

**IMPLEMENTASI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 11 TAHUN
2010 TENTANG PENERTIBAN DAN PENDAYAGUNAAN TANAH
TERLANTAR DI KOTA SAMARINDA (Studi PT. SUMBER CAHAYA
ABC dan PT. BATU PENGGAL INDUSTRI)**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan guna Memperoleh

Gelar Sarjana (Strata 1) pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia



KHALIFA NUR MAULIDAN

No. Mahasiswa: 14410061

PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM

F A K U L T A S H U K U M

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**IMPLEMENTASI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 11 TAHUN
2010 TENTANG PENERTIBAN DAN PENDAYAGUNAAN TANAH
TERLANTAR DI KOTA SAMARINDA (Studi Kasus PT. SUMBER
CAHAYA ABC dan PT. BATU PENGGAL INDUSTRI)**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk
Diajukan ke Hadapan Dosen Penguji dalam Ujian/Pendadaran Skripsi
pada tanggal 30 April 2018



Yogyakarta, 30 April 2018

Dosen Pembimbing Skripsi

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'W. Erwiningsih', is written above the name of the supervisor.

Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H.,M.Hum

NIK. 864100102

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**IMPLEMENTASI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 11 TAHUN
2010 TENTANG PENERTIBAN DAN PENDAYAGUNAAN TANAH
TERLANTAR DI KOTA SAMARINDA (Studi PT. SUMBER CAHAYA
ABC dan PT. BATU PENGGAL INDUSTRI)**

Telah dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam Ujian/Pendadaran skripsi

Pada tanggal 06 Juni 2018 dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 06 Juni 2018

Tim Penguji

- | | |
|------------|---------------------------------------|
| 1. Ketua | : Mukmin Zakie, S.H.,M.Hum.,Ph.D |
| 2. Anggota | : Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H.,M.Hum |
| 3. Anggota | : H. E. Zainal Abidin, S.H.,M.Hum |

Tanda Tangan



Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Fakultas Hukum

Dekan



(Dr. Anur Rahim Faqih S.H., M.Hum)

NIK.84 410 0101

SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



Yang bertandatangan di bawah ini, saya:

Nama : **KHALIFA NUR MAULIDAN**

Nomor Mahasiswa : **14410061**

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul: **IMPLEMENTASI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 11 TAHUN 2010 TENTANG PENERTIBAN DAN PENDAYAGUNAAN TANAH TERLANTAR DI KOTA SAMARINDA (Studi PT. SUMBER CAHAYA ABC dan PT. BATU PENGGAL INDUSTRI)**

Karya Ilmiah ini telah diajukan dan dipertahankan di depan Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UII. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil) dan merupakan hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaedah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan pernyataan di atas (terutama pernyataan pada butir no.1 dan no. 2, saya siap bertanggungjawab penuh jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Demikian, Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, tanpa ada paksaan dan tekanan dalam bentuk apa pun dan oleh siapa pun.

Yogyakarta, 30 April 2018

Yang membuat Pernyataan



Khalifa Nur Maulidan
Khalifa Nur Maulidan

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Khalifa Nur Maulidan
2. Tempat Lahir : Samarinda
3. Tanggal Lahir : 24 Juli 1996
4. Jenis Kelamin : Laki-Laki
5. Golongan Darah : O
6. Alamat Terakhir : Perum. KORPRI, Blok II F No. 33 RT. 05
Jalan Widya Praja I, Balikpapan,
Kalimantan Timur
7. E-mail : lawless.khlvmln@gmail.com
8. Identitas Orang Tua/Wali
 - a. Ayah
Nama lengkap : M. Latief Riyadi, S.H
Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil
 - b. Ibu
Nama Lengkap : Setyani Indraswati, S.T
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
9. Riwayat Pendidikan : TK Pembina
: SD Negeri 036 Balikpapan
: SMP Negeri 5 Balikpapan
: SMA Negeri 5 Balikpapan
10. Pengalaman Organisasi : BMX BALIKPAPAN
: SAIL FH UII
11. Hobi : Membaca Buku, Travelling, Fotografi

Yogyakarta, 30 April 2018
Yang Bersangkutan,

Khalifa Nur Maulidan
NIM. 14410061

MOTTO

Jangan Berhenti ketika merasa Lelah,

Akan Tetapi berhentilah ketika engkau telah menyelesaikannya

Dan selalu berjuang ketika orang lain sedang istirahat

Insha Allah, jalan akan di Ridha'I oleh Yang Maha Kuasa

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

Allah SWT Sang Pencipta Langit dan Bumi serta Keindahannya

*Rasulullah Muhammad SAW yang menghantarkan kami dari dunia yang gelap
gulita menjadi terang benderang*

Serta Sahabat-Sahabat Rasulullah serta pengikut-pengikutnya

Kedua Orang Tua Penulis

Saudara-saudaraku serta Keluarga Besar Asyhari

Sahabat-sahabat dari Lahir Hingga saat ini dan yang akan datang

Universitas Islam Indonesia Almamater Penulis

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji syukur kehadiran Allah *subhanahu wa ta'ala*, atas rahmat dan karuniaNya, *alhamdulillahirobbil 'alamin*, penulisan Tugas Akhir dengan judul: **IMPLEMENTASI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 11 TAHUN 2010 TENTANG PENERTIBAN DAN PENDAYAGUNAAN TANAH TERLANTAR DI KOTA SAMARINDA (Studi PT. SUMBER CAHAYA ABC dan PT. BATU PENGGAL INDUSTRI)** dapat diselesaikan. Penulisan Tugas Akhir ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

Tugas Akhir ini dapat selesai bukan hanya atas upaya penulis sendiri, melainkan atas bimbingan dari dosen pembimbing, bantuan dan motivasi dari teman-teman dalam proses penulisan Tugas Akhir ini. Maka dari itu, perkenankan penulis menyampaikan rasa terima kasih kepada pihak yang memberikan bantuan dan motivasi pada penyelesaian Tugas Akhir ini:

1. Bapak Nandang Sutrisno S.H., LL.M., M.Hum., Ph. D selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Dr. H. Aunur Rahim S.H, M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Hanafi Amrani, S.H., M.H., LL.M., Ph.D., selaku Kaprodi Jurusan Ilmu Hukum, Universitas Islam Indonesia.

4. Rasa hormat dan ucapan terima kasih dengan setulus hati kepada Ibu Dr. Winahyu Erwaningsih yang telah banyak membimbing penulis bukan hanya pada saat penulisan skripsi saja, melainkan sejak awal kuliah hingga akhirnya penulis terinspirasi untuk menekuni konsentrasi yang sama yakni hukum agraria.
5. Dr. Siti Anisah selaku Dosen Pembimbing Akademik yang selalu menjadi pembimbing penulis dalam hal akademik.
6. Mas Fakhriyasa Zaili sebagai kakak angkat yang selalu baik hati untuk membantu penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini
7. Kepada Kedua orang tua penulis, bapakku “M.Latief Riyadi” dan ibuku “Setyani Indraswati” semoga Allah *subhanahu wa ta’ala* selalu memberikan kesehatan, panjang umur dan kebahagiaan dunia dan akhirat. Terima kasih bapak dan ibu yang selalu mendoakan, mendukung, menasihati, dan membimbing penulis agar selalu dimudahkan selama masa studi dan menyelesaikan Tugas Akhir ini serta meraih kesuksesan-kesuksesan berikutnya.
8. Kedua kakak-ku Mas Yusuf Ekaputera dan Mba Mentari serta kedua Adikku Raihan dan Tiara yang menjadi sumber inspirasi dalam menyelesaikan masa studi. Terima kasih atas setiap doa dan dukungannya selama ini.
9. Guru sekaligus teladan penulis, Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum, Mahrus Ali, S.H., M.H, Muh. Busjro Muqqodas, Dr., S.H., M.Hum, M.

Syafi'ie serta dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

10. Keluarga besar Asyhari dan Keluarga besar Brotomulyo yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu Namanya. Semoga Allah SWT selalu melindungi dan meridhai kalian semua. Amin
11. Sahabat Hidup, RIMA OKTAVIA yang selalu memberikan semangat kepada penulis setiap hari, yang selalu mendorong penulis untuk maju sidang, yang selalu memberikan kejutan,, terima kasih, semoga kamu cepat menyusul wisuda kaya aku ya
12. Teman kosan 3 semester M. Yasser a.k.a WEDUS yang selalu ngajak makan bareng dan selalu jemput penulis di bandara. Teman perjuangan skripsi Danny Fadh yang senantiasa memberikan semua fasilitas dan sumber daya untuk kelancaran tugas akhir penulis. Teman yang suka memberikan makan Ghani Yoga Pratama. Semoga kalian semua selalu ingat kepada penulis dan besar harapan penulis agar kelak keluarga yang kita buat ini akan menjadi besar nantinya.
13. Sahabat-sahabat Grup Circle Familia (CF) yang luar biasa dan selalu menghibur penulis, Andri Budiarto, Dinanjaya Pradipto, Alm. Dimas septiyan (Dom), Hafizh Yoga Pratama, terutama Dimas Aulia Rahma, Ibnu Fadli, Riyal Yasser,
14. Sahabat-sahabat unit 408 KKN, Teguh Relo Pambudi, Dharma Jatmico, Fajar DQ, Aushofin Hamida, Rahmawati, Lia, Eka dan umi dari semua

nya adalah Desinta hayatun. Semoga kalian semua tidak susah untuk diajak silaturahmi

15. Sahabat-sahabat Balikpapan, Rio Saputra yang sebentar lagi akan menempuh siding kelulusan, Andrianto, Fatah, Sandy, Arif, Satria dan banyak lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan satu per-satu
16. Sahabat seperjuangan dan teman-teman scena musik terutama Taufik Hidayat yang selalu konsisten menyemangati penulis dalam menyelesaikan dan memberi dukungan moril serta ikut menjaga kekasih Hati Rima Oktavia apabila penulis sedang berada di Jogja
17. Saudara-saudara dari Kantor Pertanahan Kota Samarinda yang telah banyak membantu penulis dalam memberikan data, terutama pada Mas Opi, semoga segera mendapat promosi jabatan. Aamiin
18. Teman-teman Desa BABADAN tempat dimana penulis melaksanakan KKN yang tidak bisa penulis sebutkan satu per-satu
19. Burjo depan kampus UTY yang selalu menyediakan Magelangan dan Indomie goreng Double special a la khalifa yang semakin hari semakin enak rasanya.
20. Penghuni kos-kosan Pak Masyhud Asyhari yang selalu berbaik hati pada penulis

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat bagi siapapun yang membaca penelitian ini dan dapat menjadi bahan referensi dalam menambah pengetahuan di bidang pendaftaran tanah.

Penulis menyadari bahwa hasil penelitian yang sangat sederhana ini masih jauh dari kata sempurna dan memiliki banyak kekurangan. Maka dari itu, penulis menerima segala bentuk kritik dan saran agar penulis dapat menjadi penulis yang lebih baik lagi. Penulis ucapkan terima kasih sekaligus permintaan maaf kepada berbagai pihak yang telah membantu dalam penyelesaian penulisan ini. Semoga seluruh kebaikan yang telah diberikan dibalas oleh Allah *subhanahu wa ta'ala*.

Wassalamualaikum, Wr. Wb.

Yogyakarta, 30 April 2018

Khalifa Nur Maulidan

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
LEMBAR ORISINALITAS.....	iv
CURRICULUM VITAE.....	v
HALAMAN MOTTO.....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	xiii
ABSTRAK.....	xv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Tinjauan Pustaka.....	14
F. Metode Penelitian.....	14

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG TANAH TERLANTAR

A. Hak Penguasaan Atas Tanah.....	18
B. Hak Menguasai Tanah Atas Negara.....	21
C. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah.....	26
D. Tanah terlantar.....	30
E. Tanah Menurut Syariat Islam.....	40

BAB III IMPLEMENTASI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 11 TAHUN 2010 TENTANG PENERTIBAN DAN PENDAYAGUNAAN TANAH TERLANTAR DI KOTA SAMARINDA

A. Hasil Penelitian	
---------------------	--

1. Gambaran Kota Samarinda.....	44
B. Pembahasan	
1. Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar di Kota Samarinda.....	48
2. Dampak Hukum Akibat Tida Dimanfaatkannya Tanah Yang Memiliki Alas Hak.....	71
3. Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Pemegang Hak Yang Tanahnya Telah Ditetapkan Sebagai Tanah Terlantar.....	77
 BAB IV PENUTUP	
A. Simpulan.....	83
B. Saran.....	86
 DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

ABSTRAK

Setelah dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 atau lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) maka telah terjadi perubahan yang fundamental terhadap hukum tanah nasional. Didalam Pasal-Pasal UUPA tersebut terdapat asas-asas dan beberapa kewajiban yang harus dilakukan bagi pemegang hak. Salah satu asas yang terdapat didalam UUPA adalah asas fungsi sosial yang artinya adalah bahwa tidak dapat dibenarkan bahwa terhadap hak atas tanah, baik itu hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha maupun dasar penguasaan lainnya apabila penggunaan tanahnya merugikan orang lain atau lingkungan. Sebab, tanah mempunyai fungsi sosialnya, oleh karena itu dengan pemanfaatan tanah sebaik mungkin akan memberikan kesejahteraan bagi masyarakat sekitar dan bagi pemegang hak. Adapun objek penelitian ini adalah Perseroan Terbatas Yang Terletak di Kota Samarinda yaitu PT. Batu Penggal Industri dan PT. Sumber Cahaya ABC. Masing-Masing PT tersebut sebagai pemegang hak atas tanah yang terindikasi sebagai tanah terlantar. Penelitian deskriptif ini merupakan penelitian yang bersifat yuridis normatif, dengan menggunakan data sekunder sebagai sumber data utama, dan data primer sebagai pelengkap. Kesimpulan dari hasil penelitian ini adalah bahwa proses implementasi Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar di Kota Samarinda telah dilakukan sesuai dengan peraturan. Namun, sampai pada tahun 2018 di Kota Samarinda belum ada yang ditetapkan sebagai tanah terlantar, akan tetapi apabila dalam lingkup provinsi kalimantan timur terdapat sebidang tanah dengan alas hak guna usaha yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar di dua kota yaitu di Berau dan Malinau. Kemudian, didalam peraturan ini ditemukan beberapa kekurangan yaitu, dibutuhkan dasar hukum yang lebih kuat seperti Undang-Undang, sehingga untuk menyelesaikan permasalahan mengenai penertiban tanah terlantar tidak melalui peraturan pemerintah.

Kata Kunci: Tanah Terlantar, Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah tempat manusia melaksanakan hajat hidup, baik dahulu, sekarang maupun untuk waktu yang akan datang. Tanah memiliki nilai yang tinggi jika dilihat dari berbagai aspek, yaitu sosiologi, antropologi, psikologi, politik, militer dan ekonomi.¹ Oleh karenanya, dalam kehidupan sehari-hari pasti terdapat permasalahan terkait dengan tanah. Masalah pertanahan adalah masalah yang berkaitan langsung dengan rakyat karena, tanah merupakan tempat rakyat tinggal maupun dalam mencari nafkah.² Sebab tanah merupakan kebutuhan dasar (*basic need*) masyarakat secara keseluruhan karena tanah memiliki fungsi yang sangat strategis, baik dilihat dari segi sumber daya alam maupun sebagai ruang untuk pembangunan. Untuk mengatasi permasalahan-permasalahan tersebut maka dibutuhkanlah sebuah payung hukum, dengan demikian maka dibentuklah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berlaku mulai 24 September 1960. Semangat UUPA sangat nasionalis dan populis, hal ini pun dibuktikan secara tegas dalam butir-butir dinyatakan bahwa UUPA merupakan implementasi Pasal 33 UUD 1945. UUPA juga merupakan basis atau landasan kekuatan (*basic power*) demokrasi ekonomi yang sedang dikembangkan dalam rangka menciptakan

¹ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta, PT. Gramedia, Ctk. Pertama, 2012, Hlm. 1

² H. Muchsin & Imam Koeswahyono, *Aspek Kebijaksanaan Hukum Penatagunaan Tanah Dan Penataan Ruang*, Jakarta: Sinar Grafika 2008, Hlm. 10

kemakmuran rakyat.³ Pasal 6 UUPA menyatakan bahwa, “semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial”. Dengan demikian tidak hanya terbatas pada hak milik akan tetapi hak apapun yang ada pada sebidang tanah harus mempunyai fungsi sosial. Pasal tersebut selanjutnya dinyatakan sebagai salah satu asas hukum tanah yang diistilahkan asas fungsi sosial hak atas tanah. Keberadaan asas fungsi sosial hak atas tanah dalam hukum tanah menjadi landasan fundamental bagi terwujudnya tanah yang bermanfaat bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat di negara kesejahteraan.

