

**PELAKSANAAN PENERTIBAN TANAH TERLANTAR BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 11 TAHUN 2010 TENTANG
PENERTIBAN DAN PENDAYAGUNAAN TANAH TERLANTAR
(Studi Kasus di Kabupaten Sragen)**

**PRIHARTINI
NPM. 17111012**

ABSTRACT

The purpose of this study is to: 1) Review and analyze the implementation of curbing wastelands based on Government Regulation number 11 Year 2010 About Curbing and utilization of Wastelands in Sragen Regency. 2) review and analyze the barriers and solutions in the implementation of curbing wastelands based on Government Regulation number 11 Year 2010 About Curbing and utilization of Wastelands in Sragen Regency.

The method of approach in writing this is the juridical sociological. The specification of this research uses descriptive analytic. Data source use the primary data and the data of second. Engineering data collection using the study interview, the library and study the documents. To analyze the data, the researchers used a qualitative descriptive methods of analysis.

The research results obtained the conclusion that the process of land reform they abandoned in Sragen is done through the following stages: (1) the determination of the object of wastelands, (2) identification and research, (3) a hearing Committee C, (4) Warning (I, II, III), and (5). Monitoring and evaluation on final warning (I, II, II).. The constraints on the face in law enforcement they would ground displaced in the Sragen Regency is as follows: (1) at the time of the hearing Committee C was not attended by the owner/holder of the right, (2) the sectoral Committee members Ego C in taking a stance, the Act of settlement, and the final decision. Problem resolution efforts undertaken in addressing constraints arising in the implementation of law enforcement they would ground displaced in Sragen Regency, namely (1) persuasive approach to holders in order to immediately implement the development in accordance with the circumstances or the nature and purpose of the grant of the right, (2) approaches the talks to members of the Committee C in order to recommend to the team to make way for Sragen permissions permissions required, members The Committee closed hearing without C attended by Holders so that the recommendations of the Committee C is based on the real conditions in the field.

Keywords: Action, Wastelands.

PENDAHULUAN

Penelantaran tanah di pedesaan dan perkotaan, selain merupakan tindakan yang tidak bijaksana, tidak ekonomis (hilangnya peluang untuk mewujudkan potensi ekonomi tanah), dan tidak berkeadilan, serta juga merupakan pelanggaran terhadap kewajiban yang harus dijalankan para Pemegang Hak atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan tanah. Penelantaran tanah juga berdampak pada terhambatnya pencapaian berbagai tujuan program pembangunan, rentannya ketahanan pangan dan ketahanan ekonomi nasional, tertutupnya akses sosial-ekonomi masyarakat khususnya petani pada tanah, serta terusiknya rasa keadilan dan harmoni sosial. Negara memberikan hak atas tanah kepada Pemegang Hak untuk diusahakan, dipergunakan, dan dimanfaatkan serta dipelihara dengan baik selain untuk kesejahteraan bagi Pemegang Hak nya juga harus ditujukan untuk kesejahteraan masyarakat, bangsa dan negara. Ketika Negara memberikan hak kepada orang atau badan hukum selalu diiringi kewajiban-kewajiban yang ditetapkan dalam UUPA dan surat keputusan pemberian haknya. Karena itu Pemegang Hak dilarang menelantarkan tanahnya, dan jika Pemegang Hak menelantarkan tanahnya, Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah mengatur akibat hukumnya yaitu hapusnya hak atas tanah yang bersangkutan dan pemutusan hubungan hukum serta ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

UUPA juga mengamanatkan bahwa tanah mempunyai fungsi sosial. Ini tertuang dalam Pasal 6 UUPA yang berbunyi, “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial” dan dijelaskan dalam Penjelasan UUPA bahwa hal ini menjadi dasar

ke empat dari delapan dasar hukum agraria nasional. Berdasarkan asas tersebut, hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan jika tanahnya itu dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari haknya, hingga bermanfaat bagi kesejahteraan orang banyak. Dalam pasal 15 UUPA juga disebutkan bahwa: “Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah rusaknya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.”

