/455>

### **Peraturan Perundang-Undangan:**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta  
Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah  
Terlantar