Bumi, air, ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional yang kemudian Negara sebagai organisasi kekuasaan mempunyai Hak Menguasai Negara atas kekayaan nasional tersebut.⁴ Hak menguasai Negara di atas bumi, air dan ruang angkasa diharapkan dapat memberikan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam rangka mencapai masyarakat adil dan makmur.⁵ Perlu dipahami bahwa kekayaan atas bumi, air dan ruang angkasa merupakan kekayaan alam yang tidak diperbaharui, sehingga pemanfaatan atas kekayaan alam tersebut harus bijaksana, mengingat pertumbuhan penduduk di Indonesia yang berkembang sangat pesat. Dengan pertumbuhan yang semakin pesat maka akan berbanding lurus dengan meningkatnya kebutuhan manusia khususnya tempat tinggal. Dengan demikian, untuk mencapai keadilan sosial bagi seluruh masyarakat Indonesia maka Tanah yang merupakan anugrah dari Allah SWT harus dimanfaatkan

³ *Ibid*

⁴ Sahnun, *Hukum Agraria Indonesia*, Malang, Setara Press, 2016, Hlm. 43

⁵ *Ibid*

sebaik mungkin dan harus dipergunakan sesuai dengan sifat dan keadaan tanah tersebut, dengan harapan tanah yang mempunyai fungsi sosial tersebut dapat memberikan manfaat yang baik.

Dalam butir-butir Pasal UUPA telah dijelaskan mengenai pelbagai macam hak-hak atas tanah, yakni; hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Dengan adanya hak-hak tersebut maka Undang-Undang telah memberikan wewenang kepada pemegang hak atas sebidang tanah untuk mengelola dan memanfaatkannya. Dengan adanya hak maka memiliki implikasi adanya kewajiban yang harus dilaksanakan, seperti halnya kewajiban untuk subjek hukum sebagai pemegang Hak Guna Bangunan antara lain:

1. Membayar uang pemasukan seperti ditentukan mengenai jumlah dan tata caranya dalam keputusan pemberian hak. Karena jika tidak membayar uang pemasukan yang telah ditentukan itu sudah jelas tidak akan diberikan hak guna bangunan ini oleh pemerintah.
2. Untuk menggunakan tanah hak guna bangunan bersangkutan sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan yang juga dicantumkan dalam keputusan pemberian hak guna bangunan ini.
3. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup. Hal ini menyatakan lagi pentingnya pemeliharaan dari lingkungan sesuai dengan asas yang berlaku pada waktu sekarang ini dibidang bersangkutan.⁶

Pada poin kedua yang telah disebutkan di atas, maka tanah tersebut harus digunakan sesuai dengan peruntukannya. Tanah yang dipergunakan sesuai dengan peruntukannya tidak hanya mendatangkan keuntungan bagi pemegang hak saja tapi juga bagi masyarakat. Menjadi penting untuk

⁶ Sudargo Gautama & Ellyda T. Soetiyarto, *Komentaris Atas Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agrarian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, Hlm. 29

memperhatikan peruntukan tanah karena, jika terdapat ketidaksesuaian antara fakta lapangan dan peruntukan tanah yang termaktub dalam sertipikat dapat menimbulkan permasalahan. Selain itu Pasal 15 UUPA juga memberi amanat untuk memelihara tanah serta menjaga kesuburannya agar tanah dapat dimanfaatkan dengan baik dan tidak dilerlantarkan.

Mengenai permasalahan tanah terlantar merupakan salah satu permasalahan yang pelik untuk diselesaikan oleh pemerintah. Dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar maka pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional mendapat dasar legislasi untuk melakukan tindakan atas sebidang tanah yang dilerlantarkan atau belum dimanfaatkan. Tidak memanfaatkan dan memelihara serta menjaga kesuburan tanah maka tidak menjalankan amanat yang diberikan oleh UUPA dan juga tidak mengindahkan tanah yang mempunyai fungsi sosial. Maka, adalah hal yang wajar bahwa tanah tersebut dipelihara dengan baik-baik agar bertambah kesuburannya dan dicegah kerusakannya. Kewajiban untuk memelihara tanah juga tercantum di dalam Pasal 15 UUPA yang menyatakan bahwa, “memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak ekonomi lemah.” Oleh karenanya menurut Pasal ini dikaitkan kepada fungsi sosialnya, maka adalah suatu hal yang sewajarnya bahwa tanah itu harus dipelihara dengan baik-baik agar bertambah kesuburannya serta

dicegah kerusakannya. Diterlantarkannya sebidang atas tanah akan menimbulkan konsekuensi hukum yang telah diatur dalam UUPA yaitu terdapat dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40. Ketiga pasal tersebut menyatakan bahwa suatu Hak apapun terhadap sebidang tanah termasuk Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan akan hapus hak atas tanahnya apabila tanah tersebut di terlantarkan.

Melihat Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tidak ditemukan mengenai pengertian dari tanah terlantar itu sendiri, namun pengertian tanah terlantar dapat diperoleh dari Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 tahun 2010 Pasal 1 angka 6 menyatakan bahwa Tanah terlantar adalah tanah yang sudah diberikan hak oleh negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya. Melihat dari pengertian tanah terlantar tersebut kemudian dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 menyatakan bahwa, obyek penertiban tanah terlantar adalah tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan atau dasar penguasaan tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.

Banyak sekali kerugian atau dampak yang dapat ditimbulkan akibat diterlantarkannya sebidang atas tanah. Tindakan menelantarkan tanah

merupakan tindakan yang tidak bijaksana yang dapat menghambat pengoptimalan cita-cita luhur untuk mencapai kesejahteraan rakyat, karena tanah dekat dengan aktivitas masyarakat. Selain itu dampak lain yang dapat ditimbulkan dari penelantaran sebidang tanah ialah suatu tindakan yang sangat tidak berkeadilan, karena setiap warga Negara Indonesia berhak untuk mendapatkan kesempatan untuk memiliki hak atas sebidang tanah dan merupakan perwujudan dari Pancasila Sila ke-5 yang berbunyi “keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”. Oleh sebab itu tindakan penelantaran tanah yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah harus dan wajib untuk dicegah untuk menghapus dampak-dampak negatif yang telah disebutkan di atas. Dengan demikian langkah pencegahan, penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar merupakan upaya serta syarat penting untuk menjalankan program pembangunan nasional serta mewujudkan kesejahteraan rakyat yang merata.

Fakta lapangan yang penulis temukan ialah bahwa di Kota Samarinda terdapat beberapa tanah yang sejak diterbitkannya Sertipikat tanah akan tetapi belum dimanfaatkan hingga saat ini sehingga, berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 termasuk dari objek tanah terlantar. Dalam kajian ini penulis menemukan dua tanah terindikasi sebagai terlantar berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Samarinda Nomor: 38.1/Kep-2.64.72/VIII/2017 atas pemegang hak PT. Batu Penggal Industri dan PT. Sumber Cahaya ABC. Lokasi kedua tanah yang terindikasi sebagai tanah terlantar terletak di satu kecamatan yaitu kecamatan Palaran akan tetapi

berbeda desa. Berdasarkan Lampiran 6. Format data kegiatan pemantauan dan evaluasi pemeberian hak dan perizinan untuk PT. Sumber Cahaya ABC kondisi tanah pada saat pemantauan yaitu lahan masih dalam keadaan kosong dan tidak ada patok yang terlihat. Sedangkan untuk PT. BAtu Penggal Industri kondisi tanah pada saat pemantauan yaitu adanya bangunan 25 persen dalam keadaan rusak dan lahan masih ada yang kosong. Dengan demikian untuk mewujudkan langkah penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar, penulis bermaksud untuk melakukan penelitian yang berjudul IMPLEMENTASI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 11 TAHUN 2010 TENTANG PENERTIBAN DAN PENDAYAGUNAAN TANAH TERLANTAR DI KOTA SAMARINDA (Studi Kasus PT. Batu Penggal Industri dan PT. Sumber Cahaya ABC)

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar di Kota Samarinda?
2. Apakah dampak hukum yang timbul akibat tidak dimanfaatkannya tanah tersebut?
3. Bagaimanakah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh PT terhadap Hak Atas Tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar di Kota Samarinda
2. Untuk mengetahui dampak yang terjadi apabila sebidang tanah tersebut tidak dimanfaatkan/dipergunakan sesuai peruntukannya
3. Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan PT(developer) terhadap hak atas tanah tersebut

D. Tinjauan Pustaka

1. Hak Menguasai Tanah Oleh Negara

Konsep dasar hak menguasai tanah oleh negara di Indonesia termuat dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi, “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁷ Apa yang dimaksud dengan ‘dikuasai’ oleh negara, dalam UUD 1945 tidak ada penjelasan, akan tetapi penjelasan tersebut dapat ditemukan dalam Pasal 2 UUPA yang merupakan aturan pelaksanaan dari Pasal 33 ayat 3 UUD 1945. Dalam penjelasan umum Pasal 2 UUPA dikemukakan bahwa: Undang-Undang Pokok Agraria berpangkal pada pendirian, bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tidak perlu dan tidak pula pada tempatnya, bahwa bangsa Indonesia ataupun Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (bangsa)

⁷ Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara*, UB Press 2011, Hlm. 2

bertindak selaku badan penguasa. Sesuai dengan pangkal pendirian tersebut di atas perkataan ‘dikuasai’ dalam Pasal ini bukanlah berarti ‘dimiliki’, akan tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia itu, untuk pada tingkatan tertinggi:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya;
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.⁸

Dengan demikian negara sebagai organisasi kekuasaan, mengatur sehingga membuat peraturan, kemudian menyelenggarakan artinya melaksanakan atas penggunaan/peruntukkan, persediaan dan pemeliharannya dari bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Juga untuk menentukan dan mengatur hak-hak apa saja yang dapat dikembangkan dari hak menguasai negara. Berdasarkan Pasal 2 tersebut UUPA dan penjelasannya tersebut, menurut konsep UUPA, pengertian ‘dikuasai’ oleh negara bukan berarti ‘dimiliki’ melainkan hak yang memberi wewenang kepada negara untuk mengatur 3 hal di atas. Sebagai konsekuensi hak menguasai dari negara ini merupakan hak yang tertinggi, yang berarti hak-hak atas tanah yang lain berada dibawah hak menguasai. Akibat tindak lanjut adalah apabila negara menghendaki untuk menguasai tanah yang sudah dibebani dengan hak-hak lain maka, hak-hak lain ini harus dikalahkan.

⁸ *ibid*

Tujuan hak menguasai negara atas tanah dimuat dalam Pasal 2 ayat (3) UUPA, yaitu untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

2. Fungsi sosial hak atas tanah

Pengertian fungsi sosial menurut Leon Duguit adalah tidak ada hak subjektif, yang ada hanya fungsi sosial.⁹ Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Walaupun dalam Pasal ini tidak mencantumkan secara tegas mengenai fungsi sosial namun kita dapat memaknai bahwa kekayaan sumber daya alam ini harus memberikan kemanfaatan bagi rakyat demi mencapainya kemakmuran. Pasal 6 UUPA merumuskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Dalam penjelasan UUPA dikatakan bahwa seseorang tidak boleh menggunakan untuk kepentingan pribadinya atau tidak dapat dipakainya tanah yang mengakibatkan merugikan masyarakat.¹⁰

Dengan budaya Indonesia yang telah ada sejak dulu yaitu gotong royong maka konsep individualistis ini belum tepat apabila diterapkan dalam kehidupan di Indonesia. Maka sifat-sifat individualistis hak-hak tanah barat ditinggalkan. Serta tanah tidak hanya harus bermanfaat bagi pemiliknya tapi juga bagi masyarakat sekitarnya dapat serta menikmatnya,

⁹ A.P. Parlindungan, *Serba-Serbi Hukum Agraria*, Bandung: Alumni, 1984, Hlm. 65

¹⁰ *ibid*

dan Pemerintah dalam hal ini harus campur tangan, agar tanah itu tidak di terlantarkan.

Bahwa keperluan tanah tidak diperkenankan semata-mata untuk kepentingan pribadi atau untuk investasi. Kegunaan dari tanah tersebut harus disesuaikan dengan keadaannya dari sifat dari haknya sehingga bermanfaat, baik untuk kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai, serta baik dan bermanfaat untuk masyarakat dan kepentingan negara. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling imbang mengimbangi sebagai dwi-tunggal. Notonegoro menyatakan bahwa, hak milik mempunyai fungsi sosial itu sebenarnya mendasarkan diri atas individu, ditempelkan kepadanya itu sifat yang sosial. Sedangkan kalau berdasarkan Pancasila, hukum kita tidak berdasarkan atas corak individualistis, tetapi bercorak dwi-tunggal itu.

Dengan demikian pengertian fungsi sosial dari pada tanah adalah jalan kompromis antara hak mutlak dari tanah, dengan sistem kepentingan umum daripada tanah, maupun kewajiban sosialnya.

3. Tanah Terlantar

Pada prinsipnya tanah harus digunakan sebagaimana fungsinya sebagai tanah karena tanah merupakan salah satu faktor utama penunjang manusia untuk menjalani kehidupan. Menjadi sesuatu yang salah apabila terdapat sebidang tanah seolah-olah tak bertuan artinya, tanah tersebut sudah diberikan hak kepada subjek hukum tertentu namun, tanah tersebut tidak dikelola sesuai dengan peruntukannya. Atas fenomena yang

demikian maka, dapat diindikasikan sebagai tanah terlantar. Melihat Peraturan Pemerintah No. 11 tahun 2010 yaitu tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar tidak terdapat pengertian mengenai tanah terlantar. Definisi sederhana yang dapat dipahami mengenai tanah terlantar itu ialah sebuah tanah yang telah diberikan hak atasnya namun pemilik hak tersebut tidak mengindahkan atau tidak mengelola tanah dengan baik dan benar sehingga tanah tersebut selain tidak dapat memberikan fungsi sosial untuk masyarakat maka tanah tersebut juga berpotensi akan rusak atau tidak subur.

Pengertian tanah terlantar berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 tahun 2010 Pasal 1 angka 6 menyatakan bahwa Tanah terlantar adalah tanah yang sudah diberikan hak oleh negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.

4. Kriteria Tanah Terlantar

Berdasarkan pengertian tanah terlantar yang dimaksud adalah tanah negara yang ada hak penggunaannya tetapi tidak dimanfaatkan oleh pemegang haknya. Berdasarkan pengertian tersebut maka kriteria untuk menentukan tanah dikualisir sebagai tanah terlantar menurut Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 meliputi:

- 1) Obyek tanah terlantar meliputi hak atas tanah, hak pengelolaan dan tanah yang mempunyai dasar penguasaan atas tanah;

- 2) Tanah yang tidak diusahakan tidak dipergunakan atau tidak dimanfaatkan;
- 3) Yang sesuai dengan keadaannya, atau sifat dan tujuan pemberian haknya atau dasar penguasaannya;
- 4) Tidak termasuk tanah terlantar adalah:
 - a) Tanah hak milik atau HGB atas nama perseorangan yang secara tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya; dan
 - b) Tanah yang dikuasai pemerintah baik secara langsung maupun tidak langsung dan sudah berstatus maupun belum berstatus barang milik Negara/Daerah yang tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya.¹¹

Apabila sebidang tanah tersebut termasuk kriteria tanah terlantar maka akan memiliki implikasi hukum. Implikasi hukum tersebut baru berlaku setelah adanya keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan oleh badan pertanahan nasional. Sebekum menjatuhkan keputusan tersebut terlebih dahulu dikeluarkan peringatan sebanyak tiga kali. Setelah dijatuhkan peringatan untuk ketiga kalinya kepada pemegang hak namun, tidak ada kemajuan dalam penggunaan tanah dan pemanfaatannya maka berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 tahun 2010 akan ditetapkan sebagai tanah terlantar. Implikasi dari penetapan tersebut ialah tanah yang semula dikuasai oleh subjek hukum menjadi hapusnya hak atas tanah, pemutusan hubungan hukumnya, dan sekaligus menegaskan bahwa tanah dimaksud dikuasai langsung oleh negara.

¹¹ <http://fh.unsoed.ac.id/sites/default/files/fileku/dokumen/v102010%20supriyanto.pdf>, diakses tanggal 13 Desember 2017 pukul 21.31 WIB

E. Metode Penelitian

1. Objek Penelitian

Objek penelitian ini adalah Perseroan Terbatas Yang Terletak di Kota Samarinda yaitu PT. Batu Penggal Industri dan PT. Sumber Cahaya ABC. Masing-Masing PT tersebut sebagai pemegang hak atas tanah yang terindikasi sebagai tanah terlantar

2. Subyek Penelitian

Adapun subyek penelitian yang akan dijadikan responden dalam penelitian adalah:

1. Pejabat Kantor Pertanahan Kota Samarinda
2. Perusahaan yang tanahnya terindikasi terlantar

3. Sifat Penelitian

Penelitian deskriptif ini merupakan penelitian yang bersifat yuridis normatif, dengan menggunakan data sekunder sebagai sumber data utama, dan data primer sebagai pelengkap.