Selanjutnya dalam Pasal 27 huruf a angka 3, Pasal 34 huruf e, Pasal 40 huruf e UUPA, ditentukan bahwa hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan hapus dan jatuh ke tangan Negara apabila ditelantarkan. Menindaklanjuti ketentuan dalam UUPA tersebut, pemerintah kemudian menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Pencegahan, penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar ini merupakan tindakan agar tanah dapat dipergunakan sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya. Oleh sebab itu, 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, Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional.

Meskipun telah dibuat tindakan preventif dari pemerintah, tetap masih banyak terjadi penelantaran tanah oleh pemilik hak atas tanah, oleh karena itu dibutuhkan peranan dari Badan Pertanahan Nasional sebagai badan yang berwenang untuk menertibkan dan mendayagunakan tanah terlantar. Berdasarkan hasil pemantauan dan evaluasi pemberian hak dan perijinan serta monitoring kegiatan inventarisasi tanah terindikasi terlantar yang telah dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Jawa Tengah sejak tahun 2010 sampai dengan tahun 2018 ada sebanyak 86 bidang tanah dengan Hak Guna Bangunan atas nama Badan Usaha, dan hak milik atas orang pribadi dengan luas 135,2618 Ha. Dari data tersebut didapat tanah yang belum dibangun sesuai dengan SK Hak sebanyak 7 bidang dengan luas 12,451 Ha. Dari data tersebut di Kabupaten Sragen masih banyak bidang tanah dengan luasan yang cukup luas yang telah diberikan haknya berupa Hak Guna Bangunan dan hak milik yang saat ini belum dibangun sesuai dengan SK Hak, untuk itu perlunya penertiban terhadap tanah tanah yang belum melaksanakan pembangunan agar dapat dicegah penelantaran tanah.

PERUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana pelaksanaan penertiban tanah terlantar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar di Kabupaten Sragen?
2. Apa hambatan-hambatan dan solusinya dalam pelaksanaan penertiban tanah terlantar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar di Kabupaten Sragen?

TUJUAN PENELITIAN

1. Mengkaji dan menganalisis pelaksanaan penertiban tanah terlantar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar di Kabupaten Sragen.
2. Mengkaji dan menganalisis hambatan-hambatan dan solusinya dalam pelaksanaan penertiban tanah terlantar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar di Kabupaten Sragen.

METODE PENELITIAN

Metode pendekatan dalam penulisan ini adalah yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analitis. Sumber data menggunakan data primer dan data skunder. Teknik pengumpulan data menggunakan studi wawancara, kepustakaan dan studi dokumen. Untuk menganalisa data, peneliti menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif.

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Pelaksanaan Penertiban Tanah Terlantar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar di Kabupaten Sragen

Pelaksanaan penertiban tanah terlantar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar di Kabupaten Sragen dilaksanakan oleh Panitia C dengan tahap-tahap sebagai berikut :

1. Inventarisasi Tanah Hak atau Dasar Penguasaan Atas Tanah yang Terindikasi Terlantar

Informasi tanah terindikasi terlantar diperoleh dari hasil pemantauan lapangan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan, atau dari laporan dinas / instansi lainnya, laporan tertulis dari masyarakat, atau pemegang hak. Inventarisasi tanah terindikasi terlantar meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, tanah yang telah memperoleh dasar penguasaan dari pejabat yang berwenang sejak diterbitkan izin / keputusan / surat dasar penguasaan tanah tersebut. Kegiatan inventarisasi ini dilaksanakan melalui:

- a. Pengumpulan data mengenai tanah yang terindikasi terlantar meliputi data tekstual dan data spasial.
 - 1) Data tekstual meliputi nama dan alamat pemegang hak, nomor dan tanggal keputusan pemberian hak, nomor, tanggal dan berakhirnya sertipikat, letak tanah, luas tanah, penggunaan tanah, luas tanah terindikasi terlantar.

- 2) Data spasial merupakan data grafis berupa peta yang dilengkapi dengan koordinat posisi bidang tanah terindikasi terlantar.
- b. Pengelompokan data tanah terindikasi terlantar yang telah terhimpun menurut wilayah kabupaten/kota dan jenis hak/dasar penguasaan tanah.
- c. Merekapitulasi data hasil inventarisasi menjadi basis data terindikasi terlantar

2. Identifikasi dan Penelitian Tanah Terindikasi Terlantar

Tanah terindikasi terlantar yang telah diinventarisasi ditindaklanjuti dengan identifikasi dan penelitian. Identifikasi dan penelitian dilakukan 3 (tiga) tahun sejak diterbitkannya sertipikat Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, serta tanah yang telah memperoleh izin / keputusan / surat dasar penguasaan atas tanah dari pejabat yang berwenang terhitung sejak berakhirnya dasar penguasaan tersebut. Kakanwil BPN menetapkan target tanah hak yang terindikasi terlantar, dengan mempertimbangkan lamanya tanah tersebut ditelantarkan dan / atau luas tanah yang terindikasi terlantar. Untuk mempercepat proses identifikasi dan penelitian yang akan dilakukan Panitia C, Kakanwil BPN menyiapkan data dan informasi tanah terindikasi terlantar yang akan dijadikan target identifikasi dan penelitian. Kegiatan persiapan data dan informasi tersebut meliputi :

- a. Verifikasi data fisik dan data yuridis meliputi jenis hak dan letak tanah ;
- b. Mengecek buku tanah dan/atau warkah dan dokumen lainnya untuk mengetahui keberadaan pembebanan, termasuk data, rencana, dan tahapan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada saat pengajuan hak ;

- c. Meminta keterangan dari pemegang hak dan pihak lain yang terkait, apabila pemegang hak/kuasa/wakil tidak memberikan data dan informasi atau tidak ditempat atau tidak dapat dihubungi, maka identifikasi dan penelitian tetap dilaksanakan dengan cara lain untuk memperoleh data ;
- d. Melaksanakan pemeriksaan fisik berupa letak batas, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan teknologi yang ada ;
- e. Melaksanakan plotting letak penggunaan dan pemanfaatan tanah pada peta pertanahan berdasarkan hasil pemeriksaan fisik ;
- f. Membuat analisis penyebab terjadinya tanah terlantar antara lain menyangkut permasalahan-permasalahan penyebab terjadinya tanah terlantar, kesesuaian dengan hak yang diberikan, dan kesesuaian dengan tata ruang ;
- g. Menyusun laporan hasil identifikasi dan penelitian ;
- h. Kakanwil BPN memberitahukan secara tertulis kepada pemegang hak yang akan dilakukan identifikasi dan penelitian sesuai dengan alamat atau domisili pemegang hak ;
- i. Apabila pemegang hak tidak diketahui alamat atau domisilinya, maka pemberitahuan dilakukan melalui pengumuman di kantor Pertanahan dan dilokasi tanah yang bersangkutan, bahwa tanah tersebut sedang dalam tahap identifikasi dan penelitian oleh Kakanwil BPN.

Setelah data hasil identifikasi dan penelitian dinilai cukup sebagai bahan pengambilan keputusan upaya penertiban, Kakanwil membentuk Panitia C yang terdiri dari unsur Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan, Pemerintah Daerah,

dan instansi yang berkaitan dengan peruntukan tanah yang bersangkutan.

Susunan keanggotaan Panitia C terdiri dari :

- 1) Ketua: Kepala Kantor Wilayah
- 2) Sekretaris: Kepala Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat, merangkap anggota
- 3) Anggota terdiri dari Sekretaris Daerah Kabupaten/Kota Dinas/instansi Provinsi yang berkaitan dengan peruntukan tanahnya, Dinas/instansi Kabupaten/Kota yang berkaitan dengan peruntukan tanahnya dan Kepala Kantor Pertanahan.