4. Sumber data

Penelitian Hukum normative merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder. Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari:

- 1) Norma dasar Pancasila,
- 2) Peraturan dasar; batang tubuh UUD 1945, ketetapan-ketetapan MPR,
- 3) Peraturan perundang-undangan,
 - a. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - b. Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan tanah terlantar
 - c. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar
 - d. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2011 tentang Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar
- 4) Bahan hukum yang tidak dikodifikasikan,
- 5) yurisprudensi dan Putusan Mahkamah Agung **Nomor: 13/G/2012/PTUN-SRG Tahun 2012** PT. Pondok Kalimaya Putih diwakili oleh Dewanto Kurniawan Melawan 1. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia 2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang

Adapun bahan hukum sekunder adalah yaitu bahan-bahan yang erat hubingannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar Ilmu Hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai klasifikasi tinggi. Bahan-bahan hukum sekunder meliputi:

- 1) rancangan peraturan perundang-undangan,
- 2) hasil karya ilmiah para sarjana,
- 3) hasil-hasil penelitian.

5. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

wawancara langsung dilakukan pada narasumber, yang terdiri dari:

- 1) Akademisi;
- 2) Pejabat dalam Lingkup Kantor Pertanahan;

3) Pemegang Hak atas Tanah (PT. Batu Penggal Chemical Industri dan PT. Sumber Cahaya ABC)

Adapun pertanyaan yang akan diajukan kepada narasumber (secara umum), adalah sebagai berikut:

1) Pertanyaan yang akan diajukan akademisi adalah sebagai berikut:

a) Apakah sebidang tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar yang kemudian menjadi tanah negara, lalu bagaimana cara agar tanah tersebut dapat diberikan hak kepada subjek hukum?

2) Pertanyaan yang akan diajukan kepada Pejabat Lingkup Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut:

a) Didalam Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 dinyatakan bahwa terhadap tanah yang telah terindikasi sebagai tanah terlantar akan diberikan peringatan sebanyak 3(tiga) kali. Apa saja bentuk dari peringatan tersebut?

b) Bagaimana sikap pejabat kantor pertanahan mengenai tanah yang belum digunakan dalam waktu yang cukup lama?

3) Pertanyaan yang diajukan kepada pemegang hak atas tanah adalah sebagai berikut:

a) Apa yang menjadi faktor terhadap asset negara yang belum dikelola sejak diterbitkannya HGB?

b) Apakah langkah yang dilakukan apabila sebidang tanah yang dimiliki teridikasi sebagai tanah terlantar?

b. Studi Dokumenter

Studi Dokumen, mencari dan mengkaji berbagai dokumen yang berhubungan dengan permasalahan penelitian, khususnya dokumen yang berada di Kantor Pertanahan

6. Pendekatan yang Digunakan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Metode pendekatan perundang-undangan. Pendekatan Perundang-Undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi. Pendekatan perundang-undangan ini dilakukan dengan mempelajari konsistensi/kesesuaian antara Undang-Undang Dasar, atau antara undang-undang yang satu dengan yang lainnya.

7. Pengolahan Analisis Data

Teknik analisis yang digunakan secara metode kualitatif. Metode ini digunakan apabila atas hasil analisis nantinya akan dipaparkan secara deskriptif, dengan harapan dapat menggambarkan secara jelas mengenai ketentuan hukum terhadap tanah terlantar dan upaya-upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemegang hak atas tanah, dengan demikian diperoleh gambaran yang menyeluruh tentang permasalahan-permasalahan yang diteliti.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG TANAH TERLANTAR

A. Hak Penguasaan Atas Tanah

Ruang lingkup bumi apabila melihat dari definisi dalam UUPA adalah seluruh permukaan bumi dan tubuh bumi dibawahnya serta yang berada di bawah air.¹² Permukaan bumi dan tubuh bumi tersebut sebelum dimanfaatkan maka terlebih dahulu harus terdapat penguasaan atasnya. Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik ataupun dalam arti yuridis serta beraspek privat dan publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki.¹³ Hak penguasaan atas tanah dapat diartikan juga sebagai lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang haknya.¹⁴ akan tetapi penguasaan hak atas tanah merupakan hubungan hukum yang konkret (*subjectif recht*) jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang hak.¹⁵

Apabila seseorang atau badan hukum telah menguasai sebidang atas tanah maka penguasaan tersebut dapat dimohonkan agar memiliki kekuatan hukum yaitu berupa hak atas tanah. Hak atas tanah adalah hak yang memberi

¹² Urip Santoso *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, Ctk Ketiga, 2007, Hlm. 73

¹³ *Ibid*

¹⁴ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, Ctk. Pertama, 2015, Hlm. 82

¹⁵ *Ibid*

wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya.¹⁶ Kata “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan kata “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, akan tetapi untuk mengambil manfaat dari tanah tersebut. Pengertian Hak Atas Tanah juga dirumuskan dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) UUPA adalah hak yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan Peraturan-Peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Hak penguasaan tanah oleh negara berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang diwahi. Penguasaan tanah oleh masyarakat hukum adat dimaknakan sebagai kekuasaan atau kewenangan untuk menempati dan menggunakan tanah yang berasal dari hak-hak adat, sementara itu, penguasaan tanah oleh individu atau badan hukum adalah erat kaitannya

¹⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, Ctk. Kedua, 2011, Hlm. 49

dengan pemberian hak atau kewenangan kepada orang atau badan untuk memanfaatkan dan menggunakan tanah tersebut untuk kepentingannya.¹⁷

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua yaitu:¹⁸

1. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan hukum lainnya yang lebih tinggi

2. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus, yaitu 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 mendirikan bangunan.

Dalam hukum tanah nasional ada bermacam-macam hak penguasaan atas tanah, yang dapat disusun dalam hierarki sebagai berikut:

1. Hak Bangsa Indonesia
2. Hak Menguasai dari Negara
3. Hak ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada
4. Hak-hak individual:
 - a. Hak-hak atas tanah
 - Primer: Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang diberikan oleh negara dan Hak pakai yang diberikan oleh negara
 - Sekunder: Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi-Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lainnya
 - b. Wakaf

¹⁷ Arba, *Op.Cit*, Hlm. 83

¹⁸ *Ibid*

c. Hak jaminan atas tanah

B. Hak Menguasai Tanah Atas Negara

Hak menguasai negara atas tanah berisi wewenang untuk mengatur, mengurus dan mengawasi perolehan dan penggunaan tanah. Hak menguasai negara ini merupakan sebuah nama yang diberikan oleh UUPA kepada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret antara Negara dan tanah rakyat Indonesia. Hak menguasai Negara yang terdapat didalam Pasal 33 UUD 1945 termuat dalam ayat (2) dan (3). Pasal 33 ayat (2) menyatakan: “cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara”. Kemudian Pasal 33 ayat (3) dinyatakan lagi: “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Kandungan makna dalam Pasal tersebut memiliki dua garis besar yaitu: *pertama*, negara menguasai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. *Kedua*, bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹⁹ Makna dari kalimat sebesar-besarnya kemakmuran rakyat bila dilihat dalam persepektif hukum ialah adanya jaminan hukum atas hak-hak sosial ekonomi rakyat, sehingga dapat kelayakan sebagai warga negara. Apabila dikaitkan dengan Hak Menguasai Negara atas Tanah, maka makna itu dapat ditafsirkan sebagai keterlibatan rakyat secara hukum dalam mengusahakan dan menikmati

¹⁹ Winahyu Erwaningsih, *Hak Menguasai Tanah Atas Negara*, Yogyakarta: Total Media, ctk pertama, 2009, hlm. 82

pemanfaatan segala potensi tanah yang menjadi hak miliknya.²⁰ Hak menguasai negara merupakan suatu konsep yang mendasarkan pada pemahaman bahwa negara adalah suatu organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat sehingga bagi pemilik kekuasaan, upaya mempengaruhi pihak lain menjadi sentral.²¹ Tujuan hak menguasai negara atas tanah dimuat dalam Pasal 2 ayat (3) UUPA, yaitu untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Hak menguasai negara merupakan limpahan dari tugas bangsa yang telah disampaikan oleh para pendiri bangsa pada kala itu. Limpahan tugas tersebut dalam kedudukannya sebagai negara maka negara mempunyai peranan sebagai berikut:²²

- a. Sebagai organisasi seluruh rakyat yang tertinggi
- b. Sifatnya sebagai badan penguasa, negara diberi tugas oleh Undang-Undang untuk menjalankan tugasnya yang dapat dipaksakan kepada pemilik tanah, mengikut UUD 1945
- c. Kewujudannya sebagai kerajaan maka kerajaan tersebut adalah pemegang kedaulatan atas tanah seluruh wilayah kerajaan karena sifatnya sebagai negara.

Seluruh tanah yang ada di Indonesia telah dikuasai oleh negara, namun pengertian dari penguasaan atas tanah tidak harus dimiliki oleh negara. Negara memiliki hak untuk menguasai tanah melalui fungsi negara untuk

²⁰ Mukmin Zakie, *Kewenangan Negara Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Di Indonesia Dan Malaysia*, Yogyakarta, Buku Litera, Ctk. Kedua, 2013, Hlm. 81

²¹ Winahyu Erwaningsih, *Op.Cit.* 83

²² Mukmin Zakie, *Op. Cit.*, Hlm. 75

mengatur dan mengurus.²³ Negara berwenang menentukan pengaturan dan penyelenggaraan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaannya. Selain itu negara juga berwenang untuk menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa dan menentukan serta mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang berkaitan dengan bumi, air dan ruang angkasa.²⁴ Hak menguasai negara atas tanah bersumber dari hak bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan Bangsa Indonesia yang mengandung unsur hukum publik.²⁵ Tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh bangsa Indonesia, maka dalam penyelenggaraannya, bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengembalian amanat tersebut pada tingkatan tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia sebagai organisasi keseluruhan masyarakat.

A.P Parlindungan menyatakan bahwa pengertian hak menguasai dari negara mencakup:²⁶

- a. pengertian yang dituangkan oleh Pasal 2 ayat (2) UUPA, baik terhadap bumi, air dan ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya;
- b. konstataasi dari hak-hak yang sudah pernah ada sebelum berlakunya UUPA, yaitu tanah-tanah *ex* BW dan tanah-tanah *ex* Hukum Adat dan kemudian dikonversi kepada hak-hak yang diatur oleh UUPA. Juga konversi atas tanah-tanah badan pemerintahan yang dahulu berstatus Eigendom, kemudian menjadi Hak Pengelolaan atau Hak Penguasaan (Hak Pakai yang tidak terbatas);

²³ *Ibid*

²⁴ Hak Menguasai Tanah Dijabarkan Dalam Pasal 2 Uupa

²⁵ Urip Santoso, *Op.Cit.* Hlm. 118

²⁶ A.P. Parlindungan, *Op.Cit* 13-34

- c. memberikan hak-hak yang diatur oleh UUPA, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pengelolaan;
- d. mengesahkan suatu perjanjian pendirian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik dan kemudian mendaftarkannya dan menerbitkan sertifikatnya.

Kewenangan negara dalam bidang pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama yang merupakan kekayaan nasional. Tegasnya, hak menguasai negara atas tanah adalah pelimpahan kewenangan publik dari hak bangsa, konsekuensinya, kewenangan tersebut hanya bersifat publik semata.²⁷

Dalam melaksanakan Hak Menguasai Negara Atas Tanah telah ditetapkan beberapa batasan-batasan, yaitu:²⁸

- a. Hak menguasai negara atas tanah tidak boleh mengesampingkan hak-hak atas tanah yang telah dipunyai oleh warga negara Indonesia, warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia dan badan hukum
- b. Untuk tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainya, berdasarkan hak menguasai dari negara atas tanah, negara mempunyai kekuasaan penuh untuk dapat memberikannya dengan sesuatu hak kepada warga negara Indonesia atau badan hukum menurut keperluan dan peruntukannya.

Pelaksanaan hak menguasai negara atas tanah dapat dikuasakan atau dilimpahkan kepada pemerintah daerah dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah (Pasal 2 ayat (4) UUPA). Pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan negara tersebut dapat juga

²⁷ Oloan Sitorus Dan Nona Dyawati, *Hak Atas Tanah Dan Kondominium Suatu Tinjauan Hukum*, Jakarta: Dasamedia Utama, 1994, Hlm 7

²⁸ Urip Santoso, *Op.Cit*, Hlm. 121

diberikan kepada badan otorita, perusahaan negara, dan perusahaan daerah, dengan pemberian penguasaan tanah-tanah tertentu dengan Hak Pengelolaan.

Subjek hak menguasai Negara adalah Negara Republik Indonesia, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia. Sedangkan objek hak menguasai Negara adalah seluruh tanah yang berada didalam wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang belum dihaki maupun terhadap tanah yang telah ada hak dengan hak-hak perorangan yang diberikan oleh UUPA. Hak menguasai negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain akan tetapi pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat Hukum Adat, sepanjang hal itu diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional sebagai tugas pembantuan, bukan otonomi dan segala sesuatunya akan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pelimpahan pelaksanaan kewenangan selain kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat Hukum Adat, juga kepada Badan-badan Otoritas, Perusahaan-perusahaan Negara, Perusahaan-perusahaan Daerah, dengan pemberian penguasaan tanah-tanah tertentu dengan apa yang dikenal dengan Hak Penngelolaan.

Bidang kuasa negara dalam bidang pertanahan tersebut dilakukan oleh badan penyelenggara negara yaitu badan-badan pemerintahan dari pusat hingga ke daerah sedangkan sifat kekuasaannya adalah bersifat umum semata-mata. Pengaturan kewenangan pemerintahan dalam bidang pertanahan dapat ditemukan di dalam Undang-Undang Dasar 1945 tepatnya pada Pasal 33 ayat (3). Banyak dapat ditemukan mengenai kewenangan

Pemerintah Daerah dalam hal bidang pertanahan, yaitu Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Pasal 13 dan 14 yang menyebutkan bahwa urusan wajib yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah (Provinsi dan Kabupaten/Kota) yang meliputi 16 bidang urusan, salah satunya adalah pelayanan pertanahan. Undang-Undang ini mewajibkan Pemerintah Kabupaten/Kota untuk menyelenggarakan urusan dibidang pertanahan sebagai pelaksanaan dari otonomi daerah dan merupakan urusan yang bersifat wajib karena sangat mendasar yang berkaitan dengan hak dan pelayanan dasar warga negara.²⁹

C. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah

Masyarakat Indonesia merupakan masyarakat yang menjunjung tinggi rasa kebersamaan. Hal-hal tersebut dapat diwujudkan serta dilihat dalam kegiatan sehari-hari seperti gotong royong dan upaya saling membantu lainnya. Hal yang demikian kemudian dituangkan di dalam hukum tanah Nasional tepatnya di dalam Pasal 6 UUPA. Pasal tersebut menyatakan bahwa, “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Dari pernyataan tersebut, maka dapat diketahui bahwa Pasal 6 UUPA merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah. Di Indonesia hak apapun yang melekat pada sebidang tanah maka mengandung unsur kebersamaan, karena semua hak atas tanah secara langsung atau tidak langsung berasal dari Hak Bangsa, yang merupakan Hak Bersama.

²⁹ Suriansyah Murhaini, *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanahan*, Surabaya, Laksbang Justitia, Ctk. Pertama, 2009, Hlm. 18

Demikianlah tanah yang dihaki seseorang bukan hanya mempunyai fungsi bagi pemegang hak nya saja, tetapi juga bagi bangsa Indonesia seluruhnya.³⁰ Sebagai konsekuensinya, dalam mempergunakan atau memanfaatkan sebidang tanah, bukan hanya kepentingan yang berhak sendiri saja yang dipakai sebagai acuan, tetapi harus memperhatikan mengenai kepentingan masyarakat serta harus diusahakan adanya keseimbangan antara kepentingan yang mempunyai dan kepentingan masyarakat. Lebih lanjut dalam bukunya Oloan dan H.M Zaki juga menyebutkan beberapa konsekuensi dari fungsi sosial hak atas tanah, yaitu:³¹

1. Tidak dapat dibenarkan untuk menggunakan atau tidak menggunakan tanah hanya untuk kepentingan pribadi pemegang haknya, apalagi merugikan masyarakat
2. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan tanah dan sifat dari haknya, sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan negara
3. Penggunaan dan pemanfaatan tanah harus memperhatikan rencana tata ruang maupun instrument penatagunaan tanah lainnya yang ditetapkan secara sah oleh pihak yang berwenang
4. Pemegang hak atas tanah wajib memelihara tanah dengan baik, dalam arti menambah kesuburan dan mencegah kerusakan atas tanah
5. Merelakan hak atas tanah dicabut demi kepentingan umum.