Panitia C melaksanakan sidang panitia dengan menggunakan konsep laporan hasil identifikasi dan penelitian yang telah dilaksanakan oleh Kakanwil BPN, dan apabila diperlukan Panitia C dapat melakukan pengecekan lapangan. Panitia C menyampaikan laporan akhir hasil identifikasi dan penelitian serta Berita Acara kepada Kepala Kantor Wilayah BPN.

Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional provinsi Jawa Tengah menyiapkan data tanah terindikasi terlantar, selanjutnya Panitia C melaksanakan identifikasi dan penelitian atas objek dimaksud. Identifikasi dan penelitian dilaksanakan terhitung 3 (tiga) tahun sejak diterbitkannya hak Guna Bangunan Nomor 3/Duyungan, Tanggal 11-9-2008 atas nama PT. Margo Mulyo, desa Duyungan kecamatan Sidoharjo kabupaten Sragen, adapun hasil Identifikasi dan penelitian adalah sebagai berikut :

- 1) Luas tanah yang digunakan oleh pemegang hak yang tidak sesuai dengan SK Pemberian Hak 4,6460 Ha (100 %)

- 2) Luas tanah yang tidak / belum dimanfaatkan oleh pemegang hak 0,0 Ha
- 3) Luas tanah penggunaan lain 0,0 Ha
- 4) Luas tanah yang dimanfaatkan sesuai dengan SK Hak oleh pihak lain/ masyarakat 0,0 Ha Penggunaan tanah kini tanah pertanian / sawah di tanami padi
- 5) Masih menjadi target obyek tanah terindikasi terlantar tahun anggaran berikutnya
- 6) Tanah masih berstatus tanah terindikasi terlantar seluas 4,6460 Ha (100%)
- 7) Alasan pemegang hak belum membangun tanah sesuai dengan SK Hak yaitu karena belum tersedianya dana yang cukup

3. Peringatan terhadap Pemegang Hak

Apabila berdasarkan hasil identifikasi dan penelitian dan saran pertimbangan Panitia C (Berita Acara Panitia C) disimpulkan terdapat tanah yang diterlantarkan, Kepala Kantor Wilayah BPN memberitahukan kepada pemegang hak dan sekaligus memberikan peringatan tertulis pertama, agar dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkannya surat peringatan tersebut, pemegang hak mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya atau dasar penguasaannya. Dalam surat peringatan pertama, disebutkan hal-hal konkrit yang harus dilakukan pemegang hak dan sanksi yang dapat dijatuhkan apabila pemegang hak tidak mengindahkan atau tidak melaksanakan peringatan tersebut. Berdasarkan Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2010 jo.

Peraturan Kepala BPN Nomor 9 Tahun 2011, tindakan konkrit yang harus dilakukan pemegang hak antara lain:

- a. Mengusahakan, menggunakan, dan memanfaatkan tanahnya sesuai keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya ;
- b. Dalam hal tanah yang digunakan tidak sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya, pemegang hak harus mengajukan ijin perubahan hak apabila peruntukkan tanahnya tidak sesuai dengan jenis hak yang diberikan dan/atau ijin perubahan penggunaan tanah apabila peruntukkannya tidak sesuai dengan Surat Keputusan Pemberian haknya kepada Kepala sesuai dengan peraturan yang berlaku ;
- c. Mengajukan permohonan hak untuk dasar penguasaan atas tanah mengusahakan, menggunakan, atau memanfaatkan tanahnya sesuai dengan izin/keputusan/surat dari pejabat yang berwenang.

Apabila pemegang hak tidak melaksanakan peringatan pertama, setelah memperhatikan kemajuan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada akhir peringatan pertama, Kakanwil BPN memberikan peringatan tertulis kedua dengan jangka waktu yang sama dengan peringatan pertama. Apabila pemegang hak tidak melaksanakan peringatan kedua, setelah memperhatikan kemajuan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada akhir peringatan kedua, Kakanwil BPN memberikan peringatan tertulis ketiga yang merupakan peringatan terakhir dengan waktu sama dengan peringatan kedua. Dalam masa peringatan (pertama, kedua, dan ketiga) pemegang hak wajib melaporkan kemajuan penggunaan dan pemanfaatan tanah secara berkala setiap 2 (dua)

mingguan kepada Kakanwil BPN dengan tembusan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, dan dilakukan pemantauan dan evaluasi lapangan oleh Kanwil BPN pada setiap akhir peringatan.

4. Pemantauan dan Evaluasi pada Akhir Peringatan

a. Laporan Pemantauan dan Evaluasi Tanah terindikasi Terlantar (Laporan Akhir Peringatan I)

Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 3 Duyungan, Tanggal 11-9-2008 atas nama PT.Margomulyo, Seluas 4,6460 Ha, Lokasi Desa Duyungan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen Provinsi Jawa Tengah Dasar, dengan hasil evaluasi pemantauan sebagai berikut:

- 1) Kondisi Pemanfaatan : Tanah sawah (ditanami padi)
- 2) Digarap pihak lain : 4,6460 Ha (disewakan)

b. Laporan Pemantauan dan Evaluasi Tanah terindikasi Terlantar (Laporan Akhir Peringatan II)

Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 3 Duyungan, Tanggal 11-9-2008 atas nama PT.Margomulyo, Seluas 4,6460 Ha, Lokasi Desa Duyungan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen Provinsi Jawa Tengah Dasar, dengan hasil evaluasi pemantauan sebagai berikut:

- 1) Kondisi Pemanfaatan : Ada Pembangunan Pondasi
- 2) Telah dimanfaatkan : 4,6460 Ha

c. Laporan Pemantauan dan Evaluasi Tanah terindikasi Terlantar (Laporan Akhir Peringatan III)

Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 3 Duyungan, Tanggal 11-9-2008 atas

nama PT.Margomulyo, Seluas 4,6460 Ha, Lokasi Desa Duyungan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen Provinsi Jawa Tengah Dasar, dengan hasil evaluasi pemantauan sebagai berikut:

- 1) Kondisi Pemanfaatan : Tanah Kosong sudah diurug, Pemegang Hak sedang mengajukan perijinan di Pemda Kabupaten Sragen
- 2) Telah dimanfaatkan : 4,6460 Ha

4. Penetapan Tanah Terlantar

Apabila pada akhir peringatan ketiga, setelah dilakukan pemantauan dan evaluasi, masih terdapat tanah yang ditelantarkan (berarti pemegang hak tidak mematuhi peringatan tersebut), maka Kepala Kanwil BPN mengusulkan kepada Kepala BPN RI Agar bidang tanah tersebut ditetapkan sebagai tanah terlantar. Berdasarkan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2010 yang dimaksud tidak mematuhi peringatan, kriterianya adalah apabila :

- a. Tidak menggunakan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya;
- b. Masih ada tanah yang belum diusahakan sesuai dengan Surat Keputusan atau dasar penguasaan tanah;
- c. Masih ada tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan Surat Keputusan atau dasar penguasaan tanah ;
- d. Tidak ada tindak lanjut penyelesaian pembangunan ;

- e. Penggunaan tanah tidak sesuai dengan Surat Keputusan atau dasar penguasaan tanah ; atau
- f. Belum mengajukan permohonan pengajuan hak untuk dasar penguasaan tanah.

Tanah yang telah diusulkan sebagai tanah terlantar dinyatakan dalam kondisi status *quo* sampai terbitnya penetapan tanah terlantar. Artinya terhadap tanah tersebut tidak dapat dilakukan perbuatan hukum atas tanah. Kepala BPN RI menerbitkan Keputusan Penetapan Tanah Terlantar atas usul Kakanwil BPN, sekaligus memuat hapusnya hak atas tanah, pemutusan hubungan hukum dan menegaskan tanahnya dikuasai langsung oleh negara. Tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar, dalam jangka waktu 1 (satu) bulan wajib dikosongkan oleh bekas pemegang hak. Apabila tanah terlantar tersebut dibebani hak tanggungan, maka hak tanggungan tersebut juga menjadi hapus dengan hapusnya hak atas tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar. Akan tetapi hapusnya hak tanggungan tersebut tidak menghapus perjanjian kredit atau utang piutang yang terjadi antara kreditur dengan debitur, karena hubungan hukum tersebut bersifat keperdataan. Hal ini diatur dalam Pasal 18 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang berbunyi, "Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin". Terhadap pemegang hak yang hanya menterlantarkan tanahnya sebagian, dan pemegang hak mengajukan permohonan hak baru atau revisi atas luas bidang tanah yang