Untuk menghindari adanya penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan peruntukkan tanah, maka dengan tegas di dalam Pasal 14 UUPA yang pada intinya menyatakan bahwa setiap orang atau badan hukum pemegang hak atas tanah untuk mempergunakan tanah sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan oleh pemerintah tersebut demi tercapainya fungsi sosial. Dengan

³⁰ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Edisi 2008, Hlm. 298

³¹ Oloan Sitorus Dan H.M Zaki Sierrad, *Hukum Agrarian Di Indonesia Konsep Dasar Dan Implementasi*, Yogyakarta, Ctk. Perdana, 2005, Hlm. 66

demikian UUPA mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaan tanahnya juga keadaan sifat serta tujuan diberikannya hak tersebut kepada orang atau badan hukum. Jika kewajiban yang telah diberikan tersebut dilalaikan maka hal tersebut dapat mengakibatkan hapusnya atau batalnya hak yang bersangkutan.³²

Adanya fungsi sosial atas tanah maka tanah bukan merupakan komoditi perdagangan, biarpun dimungkinkan tanah yang dipunyai dijual, jika ada keperluan. Tanah juga tidak boleh dijadikan objek investasi semata-mata. Biarpun ada kemungkinan orang yang mempunyai tanah memperoleh keuntungan dari kenaikan harga tanah. Tindakan untuk menjadikan tanah sebagai investasi menjadikan subjek hukum untuk mendapatkan tanah sebanyak-banyak yang kemudian demi kepentingannya tersebut tanah dijual. Perlu diperhatikan juga, bahwa adanya larangan pemilikan tanah seperti yang dituangkan di dalam Pasal 7 UUPA. Dengan demikian, pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas kewajaran jelas merupakan hal yang bertentangan dengan asas *landreform* yang bertujuan untuk mewujudkan keadilan sosial berupa pemerataan penguasaan tanah sebagaimana yang dijabarkan oleh Pasal 7 dan Pasal 17 UUPA.³³ Apa yang dilarang dalam ketentuan Pasal 7 dan Pasal 17 tersebut maka di dalam literatur terkenal

³² *Ibid*, Hlm. 300

³³ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Persepektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Jakarta: Buku Kompas, 2008, Hlm 12

dengan larangan latifundia, artinya larangan penguasaan tanah yang luas sekali sehingga ada batasan maximum seseorang boleh mempunyai tanah.³⁴

Salah satu tujuan UUPA sebenarnya bukan menambah pembatasan atau mengurangi kebebasan individu dalam hal menentukan peruntukan dan penggunaan tanah yang dipunyainya. Tujuan UUPA justru akan memperkuat kedudukan individu dalam hubungannya dengan masyarakat dan anggota masyarakat yang lainnya. Mengenai hubungan individu dengan masyarakat, Soepomo menjelaskan bahwa, didalam Hukum Adat yang primer bukanlah individu, karna itu kehidupan individu adalah kehidupan yang terutama diperuntukkan buat mengabdikan kepada masyarakat.³⁵ Dengan demikian kepentingan individu bukanlah mendapat sebuah batasan akan tetapi agar adanya keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan masyarakat, sehingga tercapainya tujuan pokok, yaitu kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya. Fungsi sosial hak atas tanah merupakan salah satu dari tiga kewajiban yang diatur didalam UUPA yang dibebankan kepada pemegang hak, yaitu:³⁶

1. Kewajiban menjalankan fungsi sosial hak atas tanah
2. Kewajiban untuk memelihara dan menjaga kesuburan tanah
3. Kewajiban untuk mengerjakan sendiri secara aktif tanah pertanian

³⁴ A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agrarian*, Bandung: Mandar Maju, 1998, Hlm. 72

³⁵ Djoni Sumardi, *Hukum Pengadaan Tanah Aspek Kesepakatan Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta, UII Press, Ctk. Pertama, 2018, Hlm. 48

³⁶ *Ibid*

D. Tanah Terlantar

Tanah terlantar merupakan permasalahan yang pelik untuk ditangani, namun bukan berarti tidak mungkin untuk diatasi. Terdapat beberapa peraturan yang dikeluarkan untuk mengatasi permasalahan mengenai Tanah Terlantar. Peraturan yang dulu pernah dikeluarkan yaitu Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Dalam perjalanannya Peraturan tersebut memiliki beberapa kekurangan dan keterbatasan yang mengakibatkan kegiatan penertiban serta pendayagunaan tanah terlantar tersebut terhambat. Didalam Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tidak dijelaskan mengenai berapa jangka waktu terhadap sebidang tanah yang belum diusahakan hingga terindikasi sebagai tanah terlantar. Belum lengkapnya PP. No. 36 Tahun 1998 tersebut maka dibuatlah Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Peraturan terbaru mengenai penertiban tanah terlantar tersebut didalam isi-isi pasalnya, setidaknya mampu menjawab berbagai pertanyaan dan permasalahan yang tidak ditemukan di Peraturan sebelumnya.

Pengertian mengenai Tanah Terlantar apabila dapat dilihat dari Peraturan yang lama yaitu Pasal 1 angka (5) PP. 36 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa, tanah terlantar adalah tanah yang diterlantarkan oleh pemegang hak atas tanah, pemegang hak pengelolaan atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah tetapi belum memperoleh hak atas tanah sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Namun, didalam PP.

No. 11 tahun 2010 tidak ditemukan mengenai pengertian tentang Tanah Terlantar, melainkan pengertian Tanah Terlantar terdapat didalam Peraturan Kepala Badan Nasional No. 4 Tahun 2010 Pasal 1 angka 5 yang menyatakan bahwa, tanah yang di indikasi sebagai tanah terlantar adalah tanah yang diduga tidak diusahakan, tidak dipergunakan atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya yang belum dilakukan indentifikasi dan penelitian. Dari kedua pengertian yang terdapat dalam Peraturan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa sebidang tanah yang telah ada haknya maupun hanya sebatas penguasaan atas tanah apabila tidak dimanfaatkan, tidak dijaga kesuburannya serta membuat kerugian bagi masyarakat maka tanah tersebut dapat terindikasi sebagai tanah terlantar. Didalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA tanah yang diterlantarkan mengakibatkan hapusnya hak atas tanah. Hapusnya hak atas tanah tersebut juga dapat disebabkan oleh beberapa hal yang salah satunya adalah tidak menjalankan kewajiban sebaagai pemegang haka tau diterlantarkannya tanah tersebut.

Dari pemaparan mengenai pengertian tanah terlantar, maka dapat menentukan apa saja yang menjadi objek tanah yang dapat terindikasi sebagai tanah terlantar. Perihal objek tanah terlantar, Pasal 2 PP. No. 11 Tahun 2010 menyatakan bahwa objek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan

sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya. Sedangkan yang bukan merupakan objek tanah terlantar berdasarkan Pasal 3, yaitu:

1. Tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atas nama perseorangan yang secara tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya; dan
2. Tanah yang dikuasai pemerintah baik secara langsung maupun tidak langsung dan sudah berstatus maupun belum berstatus Barang Milik Negara/Daerah yang tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya.

Setelah mengetahui ruang lingkup dan pengertian perihal tanah terlantar maka untuk menetapkan sebidang tanah sebagai tanah terlantar maka diperlukan beberapa tahap-tahap yang dilakukan. Tata cara penertiban tanah terlantar sebagai mana yang dimaksud dapat dilakukan dengan tahapan:

1. Inventarisasi tanah Hak atau dasar penguasaan tanah yang terindikasi terlantar

Inventarisasi tanah merupakan langkah awal dalam menetapkan suatu tanah yang terindikasi sebagai tanah terlantar. Pemerintah melalui Kantor Pertanahan dapat memperoleh data mengenai tanah-tanah yang terindikasi terlantar berbagai macam hal, seperti adanya laporan tertulis dari masyarakat disertai bukti, selain itu juga dapat diperoleh dari hasil pemantauan oleh KanWil, KanTah atau dari instansi lainnya. Pada tahap inventarisasi, dimana Kepala Kantor Wilayah melalui jajaran staf nya melakukan pengumpulan data mengenai tanah yang meliputi data tekstual dan data spasial, setelah pengumpulan data dari wilayah tersebut telah

terkumpul kemudian dilakukan pengelompokan data tanah berdasarkan wilayah Kabupaten/Kota dan jenis Hak/Dasar Penguasaan.

2. Identifikasi dan penelitian tanah terindikasi terlantar

Setelah dilakukan analisis terhadap inventarisasi tanah hak atau dasar penguasaannya dan telah ditetapkan target identifikasi dan penelitian berdasarkan pertimbangan lamanya tanah tersebut diterlantarkan dan/atau luas tanah yang terindikasi terlantar, kemudian Kepala Kantor Wilayah menyiapkan data dan informasi tanah terindikasi terlantar yang 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;
- 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 pertahanan berdasarkan hasil pemeriksaan fisik sebagaimana dimaksud pada huruf d;
- f. Membuat analisis penyebab terjadinya tanah terlantar;
- g. Menyusun laporan hasil identifikasi dan penelitian.

Apabila data serta berbagai macam informasi tersebut dinilai sudah cukup sebagai bahan pengambilan keputusan upaya penertiban, maka dibentuklah Panitia C. tugas dari dibentuknya Panitia C sebagaimana yang diatur dalam Pasal 10 ayat (3) tersebut ialah membantu menyiapkan data yang diperlukan serta membuat resume permasalahan tanah yang terindikasi terlantar dan menjalankan tugas administrasi. Panitia C juga melaksanakan sidang panitia untuk membahas dan memberikan saran

pertimbangan kepada Kepala Kantor Wilayah dalam rangka penertiban tanah terlantar.

3. Peringatan terhadap pemegang hak

Setelah melewati dua proses di atas dan apabila hasil identifikasi dan penelitian dapat disimpulkan terdapat tanah terlantar, maka dikeluarkanlah peringatan tertulis kepada pemegang hak. Peringatan tersebut berdasarkan PP. No. 11 Tahun 2010 dilakukan sebanyak tiga kali. Berdasarkan Pasal 15 PerKaBan No. 4 Tahun 2010 bahwa didalam peringatan yang diberikan kepada pemegang hak untuk melakukan hal sebagai berikut:

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

Apabila pemegang hak atas tanah tersebut telah menerima surat peringatan untuk pertama kali maka PP. No. 11 Tahun 2010 memberikan jangka waktu satu bulan untuk pemegang hak atas tanah mengelola tanahnya tersebut. Dalam masa peringatan-peringatan tersebut pemegang hak wajib melaporkan berkala setiap dua minggu kepada Kepala Kantor Wilayah.

Kemudian setelah peringatan pertama berakhir, maka pejabat yang berwenang akan melakukan monitoring dan evaluasi perkembangan

kemajuan, pengusaha, penggunaan dan pemanfaatan tanahnya dan pemegang hak harus memberikan data dan informasi perkembangan kemajuan tersebut. Setelah kegiatan proses evaluasi tersebut telah selesai maka dibuatlah Laporan dan evaluasi tanah yang diterlantarkan disertakan dengan lampiran peta penggunaan tanah serta peta penguasaan tanah.

Apabila setelah dikeluarkannya Peringatan Pertama dan setelah memperhatikan kemajuan pengusaha, penggunaan dan pemanfaatan tanah dalam hal ini pemegang hak tidak mengindahkan dan tidak melaksanakan Peringatan Pertama dan berdasarkan hasil laporan evaluasi masih terdapat tanah yang diterlantarkan, maka akan dikeluarkan Peringatan Kedua oleh pejabat yang berwenang. Dalam hal peringatan ini PP. No. 11 Tahun 2010 Pasal 8 yang menyatakan bahwa peringatan dilakukan sebanyak tiga kali dan apabila dalam peringatan ketiga pemegang hak atas tanah tidak menjalankan perintah yang terdapat dalam surat peringatan maka akan dijatuhkan sanksi tanahnya ditetapkan sebagai tanah terlantar, yang sekaligus memuat hapusnya hak, putusya hubungan hukum dan penegasan tanahnya yang dikuasai langsung oleh negara. Didalam Pasal 17 ayat (2) PerKaBan No. 4 Tahun 2010 menyatakan bahwa kriteria tidak mematuhi tindakan yang harus dilakukan, meliputi:

- a. tidak menggunakann 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 penggunaanya 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;
- f. belum mengajukan permohonan hak untuk dasar penguasaan tanah.

4. Penetapan tanah terlantar

Dalam hal penetapan sebidang tanah yang dinyatakan terlantar hanya dapat dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kepala kantor wilayah hanya sekedar memberikan usulan dalam bentuk laporan resume yang telah disusun. Pasal 20 PerKaBan No. 4 Tahun 2010 menyatakan presentase luas penetapan tanah terlantar dikelompokkan menjadi

a. 100 Persen terlantar:

Apabila dalam hal seluruh hamparan tanah telah diterlantarkan, maka keputusan penetapan tanah terlantar diberlakukan terhadap seluruh hamparan hak atas tanah tersebut.

b. Lebih dari 25 persen sampai dengan kurang dari 100 persen terlantar:

Apabila hanya sebagian hamparan tanah yang diterlantarkan, maka keputusan penetapan tanah terlantar diberlakukan terhadap seluruh hak atas tanah tersebut dan selanjutnya kepada pemegang hak diberikan kembali sebagian tanah yang benar-benar diusahakan, dipergunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan keputusan pemberian haknya, dengan melalui prosedur pengajuan permohonan hak atas tanah.

c. Kurang dari atau sama dengan 25 persen terlantar:

Apabila hampan tanah hak yang diterlantarkan kurang dari atau sama dengan 25 persen, maka keputusan penetapan tanah terlantar diberlakukan hanya terhadap tanah yang diterlantarkan dan selanjutnya pemegang hak mengajukan permohonan revisi luas bidang tanah hak tersebut.

Setelah tanah tersebut telah dinyatakan sebagai tanah terlantar yang kemudian menjadi Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar. Dalam PerKaBan No. 5 Tahun 2010 Pasal 1 menyatakan bahwa, Tanah negara bekas tanah terlantar adalah tanah yang sudah ditetapkan sebagai tanah terlantar, dihapuskan haknya, diputus hubungan hukumnya, dan ditegaskan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara merupakan Tanah Cadangan Umum Negara, selanjutnya disebut TCUN. Tanah cadangan umum negara digunakan atau dialokasikan secara nasional untuk kepentingan masyarakat dan negara melalui program reforma agraria. Melalui program ini dimanfaatkan untuk pertanian dan non pertanian dengan mempertimbangkan hasil pertimbangan teknis dari Tim Nasional. Tidak hanya dialokasikan melalui program reforma agraria, akan tetapi dapat juga dialokasikan melalui program strategis negara yang dimanfaatkan antara lain untuk pengembangan sektor, pangan, energy, perumahan rakyat dalam rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat. Dalam program strategis negara ini tidak hanya dialokasikan kepada masyarakat, melainkan pada badan hukum serta kerjasama masyarakat dan badan hukum. Pelaksanaan peruntukan TCUN

untuk masyarakat, dilaksanakan melalui reforma agraria dengan kekhususan pengembangan sektor pangan, energy dan perumahan rakyat. Sedangkan pelaksanaan peruntukan TCUN untuk badan hukum dilaksanakan melalui beberapa tahapan dari adanya pengumuman ketersediaan TCUN, pengajuan permohonan disertai proposal dan studi kelayakan oleh badan hukum calon penerima TCUN, hingga adanya penetapan badan hukum penerima TCUN oleh Kepala Badan Pertanahan atas pertimbangan teknis tim nasional. Pelaksanaan peruntukan TCUN tersebut tidak hanya ada pada dua program di atas yang telah disebutkan, pelaksanaan peruntukan TCUN juga untuk cadangan negara lainnya, dengan mempertimbangkan ketersediaan tanah, kesesuaian tanah dan kemampuan tanah bagi kepentingan nasional. Kepentingan nasional dalam hal ini dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan tanah untuk kepentingan pemerintah, pertahanan dan keamanan, kebutuhan tanah akibat adanya bencana alam, relokasi dan pemukiman kembali masyarakat yang terkena pembangunan kepentingan umum.

Perlu juga diperhatikan bahwa TCUN memiliki kepastian objek, artinya tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa fisik dan sengketa yuridis. Kepastian objek ini diperlukan untuk kelancaran pelaksanaan dan pendayagunaan TCUN. Tidak dalam keadaan sengketa fisik artinya TCUN tidak terdapat penggarapan dan penguasaan oleh pihak lain dan tidak terdapat kelompok masyarakat penggarap lama yang sudah didata oleh BPN. Sedangkan tidak dalam keadaan sengketa yuridis adalah bahwa TCUN tidak terdapat perkara dipengadilan, apabila TCUN terdapat didalam pengadilan

akan tetapi belum terdapat putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang memenangkan pihak penggugat. Selain itu juga dilarang adanya masyarakat atau siapapun yang menggarap, mengusahakan atau memakai TCUN tersebut. Upaya-upaya pencegahan tersebut dilakukan dengan tujuan agar data yang diperoleh mengenai luasan TCUN dan luasan tanah yang dikuasai penggarap tidak berubah sampai tahap pendayagunaan. Selain itu juga mencegah timbulnya sengketa pada saat akan dilakukan pengalokasian dan pendayagunaan serta mempermudah dan memperlancar pelaksanaan pengalokasian dan pendayagunaan.

Dengan adanya penetapan pemberian hak, jenis hak dan jangka waktu terhadap TCUN kepada masyarakat atau badan hukum maka akan selalu diikuti dengan kewajiban yang harus dilakukan serta larangan yang harus dipatuhi karena akan menimbulkan sanksi bagi penerima TCUN. Melihat Pasal 29 PerKaBan No. 5 Tahun 2010 yang menyatakan bahwa penerima TCUN wajib:

- a. Mengusahakan sendiri tanahnya;
- b. Meningkatkan hasil produksi;
- c. Menjaga meningkatkan kesuburannya dan kelestarian tanahnya.

Pada dasarnya bagi siapapun yang mempunyai hak atas sebidang tanah wajib melaksanakan dan mengusahakan tanahnya sesuai apa yang diamanahkan didalam UUPA. Juga mengingat bahwa setiap tanah pasti memiliki fungsi sosial yang dapat memberikan kemakmuran bagi masyarakat karena tanah dekat dengan keberlangsungan kehidupan. Dalam hal ini, apabila penerima TCUN tidak mengindahkan kewajiban-kewajiban yang

diberikan oleh Undang-Undang, maka akan mengakibatkan hak atas tanahnya batal demi hukum dan tanahnya akan dikuasai langsung oleh negara.

E. Tanah Menurut Syariat Islam

Dalam pandangan islam, segala sesuatu yang ada di langit maupun yang ada di bumi termasuk yang didalamnya tanah mempunyai hakikat adalah milik ALLAH SWT. Hal ini dapat ditemukan dalam Al-Quran dalam surah An-Nur [24] : 42.

الْمَصِيرُ لِلَّهِ وَإِلَىٰ ۖ وَالْأَرْضِ السَّمَاوَاتِ مَلِكٌ ۖ وَاللَّهُ

yang artinya adalah “Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah semua makhluk akan kembali.

Selain dalam Surah An-Nur firman Allah yang lain dapat dijumpai di dalam surah Al-Hadid [57]:2.

قَدِيرٌ شَيْءٍ كُلِّ عَلَىٰ وَهُوَ ۖ وَيُمِيتُ وَيُحْيِي ۖ وَالْأَرْضِ السَّمَاوَاتِ مَلِكٌ لَهُ

Yang artinya adalah “kepuhyaan-Nya lah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematiikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu”.

Dua kutipan dari firman Allah tersebut menegaskan bahwa sesungguhnya pemilik dari segala sesuatu yang ada di bumi maupun semesta alam adalah kepimilikan dari Allah SWT. Kita sebagai umatnya di bumi hanya sebagai pemakai dari apa yang diberkahi oleh sang Pencipta. Manusia diberikan kekuasaan untuk mengelola dan memanfaatkan dengan baik apa yang pada hakikatnya kepunyaan Allah SWT. Sangat tidak sesuai apabila manusia tidak mengelola dengan baik, menjaga kesuburan tanah dan merawat demi

menjaga kelestarian tanah dan alam. Perihal bahwa manusia hanya mempunyai kekuasaan dalam mengelola dapat ditemukan dalam Firman Allah surah Al-Hadid [57]:7

كَبِيرٌ أَجْرٌ لَهُمْ وَأَنْفَقُوا مِنْكُمْ آمَنُوا فَالَّذِينَ ۖ فِيهِ مَسْتَخْفِينَ جَعَلَكُمْ مِمَّا وَأَنْفَقُوا وَرَسُولِهِ بِاللَّهِ آمَنُوا

Yang artinya adalah “Berimanlah kamu kepada Allah dan Rasul-Nya dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya. Maka orang-orang yang beriman diantara kamu dan menafkahkan (sebagian) dari hartanya memperoleh pahala yang besar.

Dari ayat tersebut maka dapat ditarik keimpulan bahwa ayat ini adalah asal usul kepemilikan adalah milik Allah SWT dan bahwa manusia tak mempunyai hak kecuali memanfaatkan dengan cara yang di-Ridhai Allah SWT.

Selain dari itu Allah SWT juga menciptakan manusia di muka bumi ialah untuk menjadikannya khalifa di muka bumi dengan tujuan bahwa suatu kepemimpinan yang berdasarkan tuntunan agama islam. Tujuan kepemimpinan didalam islam adalah *Iqomatun din wa siyasatud dunya bihi* yang artinya menegakkan agama dan mengatur urusan dunia dengan agama. Dengan demikian, maka seorang pemimpin pasti memiliki tugas yang harus dilakukan. Tugas yang pertama adalah *Iqomatud din*, yaitu menegakkan agama dengan menjaga agama (*hifzud din*) dan menjalankan agama (*tanifizuhul*) serta menegakkan keadilan sesuai dengan firman Allah dalam Al-Quran

وَالْبَغْيِ وَالْمُنْكَرِ الْفَحْشَاءِ عَنِ رَبِّهِ الْقُرْبَىٰ ذِي وَاِتِّاءِ وَالْإِحْسَانِ بِالْعَدْلِ يَا مَرْءَ اللَّهِ إِنَّ
تَذَكَّرُونَ لَعَلَّكُمْ يَعِظُكُمْ

Yang artinya Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) berlaku adil dan berbuat kebajikan, memberi kepada kaum kerabat, dan Allah melarang dari perbuatan keji, kemungkaran dan permusuhan. Dia memberi pengajaran kepadamu agar kamu dapat mengambil pelajaran. (An-Nahl: 90)

Tugas yang kedua adalah memerangi kebathilan. Seperti apa yang dikatakan oleh Abu Ya'la bahwa, wajib bagi imam menjaga *din* sesuai dengan pokok-pokok ajaran para salaf. Jika seseorang tergelincir didalam *syuhbat* maka wajib bagi imam untuk menjelaskan *hujjah* menunjukkan yang benar dan menghukumnya dengan hukuman yang pantas jika ada aturan atau hak yang dilanggar. Hal ini dilakukan agar agama terjaga dari kerusakan dan ummat terhalang dari ketergelinciran.

BAB III

IMPLEMENTASI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 11 TAHUN

2010 TENTANG PENERTIBAN DAN PENDAYAGUNAAN TANAH

TERLANTAR DI KOTA SAMARINDA

A. Hasil Penelitian

1. Gambaran Umum Kota Samarinda

Kota Samarinda merupakan Ibu Kota dari wilayah Kalimantan Timur yang memiliki luas Wilayah 718 Km² / segi atau 71800 Ha. Serta wilayah Administratif terdiri dari 10 Kecamatan 53 Kelurahan dan 1850 RT. Kota Samarinda terletak di 0⁰ 19¹ 02¹¹ – 0⁰ 42¹ 31¹¹ lintang Utara dan 117⁰ 03¹ 00¹¹ – 117⁰ 18¹ 14¹¹ Bujur Timur.³⁷ Berikut batas-batas Kota Samarinda, yaitu:

- Sebelah Selatan : Kabupaten Kutai Kartanegara
- Sebelah Timur : Kabupaten Kutai Kartanegara
- Sebelah Utara : Kabupaten Kutai Kartanegara
- Sebelah Barat : Kabupaten Kutai Kartanegara

Berdasarkan Peraturan Daerah No. 2 Tahun 2010 tentang pembentukan Kecamatan Sabutan, Kecamatan Samarinda Kota, Kecamatan Sungai pinang, dan Kecamatan Loa Janan Ilir, maka wilayah kota Samarinda saat ini terbagi menjadi 10 Kecamatan dari 53 kelurahan yang terdiri dari :

1. Kecamatan Samarinda Ilir, membawahi koordinasi 5 kelurahan dengan luas wilayah 17,18 Km²
2. Kecamatan Samarinda Utara, membawahi koordinasi 5 kelurahan dengan luas wilayah 229,50 Km²

³⁷ [Http://Disdukcapil.Samarindakota.Go.Id/Profil-2-Profil-Kota-Samarinda-Dinas-Kependudukan-Dan-Pencatatan-Sipil-Kota-Samarinda.html](http://Disdukcapil.Samarindakota.Go.Id/Profil-2-Profil-Kota-Samarinda-Dinas-Kependudukan-Dan-Pencatatan-Sipil-Kota-Samarinda.html), Diakses Pada Tanggal 3 Januari 2018, Jam 16.28 WITA

3. Kecamatan Samarinda Ulu, membawahi koordinasi 8 kelurahan dengan luas wilayah 22,12 Km².
4. Kecamatan Sungai Kunjang, membawahi koordinasi 7 kelurahan dengan luas wilayah 43,04 Km².
5. Kecamatan Samarinda Seberang, membawahi koordinasi 3 kelurahan dengan luas wilayah 12,49 Km².
6. Kecamatan Palaran, membawahi koordinasi 5 kelurahan dengan luas wilayah 221,28 Km².
7. Kecamatan Samarinda Kota, membawahi koordinasi 5 kelurahan dengan luas wilayah 11,12 Km².
8. Kecamatan Loa Janan Ilir membawahi koordinasi 5 kelurahan dengan luas wilayah 26, 13 Km².
9. Kecamatan Sungai Pinang, membawahi koordinasi 5 kelurahan dengan luas wilayah 34,16 Km².
10. Kecamatan Sambutan, membawahi koordinasi 5 Kelurahan dengan luas wilayah 100,95 Km².

Dilihat dari luas wilayah kota, maka dapat disimpulkan bahwa Kota Samarinda merupakan Kota yang memiliki luas wilayah yang cukup besar. Selain dari luas wilayah, Kota samarinda juga termasuk kota yang cukup padat dihuni oleh masyarakat, pasalnya jumlah penduduk di Kota Samarinda per-Oktober 2017 dengan total penduduk 930.224 jiwa, dengan rincian sebagai berikut³⁸:

Data Jumlah Penduduk Kota Samarinda Tahun 2017

No	Nama Kecamatan	Laki-Laki	Perempuan	Total
1.	Palaran	34.281	31.273	65.554
2.	Samarinda Seberang	39.533	36.179	75.712
3.	Samarinda Ulu	81.937	75.630	157.567
4.	Samarinda Ilir	42.491	39.237	81.728
5.	Samarinda Utara	57.818	53.754	111.572
6.	Sungai Kunjang	75.389	70.032	145.421

³⁸ [Http://Disdukcapil.Samarindakota.Go.Id/Detail-Data-Kependudukan-141-Jumlah-Penduduk-Meurut-Jenis-Kelamin-Bulan-Oktober-2017](http://Disdukcapil.Samarindakota.Go.Id/Detail-Data-Kependudukan-141-Jumlah-Penduduk-Meurut-Jenis-Kelamin-Bulan-Oktober-2017) Html, Diakses Pada Tanggal 17 April 2018, Jam 19.00 WITA

8.	Sungai Pinang	64.792	60.195	124.987
	TOTAL	396.241	366.300	762.541

Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) adalah jumlah nilai tambah barang dan jasa yang dihasilkan dari seluruh kegiatan perekonomian di suatu daerah. Penghitungan PDRB menggunakan dua macam harga yaitu harga berlaku dan harga konstan. PDRB per kapita merupakan salah satu indikator yang diturunkan dari angka PDRB. Angka tersebut di dapat dengan cara membagi angka PDRB suatu tahun dengan jumlah penduduk pertengahan tahun yang ada di di daerah itu.³⁹

Agregat PRDB Per Kapita, 2014-2016

Tahun	PRDB per kapita		Pendapatan Regional Perkapita	Pertumbuhan PRDB per Kapita (%)
	Harga Berlaku (rupiah)	US\$		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2014	60.568.823,1	5.098	58.167.271,6	5,33
2015	62.518.529,2	4.669	60.039.672,0	3,22
2016	63.100.508,1	4.742	60.598.575,4	0,93
Rata-Rata				2,60

Perihal sumber daya alam yang terdapat di Kota Samarinda memiliki beragam sumber antara lain: peternakan, perikanan darat dan pertambangan. Sedangkan potensi unggulan yang dominan dalam menunjang perekonomian

³⁹ [https://Samarindakota.Bps.Go.I D.](https://Samarindakota.Bps.Go.ID), *Pdrb Kota Samarinda Menurut Lapangan Usaha Tahun 2012 – 2016*, Diakses Pada Tanggal 17 April 2018, Jam 19.34 Wita

daerah adalah jasa dan perdagangan, pertanian, perkebunan (sawit dan aneka tanaman lainnya), industri perkapalan, batubara dan lain - lain. Luas areal komoditi perkebunan di Kota Samarinda tahun 2016 mencapai 2.821 Ha dengan rincian komoditi karet seluas 837 Ha, kelapa dalam seluas 257 Ha, kelapa sawit seluas 1.370 Ha, kopi seluas 4 Ha, kakao seluas 15 Ha, lada seluas 77 Ha dan komoditi lainnya seluas 261 Ha.⁴⁰ Sedangkan produksi komoditi perkebunan sampai dengan tahun 2016 mencapai 6.248 ton dengan rincian karet sebesar 135 ton, kelapa dalam sebesar 116 ton, kelapa sawit sebesar 5.950 ton TBS, kopi sebesar 1 ton biji kering, kakao sebesar 2 ton biji kering, lada sebesar 12 ton lada putih dan komoditi lainnya sebesar 32 ton. Berikut tabel rincian terkait luas area dan produktivitas perkebunan di Kota Samarinda.

Luas Areal dan produksi Perkebunan di Kota Samarinda⁴¹

Jenis Komoditas	Luasan Total (Ha)	Produksi (Ton)	Produktivitas (Kg/Ha)
Kelapa sawit	1.370	5.950	10.348
Karet	837	135	342
Kakao	15	2	200
Kelapa dalam	257	116	555
Lada	77	12	194
Kopi	4	1	1000
Aren	18	2	200

⁴⁰ [Http://Disbun.Kaltimprov.Go.Id/Statis-12-Potensi-Daerah-Kota-Samarinda Html](http://Disbun.Kaltimprov.Go.Id/Statis-12-Potensi-Daerah-Kota-Samarinda Html), Diakses Pada Tanggal 17 April 2018, Jam 23.33 WITA

⁴¹ *ibid*

Kemiri	242	30	139
Pinang	1	-	-
Tahun 2016	2.821	6.248	4.227
Tahun 2015	2.802	7.450	5.402

B. Hasil Penelitian

1. Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010

Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar di Kota Samarinda

Permasalahan terkait tanah terlantar merupakan permasalahan yang sulit untuk diatasi. Sejauh ini, terdapat satu kali perubahan Peraturan terkait Tanah Terlantar, yaitu Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Pendayagunaan dan Penertiban Tanah Terlantar, yang kemudian Peraturan tersebut dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah No 11 tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Dalam penerapannya di beberapa daerah di Indonesia Peraturan terbaru tersebut dirasa masih kurang memiliki dampak/akibat hukum yang kuat dalam memberantas tanah terlantar. Dalam kesempatan yang diperoleh penulis untuk melakukan wawancara dengan Kepala Bidang Penyelesaian Permasalahan Pertanahan Kantor Wilayah BPN di Kota Samarinda yang mengatakan bahwa pemerintah belum siap dalam memberantas tanah terlantar melalui Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010. Oleh karenanya banyak Kantor Pertanahan di daerah lain yang dikalahkan dalam

persidangan perkara TUN terkait objek sengketa Surat Keputusan Kepala BPN mengenai penetapan tanah terlantar.⁴²

Apabila dilihat dalam kasus PT. Pondok Kalimaya Putih melawan Kantor Peratanahan Kabupaten Serang pada tahun 2012 didalam pokok perkara yang didalilkan oleh Penggugat dan telah dinyatakan terbukti oleh majelis hakim, bahwa Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional dalam proses penetapannya terdapat tahapan-tahapan yang tidak dipatuhi oleh karenanya atas Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan terbukti pula mengandung cacat yuridis.