benar-benar diusahakan, dipergunakan dan dimanfaatkan, maka setelah hak atas tanahnya yang baru terbit, pemegang hak dapat melakukan pembebanan hak tanggungan sesuai ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan.

Kasi PMPP (Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan) Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen menjelaskan bahwa untuk menentukan Tanah sebagai tanah terlantar kriterianya adalah pada tanah itu ada hak dan perijinan. Suatu tanah jika tidak ada hak dan perijinan, maka bukan domain PP nomor 11 tahun 2010 dan bisa dikategorikan sebagai tanah terlantar. Jadi tanah yang bisa diindikasikan sebagai Tanah Terlantar adalah tanah yang memang sebelumnya ada hak dan perijinan.

Jika tanah tersebut adalah tanah negara tidak serta merta dikategorikan sebagai tanah terlantar. Kriteria tanah terlantar lainnya yaitu apabila Tanah selama 3 (tiga) tahun sejak sertipikat hak nya terbit tidak digarap oleh pemegang ijin hak, untuk pemegang Hak Guna Usaha, komoditinya tidak boleh berubah, harus sesuai peruntukannya. Jika ada penggunaan untuk komoditi lain, hal tersebut bisa digunakan sebagai salah satu indikasi bahwa tanah itu terlantar.

Lebih lanjut, Kasi PMPP (Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kabupaten Sragen menjelaskan apabila hak guna tanah tidak sesuai ijin atau peruntukannya maka pemilik hak harus melakukan perubahan Ijin Penggunaan dahulu agar tidak terindikasi sebagai tanah terlantar. Pemegang hak juga memiliki kewajiban untuk melaksanakan / memanfaatkan / menggarap

tanah sesuai peruntukannya dan pemegang hak harus mengerjakan sendiri penggarapan tanah tersebut dan tidak boleh di-sub-kan ke orang lain.

Dalam melakukan tindakan penertiban tanah terlantar pemerintah harus memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu asas bertindak cermat, dan asas keseimbangan. Asas kecermatan berkaitan dengan tindakan dalam melakukan identifikasi dan penelitian tanah terlantar yang meliputi : nama dan alamat pemegang hak ; letak, luas, status hak atau dasar penguasaan atas tanah dan keadaan fisik tanah yang dikuasai pemegang hak ; dan keadaan yang menyebabkan tanah terlantar. Asas keseimbangan terkait dengan pemberian sanksi atas pelanggaran yang dilakukan. Dalam mengeluarkan keputusan penetapan tanah terlantar harus dipertimbangkan berapa luas tanah yang tidak dimanfaatkan, dan berapa luas tanah yang dimanfaatkan. Sehingga dalam penetapan sanksinya ada keseimbangan terhadap kewajiban yang dilanggar, apalagi bila disimak ketentuan PP No. 11 Tahun 2010 memang tidak mengatur secara gamblang tentang sanksi, hukuman ataupun ganti rugi kepada Negara bagi pemegang hak yang tidak melaksanakan kewajibannya. Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar dalam pasal 20 menyatakan : Sebagai bahan pertimbangan dalam Penetapan tanah terlantar dengan memperhatikan luas tanah terlantar terhadap tanah hak/dasar penguasaan, dilakukan pengelompokan berdasarkan persentasenya sebagai berikut:

1. Seluruh hamparan tanah (100%) ditelantarkan, maka Penetapan Tanah Terlantar diberlakukan terhadap seluruh hamparan Hak Atas Tanah (HAT) / Dasar Penguasaan Atas Tanah (DPAT) tersebut.
2. Apabila sebagian hamparan (lebih dari 25% sampai dengan kurang dari 100%) yang ditelantarkan, maka Penetapan Tanah Terlantar diberlakukan terhadap seluruh HAT/DPAT, dan selanjutnya kepada bekas Pemegang HAT/DPAT diberikan kembali sebagian tanah yang benar-benar diusahakan, dipergunakan, dan dimanfaatkan sesuai dengan keputusan pemberian HAT/DPAT, melalui prosedur pengajuan Permohonan Hak Atas Tanah atas biaya pemohon sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Tanah yang ditelantarkan kurang dari atau sama dengan 25%, maka Penetapan Tanah Terlantar diberlakukan hanya terhadap tanah yang ditelantarkan dan Pemegang HAT/DPAT mengajukan permohonan revisi luas bidang tanah hak dan biaya revisi menjadi beban Pemegang Hak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Apabila seluruh hamparan tanah yang ditelantarkan maka keputusan penetapan Tanah Terlantar diberlakukan terhadap seluruh hamparan hak atas tanah tersebut. Jika sebagian hamparan yang ditelantarkan maka keputusan penetapan tanah terlantar diberlakukan terhadap seluruh hak atas tanah tersebut, dan selanjutnya kepada bekas pemegang hak diberikan kembali sebagian tanah yang benar-benar diusahakan, dipergunakan, dan dimanfaatkan sesuai dengan keputusan pemberian haknya, dengan melalui prosedur permohonan hak atas tanah. Terhadap tanah yang ditelantarkan kurang dari atau sama dengan 25 (dua

puluh lima) persen maka keputusan penetapan tanah terlantar diberlakukan hanya terhadap tanah yang ditelantarkan dan pemegang hak dapat mengajukan permohonan revisi luas bidang tanah tersebut. Dengan demikian akibat hukum dari pemegang hak atas tanah yang tidak melaksanakan kewajibannya, hak atas tanahnya akan hapus dan jatuh ketangannegara, dan tanahnya langsung dikuasai negara.

Hambatan-Hambatan Dan Solusinya Dalam Pelaksanaan Penertiban Tanah Terlantar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar di Kabupaten Sragen

Hambatan-hambatan yang dihadapi dalam penegakan hukum terhadap tanah terlantar dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 11 tahun 2010 di Kabupaten Sragen yaitu:

1. Pada waktu sidang Panitia C tidak dihadiri oleh Pemilik / Pemegang hak

Sesuai Pasal 11 huruf c Peraturan Kepala BPN Nomor 4 tahun 2011, Panitia C dapat meminta keterangan dari pemegang hak dan pihak lain yang terkait, Pemegang Hak dan Pihak lain harus member keterangan atau menyampaikan data yang diperlukan, terkait dengan tidak hadirnya pemilik atau Pemegang Hak pada saat sidang Panitia C, anggota Panitia C tidak mendapat data / informasi yang valid atau alasan dari Pemegang Hak belum melaksanakan pembangunan sesuai dengan SK hak yang diberikan kepadanya, yang pada akhirnya keputusan, saran yang harus segera dilaksanakan oleh Pemegang Hak tidak di respon dengan baik.

2. Sikap anggota Panitia C dalam mengambil sikap, tindakan, penyelesaian dan keputusan akhir.

Koordinasi antar Dinas teknis terkait dalam kepanitian / Panitia C untuk menyamakan satu persepsi memang tidak mudah, karena masing-masing Dinas yang membawahi bidang masing-masing sukar untuk mencari titik temu sehingga menjadi kendala dalam pelaksanaan tanah terindikasi terlantar di Kabupaten Sragen.