Sejak diterbitkannya PP. No. 11 Tahun 2010 tersebut dalam penerapannya di provinsi Kalimantan Timur hingga tahun 2018 ternyata hanya sedikit yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria. Melanjutkan kegiatan wawancara yang dilakukan kepada Kepala Bidang penyelesaian permasalahan pertanahan Kantor Wilayah Samarinda, Bapak Manan mengatakan, bahwa khususnya di Kota Samarinda sampai sejauh ini belum ada yang ditetapkan sebagai tanah terlantar, akan tetapi apabila dalam lingkup wilayah provinsi baru ada yang ditetapkan sebagai tanah terlantar.⁴³ Pernyataan tersebut disertai dengan data penetapan tanah terlantar dari tahun 2010 hingga 2016 sebagai berikut:⁴⁴

⁴² Wawancara Dengan Bapak Manan Kepala Bidang Penyelesaian Permasalahan Pertanahan Kantor Wilayah Badan Peratanahan Kota Samarinda, Tanggal 9 April 2018

⁴³ *Ibid*

⁴⁴ Data Kantor Wilayah BPN Provinsi Kalimantan Timur

Daftar Penetapan Tanah Terlantar di Provinsi Kalimantan Timur

Nama dan Alamat Pemegang Hak		PT. Borneo Indo Subur
SK HAK a. Nomor b. Tanggal c. Jenis hak		a. 59/HGU/BPN/97 b. 30/06/1997 c. HGU
Sertipikat a. Nomor b. Tanggal c. Tanggal berakhir hak		a. 1 b. 06/04/1999 c. 03/06/2024
Letak tanah a. Kecamatan b. Desa/kelurahan		a. Long ikis b. Tiwie, Belimbing
Luas tanah hak (Ha)		7.248,1887
Penggunaan Tanah saat ini		Kelapa Sawit
Luas tanah terindikasi terlantar (Ha)		7.248,1887
Usulan Penetapan	a. Nomor b. Tanggal	
	Luas (Ha)	7.248,1887
Keterangan		Telah ditetapkan sebagai tanah terlantar berdasarkan Keputusan kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15/PTT-HGU/BPN RI/2012, Nomor 16/PTT-HGU/BPN RI/2012 dan 17/PTT-HGU/BPN RI/2012 tentang penetapan tanah terlantar yang berasal dari Hak Guna Usaha nomor 7 atas nama PT. Borneo Indo Subur Terletak di Desa Long ikis, Kabupaten Paser, Provinsi Kalimantan Timur

Nama dan Alamat Pemegang Hak	PT. Natura Pacific Nusantara eks PT. Yudha Wahana Abadi	
SK HAK a. Nomor b. Tanggal c. Jenis hak	a. 45/HGU/BPN/08 b. 28/07/2008 c. HGU	
Sertipikat a. Nomor b. Tanggal c. Tanggal berakhir hak	a. 24,25,26 b. 09/01/2008 c. 27/07/2043	
Letak tanah a. Kecamatan b. Desa/kelurahan	c. Segh d. Long Ayan, Punan Malinau, Tepian Buah	
Luas tanah hak (Ha)	4.335,2600	
Penggunaan Tanah saat ini	Kelapa Sawit	
Luas tanah terindikasi terlantar (Ha)	3.194,8600	
Usulan Penetapan	a. Nomor b. Tanggal	a. 213/16-64/II/2012 b. 23/02/2012
	Luas (Ha)	3.194,8600
Keterangan	Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala BPN No. 2/PTT-HGU/KEM-ATR/BPN/2016 tentang penetapan tanah terlantar seluas 103.45 Ha	

Selanjutnya dalam wawancara tersebut Pak Abdul Manan menyatakan juga bahwa, terdapat kendala dalam melaksanakan Peraturan tersebut, yaitu Badan Pertanahan Nasional yang dalam hal ini memiliki kewenangan dalam melakukan penertiban tanah terlantar merasa bahwa PP. No. 11 Tahun 2010 kurang memiliki kekuatan yang cukup, dalam menertibkan

tanah terlantar. Beliau menyatakan bahwa seharusnya dibuat Undang-Undang khusus mengenai penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar, bukan hanya melalui Peraturan Pemerintah. Dampak dari kurang kuatnya dasar legitimasi tersebut membuat banyak pemegang hak yang terhadap hak atas tanahnya telah ditetapkan sebagai tanah terlantar kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dan permohonan gugatan tersebut bisa dimenangkan. Walaupun pada faktanya masih terdapat kekurangan pada Peraturan tersebut Pemerintah selalu berupaya untuk mengatasi tanah terlantar tersebut.

Dalam proses penetapan tanah terlantar yang dijelaskan pada saat wawancara oleh Bapak M. Latief Riyadi,⁴⁵ bahwa 4 (empat) bagian tahapan penertiban tanah terlantar tersebut terbagi lagi menjadi sub-sub tahapan yang harus dilakukan sebelum menyimpulkan suatu tanah ditetapkan sebagai tanah terlantar, yang pada pokoknya adalah:

A. Inventarisasi tanah terlantar;

1. Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 menyatakan bahwa, Kepala Kantor Wilayah BPN menginventarisasi tanah terindikasi terlantar dari hasil pemantauan lapangan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN, Kantor Pertanahan, laporan dinas/instansi lainnya, laporan tertulis dari masyarakat atau pemegang hak

⁴⁵ Wawancara Dengan Bapak M. Latief Riyadi Kepala Bidang Penataan Pertanahan Kantor Wilayah Badan Peratanahan Kota Samarinda, Tanggal 9 April 2018

2. Pasal 5 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 menyatakan bahwa, Untuk kelancaran kegiatan inventarisasi, pemegang hak telah diberitahukan kewajibannya untuk melaporkan penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keputusan pemberian hak atau dasar penguasaan tanah dari pejabat yang berwenang
3. Pasal 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 yang menyatakan bahwa, Inventarisasi tanah terindikasi terlantar dilaksanakan melalui pengumpulan data tekstual dan data spasial, yang pengelompokannya sebagaimana tersebut dalam format Lampiran 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010

B. Identifikasi dan penelitian

1. Pasal 7 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 yang menyatakan bahwa, Setelah inventarisasi tanah terindikasi terlantar ditindaklanjuti dengan identifikasi dan penelitian aspek administrasi dan penelitian lapangan yang meliputi terhitung 3 (tiga) tahun sejak diterbitkan sertifikatnya atau terhitung sejak berakhirnya dasar penguasaan tersebut, dan Kepala Kantor Wilayah BPN menganalisis hasil inventarisasi untuk menyusun dan menetapkan target yang akan dilakukan identifikasi dan penelitian terhadap tanah terlantar

berdasarkan pertimbangan lamanya tanah tersebut ditelantarkan dan/atau luas tanah yang terindikasi terlantar

2. Pasal 8 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 yang menyatakan bahwa, Kepala Kantor Wilayah BPN menyiapkan data dan informasi tanah terindikasi terlantar yang akan dijadikan target identifikasi dan penelitian, untuk keperluan tersebut Kepala Kantor Wilayah BPN memberitahukan secara tertulis kepada Pemegang Hak yang akan dilakukan identifikasi yang disampaikan langsung atau jika tidak dijumpai lagi sesuai alamat atau domisili, maka pemberitahuan dilakukan melalui pengumuman Kantor Pertanahan dan pemasangan papan pengumuman di lokasi tanah yang bersangkutan
3. Pasal 9 dan Pasal 10 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 yang menyatakan bahwa, Kepala Kantor Wilayah BPN membentuk Panitia C dan sekretariat Panitia C guna membantu menyiapkan data yang diperlukan dan membuat resume permasalahan tanah yang terindikasi terlantar
4. Pasal 11, Pasal 12, dan Pasal 13 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 yang menyatakan bahwa, Panitia C melakukan identifikasi dan

penelitian dan memberikan saran pertimbangan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN

C. Peringatan dan Pemberitahuan

1. Pasal 14 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 yang menyatakan bahwa, Atas hasil identifikasi dan penelitian dari Panitia C Kepala Kantor Wilayah BPN memberitahukan kepada pemegang hak sekaligus memberikan peringatan tertulis pertama, kedua dan ketiga masing-masing dalam jangka waktu 1 (satu) bulan
2. Pasal 15 dan 16 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 yang menyatakan bahwa, Pemegang Hak diberikan kesempatan untuk melakukan tindakan konkret yaitu mengusahakan tanahnya sesuai keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya, mengajukan permohonan perubahan hak dalam hal tanah yang digunakan tidak sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya, mengajukan permohonan hak untuk dasar penguasaan atas tanah mengusahakan, menggunakan atau memanfaatkan tanahnya sesuai ijin dari pejabat yang berwenang, dalam masa peringatan pertama, kedua, ketiga mana, Pemegang Hak wajib menyampaikan laporan kemajuan dan pemanfaatan tanah kepada Kepala Kantor Wilayah BPN dengan tembusan Kepala Kantor Pertanahan

D. Penetapan tanah terlantar

1. Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 yang menyatakan bahwa, Kepala Kantor Wilayah BPN mengusulkan kepada Kepala BPN apabila Pemegang Hak tidak mematuhi peringatan ketiga dan tanah yang diusulkan tersebut dinyatakan dalam keadaan status quo dan tidak dapat dilakukan perbuatan hukum atas tanah dimaksud, dan kemudian Kepala BPN menetapkan keputusan penetapan tanah terlantar tersebut
2. Pasal 20, Pasal 21 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 yang menyatakan bahwa, Keputusan penetapan tanah terlantar diberikan sesuai persentase luas tanah yang ditelantarkan, dan tanah negara bekas tanah terlantar dikuasai langsung oleh Negara
3. Pasal 22 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 yang menyatakan bahwa, Berdasarkan keputusan penetapan tanah terlantar, Kepala Kantor Pertanahan wajib mencoret sertipikat hak atas tanah dan/atau sertipikat dari daftar umum dan daftar isian lainnya dalam tata usaha pendaftaran tanah, dan mengumumkan di surat kabar 1 (satu) kali dalam waktu sebulan setelah dikeluarkannya keputusan Kepala BPN yang menyatakan sertipikat tersebut tidak berlaku

4. Pasal 23 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 yang menyatakan bahwa, Tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak ditetapkan wajib dikosongkan oleh Pemegang Hak dan apabila tidak memenuhi kewajiban tersebut, maka benda-benda di atasnya dikuasai langsung oleh Negara.

Data diatas telah mengemukakan tahapan-tahapan yang wajib dilalui oleh Pemerintah untuk menetapkan tanah terlantar. Dalam studi kasus yang diteliti oleh, pada tahun anggaran 2017 di Kota Samarinda terdapat dua Perseroan Terbatas, yaitu PT. Sumber Cahaya ABC sebagai pemegang Hak Pakai pada 3 (tiga) bidang tanah masing-masing seluas 20.000 M², 20.000M² dan 9.049 M² yang terletak di Kecamatan Palaran, kelurahan Bantuas, Kota Samarinda dan PT. Batu Penggal Chemical Industri sebagai pemegang Hak Guna Bangunan seluas 49.380 M² yang terletak di Kecamatan Palaran, Kelurahan Bukuan. Terhadap 2 (dua) Perseroan Terbatas tersbut, berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda yang hak atas tanahnya telah ditetapkan sebagai lokasi kegiatan pemantauan dimana hasil dari kegiatan tersebut dapat dijadikan sumber data untuk sampai ke tahap berikutnya.

Dalam hal ini, pemantauan lapangan harus berdasarkan pada keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor BPN. Pada tahun anggaran 2017 Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda mengeluarkan Keputusan nomor: 38.1/KEP-2.64.72/VIII/2017 tentang

penetapan lokasi pelaksanaan kegiatan pemantauan dan evaluasi pemberian hak dan perizinan pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda Tahun Anggaran 2017 yang menetapkan Menunjuk hak atas tanah/dasar penguasaan atas tanah yang tercantum pada lampiran keputusan sebagai lokasi pelaksanaan kegiatan pemantauan dan evaluasi pemberian hak dan perizinan kantor pertanahan kota samarinda tahun anggaran 2017.⁴⁶

Daftar Penetapan lokasi kegiatan pemantauan dan evaluasi pemberian hak dan perizinan⁴⁷

No .	Nomor dan Tanggal Sertifikat	Nama Pemegang Hak	Luas (ha)	Lokasi
1.	HP. 4, 18 okt 2010	PT. SUMBER CAHAYA ABC	20.000 M ²	Kelurahan Bantuas
2.	HP. 6, 18 okt 2010	PT. SUMBER CAHAYA ABC	9.049 M ²	Kelurahan Bantuas
3.	HP. 5, 18 okt 2010	PT. SUMBER CAHAYA ABC	20.000 M ²	Kelurahan Bantuas
4.	HGB. 22, des 1994	PT. SUMBER CAHAYA ABC	49.830 M ²	Kelurahan Bantuas

Setelah Keputusan tersebut dikeluarkan dan telah ditetapkan mengenai beberapa lokasi, maka untuk menindak lanjuti kegiatan inventarisasi tanah Kepala Kantor Pertanahan Kota Samarinda menerbitkan Keputusan Nomor 39.1/KEP-2.64.72/VIII/2017 yang menetapkan menunjuk petugas yang tercantum pada lampiran keputusan ini sebagai petugas pelaksanaan

⁴⁶ Data kantor Pertanahan Kota Samarinda

⁴⁷ *ibid*

kegiatan Inventarisasi Data Hak Atas Tanah di kantor pertanahan Kota Samarinda tahun anggaran 2017.⁴⁸

Daftar petugas pelaksanaan kegiatan pemantauan dan evaluasi pemberian hak dan perizinan⁴⁹

No.	Nama	NIP	Jabatan
1	Ninik Pujiastuti, S.H	19650607 199203 2 010	Kepala seksi penanganan masalah dan pengendalian pertanahan pada kantor pertanahan Kota Samarinda
2	Hernidian	19601130 199303 1 004	Kepala subseksi penanganan sengketa konflik dan perkara pada kantor pertanahan Kota Samarinda
3	Hj. Nonong Marlina	19591006 198203 2 003	Kepala subseksi pengendalian pertanahan pada kantor pertanahan Kota Samarinda
4	Desi Dwi Ramadini, S.P.	19820711 200804 2 003	Kepala subseksi landreform dan konsolidasi tanah pada kantor pertanahan Kota Samarinda

⁴⁸ *Ibid*

⁴⁹ *Ibid*

Setelah terbitnya dua keputusan diatas, maka petugas pelaksana tersebut berdasarkan jabatannya akan melakukan kegiatan pemantauan lapangan dalam hal ini di Kota Samarinda. Berdasarkan Pasal 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 maka petugas pelaksana akan mengumpulkan data tekstual dan data spasial, berikut hasil dari kegiatan pemantauan dan evaluasi hasil lapangan:⁵⁰

Hasil kegiatan pemantauan dan evaluasi hasil lapangan:⁵¹

Nama Pemegang Hak	PT. SUMBER CAHAYA ABC
SK Hak/DPAT a. Nomor b. Tanggal c. Jenis Hak/Perizinan	a. 5 b. 18/10/2010 c. HP
Letak Tanah: a. Kecamatan b. Kelurahan	a. Palaran b. Bantuas
Luas Tanah Hak (Ha)	20.000 M ²
Kewajiban Pemegang Hak	1. Menggunakan sesuai peruntukan pelabuhan dan fasilitas pelabuhan 2. Pemeliharaan batas
Kondisi Saat Pemantauan	1. Lahan masih dalam keadaan kosong 2. Tidak ada patok yang kelihatan
Kesesuaian	1. Tidak terpenuhi 2. Tidak terpenuhi

⁵⁰ *Ibid*

⁵¹ *Ibid*

Hasil kegiatan pemantauan dan evaluasi hasil lapangan:⁵²

Nama Pemegang Hak	PT. SUMBER CAHAYA ABC
SK Hak/DPAT a. Nomor b. Tanggal c. Jenis Hak/Perizinan	a. 4 b. 18/10/2010 c. HP
Letak Tanah: a. Kecamatan b. Kelurahan	a. Palaran b. Bantuas
Luas Tanah Hak (Ha)	20.000 M ²
Kewajiban Pemegang Hak	1. Menggunakan sesuai peruntukan pelabuhan dan fasilitas pelabuhan 2. Pemeliharaan batas
Kondisi Saat Pemantauan	a. Lahan masih dalam keadaan kosong b. Tidak ada patok yang kelihatan
Kesesuaian	1. Tidak terpenuhi 2. Tidak terpenuhi

⁵² *Ibid*

Hasil kegiatan pemantauan dan evaluasi hasil lapangan:⁵³

Nama Pemegang Hak	PT. SUMBER CAHAYA ABC
SK Hak/DPAT a. Nomor b. Tanggal c. Jenis Hak/Perizinan	a. 6 b. 18/10/2010 c. HP
Letak Tanah: a. Kecamatan b. Kelurahan	a. Palaran b. Bantuas
Luas Tanah Hak (Ha)	9.049 M ²
Kewajiban Pemegang Hak	1. Menggunakan sesuai peruntukan Kantor Jasa Bongkar Muat dan Jasa Kepelabuhan 2. Pemeliharaan batas
Kondisi Saat Pemantauan	a. Lahan masih dalam keadaan kosong b. Tidak ada patok yang kelihatan
Kesesuaian	1. Tidak terpenuhi 2. Tidak terpenuhi

⁵³ *Ibid*

Hasil kegiatan pemantauan dan evaluasi hasil lapangan:⁵⁴

Nama Pemegang Hak	PT. BATU PENGGAL CHEMICAL INDUSTRI
SK Hak/DPAT a. Nomor b. Tanggal c. Jenis Hak/Perizinan	a. 22 b. 25/12/1994 c. HGB
Letak Tanah: a. Kecamatan b. Kelurahan	a. Palaran b. Bukuan
Luas Tanah Hak (Ha)	49.380 M ²
Kewajiban Pemegang Hak	1. Menggunakan sesuai peruntukan Keperluan Industri Formalin dan Formaldehydesin 2. Pemeliharaan batas
Kondisi Saat Pemantauan	a. Bangunan 25% dalam keadaan rusak b. Lahan masih ada yang kosong
Kesesuaian	-

Tahapan kegiatan yang telah dijelaskan dalam tabel diatas menunjukkan bahwa, proses penertiban dan pendayagunaan terhadap kedua perseroan diatas baru sampai pada tahap Inventarisasi Tanah Terlantar, dan kegiatan tersebut dilakukan juga telah diketahui serta di tanda tangani oleh masing-masing perwakilan dari kedua Perseroan Terbatas.

⁵⁴ *Ibid*

Untuk menetapkan suatu tanah menjadi terlantar haruslah melalui proses yang panjang dan wajib sesuai prosedur yang telah ditetapkan. Sejauh ini, proses kegiatan inventarisasi yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional telah sesuai dengan PP No. 11 Tahun 2010 dengan Peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2010 tentang tata cara pelaksanaan penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar. Data hasil pemantauan dan evaluasi tersebut dijadikan sumber dalam menyusun pengolahan data hasil identifikasi dan penelitian yang meliputi data tekstual dan data spasial.

Perlu menjadi perhatian dalam mengumpulkan data informasi tersebut selain dari hasil laporan di lapangan juga harus meminta keterangan dari pemegang hak, hal ini dapat didasarkan pada ketentuan Pasal 7 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 11 Tahun 2010 jo. Pasal 7 dan Pasal 8 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 4 Tahun 2010 yang telah diuraikan di atas menunjukkan, bahwa tahap peringatan baru dapat dilakukan apabila identifikasi dan penelitian telah dilakukan sesuai dengan aturan yang ditentukan dan bahwa ada dua tahap yang mengharuskan “meminta keterangan dari pemegang hak, yaitu:

- (1) tahap penyiapan informasi tanah yang terindikasi terlantar yang dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi
- (2) tahap pelaksanaan Identifikasi dan Penelitian yang dilakukan oleh Panitia C.

Didalam wawancara yang dilakukan kepada Bapak M. Latief Riyadi yang menyatakan bahwa Pasal merupakan kesempatan bagi pemegang hak

untuk menjelaskan bagaimana kendala yang terjadi kemudian apasaja kesulitan-kesulitan yang dialami dan lain-lain guna mempertahankan diri sebagai pemegang hak.⁵⁵ Kemudian pemerintah dalam hal ini BPN juga mampu menerima dan memberikan kesempatan kepada para pemegang hak untuk menyampaikan historis dan penjelasan sebagai wujud bahwa pemerintah melalui BPN menjalankan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) yaitu Asas Pemberian Alasan, dimana Kepala Kantor Wilayah selaku Pejabat/Instansi, tidak hanya mencari kebenaran formalitas atas surat-surat undangan dan peringatan yang telah diterbitkannya, melainkan semestinya memberikan kesempatan untuk menghadap dan menyampaikan penjelasan historis. Setelah dilakukan pengolahan data dan menerima berbagai informasi dari pemegang hak tersebut maka Panitia C akan membuat kesimpulan yang pada intinya apakah Perusahaan yang menjadi objek penelitian tersebut sudah atau belum memanfaatkan keseluruhan tanah sesuai dengan Surat Keputusan Hak yang berikan yang kemudian akan di tindak lanjuti dengan dikeluarkannya surat peringatan.

Menganai perihal peringatan-peringatan yang diberikan kepada pemegang Hak atas tanahnya yang telah disimpulkan sebagai tanah yang terindikasi terlantar berdasarkan dengan Pasal 14 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 yang menyatakan bahwa, Atas hasil identifikasi dan penelitian dari Panitia C Kepala Kantor Wilayah BPN memberitahukan kepada pemegang hak

⁵⁵ Hasil Wawancara dengan Bapak M. Latief Riyadi Kepala Bidang Penataan Pertanahan Kantor Wilayah BPN Provinsi Kal-Tim, pada tanggal 9 April 2018

sekaligus memberikan peringatan tertulis pertama, kedua dan ketiga masing-masing dalam jangka waktu 1 (satu) bulan. Hasil wawancara dengan Bapak Manan Kepala Bidang penyelesaian permasalahan pertanahan Kantor Wilayah BPN provinsi Kal-Tim menyatakan bahwa peringatan dengan jangka waktu satu bulan merupakan hal yang tidak logis.⁵⁶ beliau menyatakan bahwa seharusnya dalam pelaksanaannya jangka waktu peringatan itu ditetapkan menjadi 3 (tiga) bulan dengan 1 (satu) bulan sekali pemegang hak yang diberi peringatan membuat laporan dan diserahkan ke kantor BPN. Dengan adanya kelonggaran jangka waktu tersebut maka akan membuat kelonggaran dan waktu yang logis untuk memanfaatkan tanahnya, karena untuk pemberian hak atas tanah yang peruntukannya perkebunan sawit akan bukan hanya membutuhkan biaya besar, ijin yang lengkap dan fasilitas sarana dan prasarana yang lengkap agar tanahnya tersebut dapat dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya.

Contoh konkrit yang diberikan oleh Bapak Manan dalam wawancara yang dilakukan adalah melihat kasus tanah terlantar terhadap PT. Prima Bahagia Permai sebagai pemegang Hak Guna Usaha Nomor 92/HGU/BPN/99 tanggal 6 oktober 1999 berdasarkan hasil kesimpulan bahwa PT. Prima Bahagia Permai belum memanfaatkan keseluruhan tanahnya sesuai dengan SK Hak seluas 1.357,20 Ha yang terdiri dari:⁵⁷

- Tegalan : ± 22.61 Ha

⁵⁶ Wawancara dengan Bapak Abdul Manan Kepala Bidang Penyelesaian Masalah Pertanahan Kantor Wilayah Badan Peratanahan Provinsi Kal-Tim, tanggal 9 April 2018

⁵⁷ Data Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi Kal-Tim

- Ladang : ± 2.37 Ha
- Semak : ± 362.62 Ha
- Hutan Belukar : ± 770.59 Ha

Setelah dilakukan peringatan pertama pada tanggal 4 oktober 2012 dengan Nomor 873/16-64/X/2012 setelah jangka waktu peringatan berakhir maka dilakukan kegiatan pemantauan dan evaluasi yang menunjukkan bahwa belum ada tanah yang dimanfaatkan sesuai SK HGU. Kemudian pada tahap peringatan kedua pada tanggal 12 November 2012 dengan Nomor 1009/16-64/XI/2012 dalam hasil kegiatan pemantauan dan evaluasi juga belum ada tanah yang dimanfaatkan, hingga peringatan ketiga tanggal 12 Desember 2012 dengan Nomor 1153/16-64/XII/2012 barulah pemegang hak memanfaatkan tanahnya sesuai SK HGU, akan tetapi hanya seluas 12,38 Ha. Dalam kasus ini PT. Prima Bahagia Permai pada menyampaikan alasan historis dan penyebab belum memanfaatkan salah satunya ialah adanya perubahan komoditas pada perusahaan yang pada saat itu sedang dalam proses penyelesaian perubahan IUP-B dari komoditas awal yaitu Kakao menjadi Kelapa Sawit. Maka, dengan gambaran kasus tersebut bahwa peringatan dalam jangka waktu satu bulan dapat dikatakan tidak logis dalam artian bahwa pemegang hak merasa kesulitan untuk mengusahakan tanahnya. Hal ini pun bukan bertujuan untuk memihak pada pemegang hak, namun untuk mencapai suatu hasil yang berkeadilan maka didalam prosesnya juga harus adil.

Pemerintah dalam mengimplementasikan PP. Nomor 11 Tahun 2010 terhadap kedua Perusahaan yaitu PT. Sumber Cahaya ABC dan PT. Batu

Penggal Industri sejauh ini, dalam prakteknya telah sesuai dengan prosedur. Akan tetapi apabila pihak terkait yang terhadap sebidang tanahnya telah ditetapkan sebagai tanah terlantar ketika ingin melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara bisa dimenangkan walaupun pemerintah dalam menerapkan peraturan itu telah sesuai prosedur. Kegiatan wawancara yang dilakukan dengan Bapak M. Latief Riyadi Kepala Bidang penataan pertangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur menyatakan bahwa, pada kenyataannya pun banyak SK Menteri Agraria sebagai objek sengketa di Pengadilan TUN yang mengabulkan gugatan pemegang hak untuk SK tersebut dinyatakan batal. Adapun hal tersebut bisa terjadi dapat dikarenakan beberapa faktor yang salah satunya adalah bahwa sebidang tanah yang dimiliki merupakan sumber investasi dari perusahaan terdsebut, kemudian susah atau lambatnya proses pengurusan ijin-ijin yang dibutuhkan yang mengakibatkan perusahaan dalam hal ini belum dapat memanfaatkan tanahnya dan pastinya ada kendala dalam mengusahakan atau memanfaatkan tanah yang luas.⁵⁸

Kendala-kendala umum seperti ijin tersebut kadang-kadang membutuhkan waktu yang cukup lama, sehingga dalam ketentuan Pasal 7 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 yang menyatakan bahwa, terhitung 3 (tiga) tahun sejak diterbitkan sertifikatnya apabila belum dimanfaatkan, maka tanah tersebut

⁵⁸ Hasil Wawancara dengan Bapak M. Latief Riyadi Kepala Bidang Penataan Pertanahan Kantor Wilayah BPN Provinsi Kal-Tim, pada tanggal 9 April 2018

dijadikan objek tanah terlantar. Menurut beliau dalam mengusahakan tanah dalam hal ini untuk kegiatan investasi seperti untuk usaha perkebunan kelapa sawit dan sebagainya butuh proses yang panjang, sehingga apabila terdapat batasan yang dirasa terlalu cepat maka akan berdampak bagi para pemegang Hak dan keberlangsungan usaha perusahaan.

Sehingga dalam mengimplementasikan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tersebut harus memperhatikan dari segala aspek, baik secara yuridis atau fakta lapangan maupun dari pemaparan historis dari pemegang hak. Pada dasarnya setiap pemegang hak dianggap memiliki iktikad baik untuk mengusahakan tanahnya baik untuk diri sendiri maupun untuk kepentingan dalam berusaha, namun dalam prakteknya dalam mengusahakan tersebut pasti banyak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan yang dapat menyebabkan tanah tersebut belum dapat dimanfaatkan. Dalam wawancara yang dilakukan Bapak Manan kembali menyatakan bahwa, walaupun masih terdapat beberapa kekurangan dalam Peraturan tersebut bukan berarti masalah mengenai tanah terlantar susah untuk diatasi, pada nyatanya terdapat beberapa tanah yang telah dinyatakan terlantar, Karena dalam implementasinya telah sesuai dengan Peraturan tersebut dan Peraturan pelaksanaannya ataupun Peraturan lain yang terkait dan dalam prosesnya harusnya demokratis yang melibatkan peran aktif kepada

pemegang hak sehingga nantinya akan menghasilkan keputusan yang responsif.⁵⁹

2. Dampak Hukum Akibat Tidak Dimanfaatkannya Tanah yang Memiliki Alas Hak

Sebelum berbicara pada akibat hukum akibat tidak memanfaatkan tanah alangkah baiknya penulis akan menjabarkan sedikit mengenai kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan oleh pemegang Hak atas tanahnya. Untuk mengetahui apa saja kewajiban yang harus dilakukan ialah berdasarkan Hukum Tanah yang berlaku di Indonesia yaitu UUPA. Didalam UUPA ketentuan Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditegaskan bahwa Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

Pasal tersebut di atas memberikan satu bentuk penjelasan yang tegas bagi setiap pemegang hak atas tanah mengenai adanya kewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanahnya, adapun kewajiban yang dimaksudkan dalam ketentuan Pasal ini antara lain adalah kewajiban untuk terlebih dahulu memenuhi persyaratan yang tercantum dalam surat keputusan pemberian hak atas tanahnya sebelum dilakukan pendaftaran maupun kewajiban yang harus dilaksanakan pada saat pemegang hak atas tanah telah melaksanakan pendaftaran haknya, dalam arti pemegang hak harus

⁵⁹ Wawancara dengan Bapak Abdul Manan Kepala Bidang Penyelesaian Masalah Pertanahan Kantor Wilayah Badan Peratanahan Provinsi Kal-Tim, tanggal 9 April 2018

berperan secara aktif dalam mengelola, menggunakan serta memanfaatkan tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 yang menegaskan bahwa, memelihara tanah, termaksud menambah kesuburannya serta mencegah kerusakan adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.

Ketentuan Pasal 15 ini secara filosofis berkaitan langsung dengan apa yang diatur dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 yang juga menegaskan bahwa, semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial". Dalam Penjelasan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 angka (4), fungsi sosial dari hak atas tanah dijelaskan bahwa, hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (tidak dipergunakan) semata mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara.

Konsekuensi hukum dengan tidak dipergunakan tanahnya sesuai dengan keadaan dan sifat dari pada haknya, sehingga tidak memberikan manfaat dan kebahagiaan bagi masyarakat dan Negara, jika ditinjau dalam prespektif Hukum Tanah Nasional secara prespektif dikategorikan tanah yang ditelantarkan sesuai penjelasan Pasal 27 Undang-Undang No. 5

Tahun 1960 yang secara tegas menyatakan bahwa, tanah diterlantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan dari pada haknya” dan haknya hapus sesuai Pasal 34 dan Pasal 40 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 yang menegaskan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan hapus apabila:

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. ditelantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam pasal 30 ayat 2.

Selain kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan sesuai dengan bentuk dan sifat pemberian hak sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, diatur lebih lanjut mengenai kewajiban pemegang hak atas tanah dalam ketentuan Pasal 30 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yaitu sebagai berikut

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlahnya dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian dalam pemberiannya
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus
- e. Menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan

Dengan tidak dilaksanakannya kewajiban dari pemegang hak atas tanah sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 30 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 konsekuensi hukum yang terjadi adalah hak atas tanah tersebut menjadi hapus, dan hal itu telah memperoleh pengaturan dalam ketentuan Pasal 35 huruf e Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan hapus karena diterlantarkan.

Secara teknis, mekanisme pengaturan tanah terlantar oleh Pemerintah telah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Dalam ketentuan Pasal 2 telah ditegaskan bahwa Obyek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.

Apabila suatu objek penertiban tersebut sudah dilalui tahapan-tahapan pemeriksaan dan menjadi usulan Kepala Kantor Wilayah ke Menteri Agraria atau Kepala BPN, maka atas hasil resume yang telah dibuat Menteri Agraria akan mengeluarkan Surat Keputusan Penetapan tanah terlantar. Dengan diterbitkannya Surat Keputusan tersebut, sejak saat itu demi hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Peraturan

Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tidak lagi dikatakan sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dalam arti sudah tidak lagi mempunyai legalitas atau mempunyai hubungan hukum untuk mengklaim penguasaan atas tanahnya, dan mengenai status penguasaan tanahnya secara penuh berada dibawah penguasaan Negara/Pemerintah.

Di kesempatan lain penulis kembali melakukan wawancara dengan Bapak Latif mengenai dampak hukum terkait tanah yang tidak dimanfaatkan oleh pemegang hak. Beliau menyatakan bahwa, secara logis untuk menjawab pertanyaan ini adalah dapat dianalogi kan bahwa jika kita mempunyai barang seperti motor, kemudia motor tersebut tidak pernah dipakai, diisi bensin ataupun di cuci, melainkan motor tersebut dibiarkan dan ditaruh diluar rumah. Maka akan berdampak pada motor tersebut bisa saja dianggap bukan milik siapa-siapa karena tidak adanya tanda-tanda kepemilikan atas motor tersebut. Karena anggapan tersebut bisa saja motor tersebut akan hilang atau diambil oleh orang. sama halnya dengan kepemilikan suatu tanah, bahwa apabila setiap orang memiliki sebidang tanah, baik perolehannya melalui proses jual-beli, permohonan kepada negara apabila tanah tersebut tidak diusahakan, tidak dimanfaatkan serta tidak dapat menjaga kesuburan tanah dan dapat menimbulkan kerugian bagi orang lain, maka negara yang memiliki kewenangan dalam hal tanah akan menetapkan tanah tersebut telah diterlantarkan.⁶⁰ Kewenangan Negara/Pemerintah untuk menetapkan hapusnya hak atas tanah

⁶⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak M. Latief Riyadi Kepala Bidang Penataan Pertanahan Kantor Wilayah BPN Provinsi Kal-Tim, pada tanggal 9 April 2018

sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 40 huruf e Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 telah diberikan dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 yang menegaskan bahwa

- a. Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1 bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat
- b. Hak menguasai dari Negara tersebut dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk:
 - 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut
 - 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa
 - 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa

Setelah tanah tersebut telah ditetapkan menjadi tanah negara, terhadap tanah negara tersebut akan dimanfaatkan kembali atau dapat diberikan kepada para pemohon yang telah memenuhi persyaratan. Hasil wawancara dengan Bapak Manan menyatakan bahwa tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar yang kemudian menjadi tanah negara, maka akan diberikan kepada Pemerintah Daerah setempat. Pemberian kepada PEMDA dengan tujuan untuk dapat menggunakan tanah dalam hal kepentingan umum atau memanfaatkan dengan cara lain demi mencapainya tujuan kesejahteraan rakyat.⁶¹

⁶¹ Wawancara dengan Bapak Abdul Manan Kepala Bidang Penyelesaian Masalah Pertanahan Kantor Wilayah Badan Peratanahan Provinsi Kal-Tim, tanggal 10 April 2018

Tanah negara digunakan atau dialokasikan secara nasional untuk kepentingan masyarakat dan negara melalui program reforma agraria. Tidak hanya dialokasikan melalui program reforma agraria, akan tetapi dapat juga dialokasikan melalui program strategis negara yang dimanfaatkan antara lain untuk pengembangan sektor, pangan, energy, perumahan rakyat dalam rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat. Melalui program ini dimanfaatkan untuk pertanian dan non pertanian. Kepada bekas pemegang hak yang tanahnya ditetapkan sebagai tanah terlantar, maka bekas pemegang hak tersebut tidak dapat mengajukan kembali terhadap tanahnya tersebut. Akan tetapi, dapat mengajukan permohonan terhadap tanah lain, atau dengan cara jual-beli atau dengan cara lain yang sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.

3. Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan Oleh Pemegang Hak yang Tanahnya Telah Ditetapkan Sebagai Tanah Terlantar

Keputusan yang telah ditetapkan oleh pemerintah dalam melaksanakan tindakan sepihak, sedikit banyak dapat menimbulkan terjadinya pelanggaran hukum terhadap warga negara. Oleh karenanya penting dalam hal ini dibutuhkan adanya perlindungan hukum bagi warga negara terhadap tindakan hukum pemerintah yang dalam hal ini merupakan diterbitkannya suatu Keputusan yang berakibat hukum bagi seseorang atau badan hukum. Mengutip pendapat Sjachran Basah dalam bukunya Ridwan HR yang menyatakan bahwa, perlindungan terhadap warga negara diberikan bilamana sikap tindak administrasi negara itu menimbulkan kerugian

terhadapnya, sedangkan perlindungan terhadap administrasi negara itu sendiri dilakukan terhadap administrasi negara itu sendiri dilakukan terhadap sikap tindaknya dengan baik dan benar menurut hukum baik tertulis maupun tidak tertulis.⁶²

Didalam negara hukum modern Pemerintah diberi kewenangan yang sangat luas dalam hal mencampuri kehidupan warga negaranya. Wewenang yang luas tersebut sering kali dalam prakteknya disalahgunakan sehingga akan berdampak kerugian, untuk itu warga negara harus mendapat perlindungan hukum dari tindakan pemerintah, hal ini pun didasarkan pada beberapa alasan sebagai berikut:⁶³

1. Karena dalam berbagai hal warga negara dan badan hukum perdata tergantung pada keputusan-keputusan pemerintah, seperti halnya dalam fokus penelitian ini adalah dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Kepala BPN perihal penetapan tanah terlantar maka, sebagai pemegang hak tidak bisa lagi membuat perbuatan hukum atas tanah yang dimiliki/dikuasainya yang merupakan faktor penentu dalam dunia usahanya.
2. Hubungan antara pemerintah dengan warga negara tidak berjalan dengan seimbang, melainkan pemerintah dalam hal ini mempunyai kedudukan yang lebih superior dibandingkan dengan warga negara
3. Berbagai perselisihan antara warga negara dengan Pemerintah itu sedikit banyak berkaitan dengan adanya Keputusan, sebagai instrumen Pemerintah yang bersifat sepihak dalam melakukan intervensi terhadap kehidupan warga negara.

Mengenai persoalan perlindungan hukum bagi rakyat, dalam wawancara yang dilakukan dengan Bapak Latif yang menyatakan bahwa terdapat dua bentuk perlindungan baik itu sifatnya preventif ataupun sifatnya represif. Dalam hal ini perlindungan hukum yang bersifat preventif

⁶² Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, Ctk. Ke 11, 2014, Hlm. 275

⁶³ *Ibid*, Hlm. 277

yaitu rakyat atau badan hukum perdata diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau mengajukan alasan historis sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Maka, dengan adanya upaya preventif ini diharapkan akan dapat mencegah terjadinya sengketa dikemudian hari. Yang kedua adalah, perlindungan hukum yang bersifat represif, artinya bahwa perlindungan hukum ini bersifat untuk menyelesaikan sengketa setelah diterbitkannya keputusan yang definitif.⁶⁴

Di Indonesia perlindungan hukum secara represif tersebut atas tindakan Pemerintah ada beberapa kemungkinan, itupun tergantung pada instrumen yang dikeluarkan oleh pemerintah tersebut. Telah diketahui bahwa, instrumen yang lazim digunakan adalah sebuah Peraturan Perundang-undangan dan Keputusan. Apabila instrumen hukum yang dilakukan Pemerintah berdasarkan Peraturan Perundang-undangan maka, berdasarkan Pasal 5 ayat (2) Tap MPR No. III/MPR/2000 tentang sumber hukum dan tata urutan Peraturan Perundang-undangan yang pada intinya menyatakan bahwa, Mahkamah Agung berwenang menguji peraturan perundang-undangan dibawah Undang-Undang. Ketentuan mengenai kewenangan Mahkamah Agung dalam melakukan hak uji materil terhadap Undang-Undang juga dapat ditemukan didalam Pasal 20 ayat (2) huruf b UU No. 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman yang pada intinya menyebutkan bahwa, Mahkamah Agung berwenang menguji peraturan perundang-undangan dibawah Undang-Undang terhadap Undang-Undang.

⁶⁴ Hasil Wawancara Dengan Bapak M. Latief Riyadi Kepala Bidang Penataan Pertanahan Kantor Wilayah BPN Provinsi Kal-Tim, Pada Tanggal 10 April 2018

Dasar ketentuan yang sama terkait hak uji materil Mahkamah Agung terdapat dalam Pasal 31 ayat (1) UU No. 14 Tahun 1985 Jo. UU No. 5 Tahun 2004 Jo. UU No. 4 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang pada intinya menyatakan bahwa, Mahkamah Agung mempunyai wewenang menguji secara materill hanya terhadap peraturan perundang-undangan dibawah Undang-Undang.

Terkait intrumen hukum berupa Keputusan yang dikeluarkan oleh Pemerintah dalam melakukan kewenangannya, apabila warga negara atau badan hukum akan berupaya untuk mendapatkan perlindungan hukum dapat ditempuh melalui dua kemungkinan, yaitu peradilan administrasi dan upaya administrasi.⁶⁵ Didalam Peraturan Perundang-undangan di Indonesia juga memberikan dasar hukum bagi warga negara ataupun badan hukum perdata untuk mengupayakan perlindungan hukum akibat dikeluarkannya Keputusan terdapat didalam Pasal 48 UU No. 5 Tahun 1986 yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa tata usaha negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia
- (2) Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif telah digunakan.

Upaya administratif di Indonesia terdapat dua macam, yaitu banding administratif atau prosedur keberatan. Banding administratif, yaitu

⁶⁵ Ridwan HR, *Op.cit.* Hlm. 281

penyelesaian sengketa tata usaha negara dilakukan oleh instansi atasan atau instansi lain dari yang mengeluarkan keputusan yang disengketakan, sedangkan prosedur keberatan, yaitu penyelesaian sengketa tata usaha negara dilakukan oleh instansi yang mengeluarkan keputusan yang bersangkutan.⁶⁶ Ketentuan mengenai penyelesaian sengketa tata usaha negara melalui peradilan tata usaha negara terdapat dalam Pasal 53 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1986 yang menyatakan bahwa, seorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/rehabilitasi. Didalam Pasal 53 tersebut juga dijelaskan mengenai tolok ukur untuk menilai KTUN yang digugat didalam PTUN, yaitu sebagai berikut:

1. Keputusan tata usaha negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan
2. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut
3. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan atau tidak mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) setelah mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut dengan keputusan itu seharusnya tidak sampai pada pengambilan atau tidak pengambilan keputusan tersebut.

⁶⁶ *Ibid*, hlm. 284

Apabila melihat UU No. Tahun 2004 Jo. UU No. 5 Tahun 1986 tentang PTUN alasan mengajukan gugatan, yang terdapat pada Pasal 53 ayat (2) ini ada perubahan, yaitu menjadi sebagai berikut:

Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB)

Dalam penjelasan huruf b telah disebutkan bahwa yang dimaksud dengan Asas-asas umum pemerintahan yang baik adalah meliputi asas:

- a. Kepastian hukum
- b. Tertib penyelenggaraan negara
- c. Kepentingan umum
- d. Keterbukaan
- e. Proporsionalitas
- f. Profesionalitas
- g. akuntabilitas

Perubahan Pasal 53 ayat (2) ini memiliki konsekuensi terhadap penyelenggaraan pemerintahan, yaitu adanya pengakuan eksistensi asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) dalam sistem peradilan administrasi di Indonesia dan ada perluasan alasan mengajukan gugatan ke PTUN, yaitu dengan asas larangan penyalahgunaan wewenang dan asas larangan sewenang-wenang merupakan bagian dari asas-asas umum pemerintahan yang baik, artinya bahwa penggugat dapat mengajukan gugatan PTUN selain karena KTUN yang digugat itu dianggap mengandung unsur penyalahgunaan wewenang dan/atau sewenang-wenang

dan dapat juga karena KTUN itu dianggap bertentangan dengan asas-asas lain yang terdapat dalam asas-asas umum pemerintahan yang baik.⁶⁷

⁶⁷ *Ibid*, hlm. 289

BAB IV

PENUTUP

A. SIMPULAN

Berdasarkan uraian pada bab pendahuluan hingga sampai pada hasil penelitian mengenai Implementasi Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar, maka dapat ditarik kesimpulan dengan beberapa poin dibawah ini, antara lain:

- A. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar dalam penerapannya di provinsi Kalimantan timur menurut Kepala Bidang penyelesaian permasalahan tanah kurang memiliki kekuatan hukum yang tajam karena tanah yang dikuasai pemegang hak tersebut menjadi sumber investasi dari badan hukum dan kadang kala menjadi asset terhadap mati atau hidupnya suatu Perusahaan hanya didasarkan pada sebuah Peraturan Pemerintah. Didalam proses pelaksanaannya Kantor Pertanahan Kota Samarinda yang berperan didalam penetapan tanah yang terindikasi terlantar terhadap PT. Sumber Cahaya ABC dan PT. Batu Penggal Industri yang sampai saat ini masih dalam tahap proses yang demokratis, diawali dengan penetapan lokasi hingga proses kegiatan pemantauan lapangan telah dikerjakan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2011 tentang peraturan pelaksanaan penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar.

Keterlibatan pihak terkait juga dapat dilihat pada saat kegiatan pemantauan dan adanya tanda tangan di lampiran kegiatan pemantauan dan evaluasi. Walaupun dalam penerapan Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 ini terdapat kendala salah satunya adalah proses perizinan yang memakan waktu cukup lama. Selain itu kendala lainnya adalah perihal jangka waktu yang ditentukan didalam surat peringatan dirasa tidak logis karna hanya dengan satu bulan untuk setiap peringatannya pemegang hak yang diberi peringatan harus sudah sedikit banyak adanya kegiatan pemanfaatan tanah tersebut. Keberhasilan dalam proses implementasi Peraturan ini bukan ditunjukkan melalui banyaknya tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar, melainkan para pemegang hak dapat melaksanakan kewajiban dan memelihara serta menjaga kesuburan tanah sesuai dengan yang diamanahkan dalam UUPA.

- B. Sebidang tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar berdasarkan Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Menteri Agraria akan mengakibatkan bahwa, pemegang hak tersebut tidak lagi berkuasa atas tanahnya, tidak dapat melakukan perbuatan hukum juga atas tanahnya dan dengan dikeluarkannya Surat Keputusan dari Menteri tersebut diikuti dengan penetapan hapusnya hak atas tanah tersebut. Terhadap tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar, maka tanah tersebut akan menjadi tanah cadangan untuk negara yang akan diserahkan ke PEMDA untuk digunakan dan dimanfaatkan demi kepentingan dan kesejahteraan masyarakat yang besar. Sehingga apabila hasil rekomendasi yang dibuat

Kantor Pertanahan Kota Samarinda terhadap para pemegang hak yaitu PT. SUMBER CAHAYA ABC dan PT. BATU PENGGAL INDUSTRI memuat kesimpulan bahwa tidak adanya kegiatan yang dilakukan terhadap tanahnya dan tidak mempunyai iktikad baik sehingga dikeluarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan maka, kedua perusahaan yang telah disebut di atas akan berdampak bahwa hak atas tanahnya hapus.

- C. Setelah adanya Surat Keputusan dari Kepala BPN tersebut yang mengakibatkan para pemegang hak tidak dapat lagi dikatakan pemegang hak atas tanah, maka bekas pemegang hak tersebut dapat mengajukan upaya hukum yang berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dapat ditempuh melalui dua jalur, yaitu upaya administratif atau melalui peradilan TUN. Apabila bekas pemegang hak tersebut ingin mengajukan gugatan ke pengadilan TUN adakalanya harus memperhatikan tolok ukur untuk menilai Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat. Tolok ukur tersebut pada intinya adalah, KTUN yang digugat telah melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, badan atau pejabat tata usaha negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana yang dimaksud telah menyalahgunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut kemudian badan atau pejabat tata usaha negara pada waktu mengeluarkan keputusan tidak berdasarkan

kepada pertimbangan-pertimbangan yang logis dan tidak adanya kesempatan bagi para pihak untuk menyampaikan pembelaan.

B. SARAN

Untuk mengatasi permasalahan yang sulit maka dibutuhkan suatu dasar legitimasi yang kuat. Dengan isi substansi dari peraturan yang baik penulis yakin bahwa dalam penerapannya juga akan berdampak pada hasil akhir yang baik. Mengenai permasalahan ini seharusnya bukan melalui sebuah Peraturan Pemerintah akan tetapi alangkah lebih baiknya bahwa untuk mengatasi permasalahan tanah terlantar berdasarkan pada Undang-Undang. Akibat dari kurang siapnya pemerintah dalam menertibkan tanah terlantar ini maka, pemerintah dikalahkan didalam Pengadilan TUN. Bukan hanya dari isi substansi sebuah peraturan saja, akan tetapi dalam pelaksanaannya juga pemerintah harus menerapkan asas-asas umum pemerintah yang baik yakni adanya kepastian hukum, tertib penyelenggara negara, kepentingan umum, keterbukaan, proporsionalitas, profesionalitas dan akuntabilitas. Sebuah proses yang demokratis akan menghasilkan hasil yang responsif.

Selain itu, saran lain yang ingin penulis tuliskan adalah terkait jangka waktu peringatan yang diberikan ke pada pemegang hak. Menurut penulis dan hasil wawancara jangka waktu satu bulan untuk setiap masa peringatan dirasa tidak logis. Dengan total waktu 3 bulan untuk mengusahakan tanahnya, maka hal tersebut sangat sulit. Terkecuali pada setiap peringatannya, pemegang hak diberikan jangka waktu paling lama 3 bulan dengan memberi laporan 3 kali dalam satu masa peringatan. Dengan total jumlah waktu 9

bulan dapat penulis katakan bahwa pemegang hak pasti akan berupaya dan mempunyai iktikad baik untuk mengusahakan semaksimal mungkin dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan peruntukannya.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU/LITERATUR

- A.P Parlindungan, (1984). *Serba Serbi Hukum Agraria*. Bandung: Alumni .
- A.P Parlindungan, (1998). *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria* . Bandung: Mandar Maju.
- Arba. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi Harsono, (2008). *Hukum Agraria Indonesia*. Djambatan.
- Djoni Sumardi, (2018). *Hukum Pengadaan Tanah Aspek Kesepakatan Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta: UII Press.
- Elza Syarief, (2012). *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: PT. Gramedia.
- H. Muchsin Dan Imam Koeswahyono, (2008). *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah Dan Penataan Ruang*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Maria SW Sumardjono, (2008). *Tanah Dalam Persepektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*. Jakarta: Buku Kompas.
- Muhammad Bakrie, (2011). *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara*. UB Press.
- Mukmin Zakie, (2013). *Kewenangan Negara Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum*. Yogyakarta: Buku Litera.
- Oloan Sitorus Dan Nona Dyawati (1994). *Hak Atas Tanah Dan Kondominium Suatu Tinjauan Hukum*. Jakarta: Dasamedia Utama.
- Ridwan Hr, (2014). *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.
- Sahnan. (2016). *Hukum Agraria Indonesia*. Malang: Setara Press.
- Soedargo Gautama Dan Llyda Soetiyarto, *Komentar Atas Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Suriansyah Murhaini, (2009). *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanahan*. Surabaya: Laksbang Justicia.

Santoso, U. (2007). *Hukum Agraria Dan Hak Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

_____. (2011). *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

Winahyu Erwiningsih. (2009). *Hak Menguasai Tanah Atas Negara*. Yogyakarta: Total Media.

Sierrad, O. S. (2005). *Hukum Agraria Di Indonesia Konsep Dasar Dan Implementasi*. Yogyakarta.

B. JURNAL

Supriyanto. (2010). KRITERIA TANAH TERLANTAR DALAM PERATURAN PERUNDANGAN DI INDONESIA. *dinamika hukum*, 9.

C. WEBSITE

samarindakota, disdukcapil, "profil kota samarinda dinas kependudukan dan pencatatan sipil" diakses pada tanggal 3 Januari 2018, <http://disdukcapil.samarindakota.go.id/profil-2-profil-kota-samarinda-dinas-kependudukan-dan-pencatatan-sipil-kota-samarinda.html>

samarindakota, disdukcapil, "data kependudukan" diakses pada tanggal 17 april 2018, <http://disdukcapil.samarindakota.go.id/detail-data-kependudukan-141-jumlah-penduduk-meurut-jenis-kelamin-bulan-oktober-2017.html>

samarindakota, disdukcapil, "PRDB Kota Samarinda menurut lapangan usaha" diakses pada tanggal 17 April 2018, <https://samarindakota.bps.go.id>, *PDRB Kota Samarinda menurut Lapangan Usaha Tahun 2012 – 2016*.

kaltimprov,disbun, "statis potensi daerah" diakses pada tanggal 17 april 2018, <http://disbun.kaltimprov.go.id/statis-12-potensi-daerah-kota-samarinda.html>

D. SKRIPSI

Amalia G, (2016) Implementasi Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar di kabupaten sorong