Solusi atau upaya penyelesaian masalah yang dilakukan dalam mengatasi kendala yang timbul dalam pelaksanaan tanah terindikasi terlantar di Kabupaten Sragen adalah sebagai berikut:

1. Melakukan pendekatan persuasif kepada pemegang hak agar segera melaksanakan pembangunan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak.
2. Melakukan pendekatan pembicaraan kepada anggota Panitia C agar merekomendasikan kepada tim perijinan Kabupaten Sragen untuk memperlancar perijinan yang diperlukan, para anggota Panitia C melakukan sidang tertutup tanpa dihadiri oleh Pemegang Hak agar rekomendasi Panitia C didasarkan pada kondisi yang nyata dilapangan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan penertiban tanah terindikasi terlantar di Kabupaten Sragen yang dilakukan oleh Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa

Tengah dengan melalui tahapan-tahapan sebagai berikut: (1) Penetapan Objek tanah terlantar, (2) Identifikasi dan penelitian, (3) sidang Panitia C, (4) Peringatan (I, II, III) dan (5). Pemantaun dan Evaluasi pada akhir Peringatan (I, II,II).

2. Kendala-kendala yang di hadapi dalam penertiban tanah terindikasi terlantar di Kabupaten Sragen adalah sebagai berikut: (1) Pada waktu sidang Panitia C tidak dihadiri oleh Pemilik/Pemegang hak, (2) Sikap anggota Panitia C dalam mengambil sikap, tindakan, penyelesaian dan keputusan akhir. Upaya penyelesaian masalah yang dilakukan dalam mengatasi kendala yang timbul dalam pelaksanaan penertiban tanah terindikasi terlantar di Kabupaten Sragen yaitu (1) Melakukan pendekatan persuasif kepada pemegang hak agar segera melaksanakan pembangunan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak, (2) Melakukan pendekatan pembicaraan kepada anggota Panitia C agar merekomendasikan kepada tim perijinan Kabupaten Sragen untuk memperlancar perijinan yang diperlukan, para anggota Panitia C melakukan sidang tertutup tanpa dihadiri oleh Pemegang Hak agar rekomendasi Panitia C didasarkan pada kondisi yang nyata di lapangan.

SARAN

1. Agar Pemerintah mengkaji ulang peraturan yang mengatur Penertiban dan dan pendayagunaan tanah Terlantar khususnya pada Pasal 2 , 3 dan sekaligus Peraturan Pemerintah Nomor 11 tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan memasukkan pasal-pasal tentang pengaturan waktu pengusulan

tanah terlantar dan penghapusan tanah terlantar.

2. Pemerintah perlu mensosialisasikan peraturan yang mengatur tentang Penertiban dan Pendayagunaan tanah terlantar agar semua pihak yang terkait memahami dan dapat mengimplementasikan peraturan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Amiruddin dan Zainal Asikin. 2008. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Esmi Warrasih, 2005. *Hukum Dalam Perspektif Sosial*, Peyunting Satjipto Rahardjo. Alumni. Bandung.
- Ginting, Darwin. 2010. *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*. Ghalia Indonesia. Bogor.
- M. Khozim. 2013. *Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial*. Nusa Media. Bandung.
- Muhammad, Bushar. 2006. *Pokok-Pokok Hukum Adat*. Pradnya Paramitha, Jakarta.
- Mudakir Iskandar. 2010. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Cetakan Pertama, Jala Permata Aksara, Jakarta.
- Halim, Ridwan, 1985. *Sendi-Sendi Hukum Agraria*. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Harsono, Budi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta.
- Parlindungan, A.P. 2008. *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*. Mandar Maju. Jakarta.
- Salindeho, John. 1993. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Grafika. Jakarta.
- Salle, Aminuddin. 2011. *Hukum Agraria*. As Publishing. Makassar.
- Soerjono, Soekanto dan Sri Mamudji. 2006. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Suhariningsih. 2008. *Tanah Terlantar : Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*. Prestasi Pustaka. Jakarta.

Sutopo, HB. 2006. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Surakarta: UNS.

Whisnu Basuki. 2001. *Hukum Amerika Sebuah Pengantar*. Tata Nusa. Jakarta.

Yusriadi. 2010. *Industrialisasi & Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*. Genta Publishing, Yogyakarta.

Undang-Undang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar.