

## REDISTRIBUSI TANAH TERLANTAR DI PROPINSI RIAU

Oleh :

**Ulfia Hasanah**

**Fakultas Hukum Universitas Riau**

### Abstrak

Negara memberikan hak atas tanah kepada orang atau badan hukum selalu diiringi kewajiban-kewajiban yang ditetapkan dalam UUPA. Oleh karena itu Pemegang Hak atas tanah dilarang menelantarkan tanah yang berada dalam penguasaannya, dan UUPA telah mengatur akibat hukum terhadap tindakan tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian Proses dalam penertiban tanah terlantar di Propinsi Riau mengacu pada Peraturan Kepala BPN RI Nomor 4 Tahun 2010, dalam praktiknya meliputi: Inventarisasi tanah yang terindikasi terlantar, Identifikasi dan penelitian terhadap tanah terindikasi terlantar, Sidang Panitia C, Pemberian peringatan terhadap pemegang hak, Penetapan terhadap Tanah Terlantar , 2. Berdasarkan data dari Kantor BPN RI Wilayah Propinsi Riau, ada 54 lokasi tanah yang terindikasi terlantar, yang tersebar di 11 kab/kota di Propinsi Riau dan baru ada 1 lokasi yang terdapat di kota Pekanbaru. Dan baru ada 1 (satu) lokasi yang ditetapkan sebagai tanah terlantar yaitu PT.Alfa Glory, yang terletak di Kabupaten Kuantan Singingi., 3. Pendayagunaan terhadap tanah terlantar di Propinsi Riau diarahkan kepada 3 jenis penggunaan yaitu: Reforma

### Abstract

*State gives land rights to the person or legal entity is always accompanied by the obligations set out in the BAL. Therefore Holder Landrights prohibited abandoned lands that are within its control, and BAL has been set as a result of the law against such action.*

*Based on the results of research in the process of demolition of abandoned land in Riau Province refers to the Head of BPN Regulation No. 4 of 2010, in practice include: Inventory indicated abandoned land, identification and study of soil displaced indicated, Assembly Committee C, Giving a warning to the right holder, Determination of the derelict land, 2. Based on data from the Land Office Regional RI Riau province, there are 54 locations indicated abandoned land, spread over 11 districts / cities in Riau province and there is only one site located in the city of Pekanbaru. And there is a new one (1) designated as wastelands that PT.Alfa Glory, which is located in Kuantan Singingi., 3. Utilization of the wastelands in Riau Province is directed to the use of three types, namely: Agrarian Reform, Strategic Planning and Land State reserves. Pendayagunaan*

Agraria, Program Strategis dan Tanah Cadangan Negara. Pendayagunaan tanah terlantar terlantar dikota Pekanbaru belum dapat dilaksanakan dengan optimal karena tanah negara bekas tanah terlantar sulit untuk dieksekusi. Hal ini karena sebagian besar tanah tersebut merupakan tanah konflik yang saat ini di duduki oleh masyarakat.

*wasteland of abandoned city of Pekanbaru is not optimal because it can be implemented with a former state land wasteland difficult to be executed. This is because most of the land is a land of conflict that is currently occupied by the community.*

***Kata Kunci :*** Penertiban, Tanah terlantar, Redistribusi

### **A. Pendahuluan**

Tanah adalah tempat hidup yang harus diusahakan dan dimanfaatkan serta dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Menurut UUD 1945 Pasal 33 ayat (3): “ bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Selanjutnya dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, (untuk selanjutnya disebut UUPA) menyatakan bahwa “ hubungan antara bangsa Indonesia, Bumi, air serta ruang angkasa adalah hubungan yang bersifat abadi. Hubungan yang bersifat abadi ini berarti bahwa hubungan bangsa Indonesia bukan hanya dalam generasi sekarang saja tetapi generasi yang akan datang untuk anak cucu kita, oleh karena itu sumber daya alam harus dijaga jangan sampai rusak atau dilerantarkan.

Negara memberikan hak atas tanah kepada orang atau badan hukum selalu diiringi kewajiban-kewajiban yang ditetapkan dalam UUPA dan surat keputusan pemberian haknya. Karena itu Pemegang Hak dilarang menelantarkan tanahnya, dan jika Pemegang Hak menelantarkan tanahnya. UUPA telah mengatur akibat hukumnya yaitu hapusnya hak atas tanah yang bersangkutan dan pemutusan hubungan hukum serta ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Pasal 6 UUPA dengan tegas menyatakan “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial“. Arti tanah mempunyai fungsi sosial terdapat dalam Penjelasan UUPA yang pada intinya menyatakan bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, tidak boleh menimbulkan kerugian bagi masyarakat. UUPA mengamanatkan adanya keseimbangan antara kepentingan perseorangan dengan kepentingan masyarakat, sehingga pada akhirnya akan tercapai kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi seluruh rakyat.

Hak atas tanah menurut Pasal 16 ayat (1) UUPA antara lain : Hak Milik, Hak guna usaha, Hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53.

Menurut UUPA setiap orang atau badan hukum yang telah diberikan hak atas tanah dilarang menelantarkan tanahnya, hal tersebut sesuai dengan Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA yang intinya yaitu : hapusnya hak atas tanah yang bersangkutan, pemutusan hubungan hukum antara tanah dan pemilik dan tanahnya akan ditegaskan sebagai tanah negara. Artinya apabila seseorang yang telah diberikan hak atas tanah sesuai Pasal 16 UUPA tidak mengusahakan atau memanfaatkan atau menggunakan atau memelihara tanah tersebut sesuai peruntukan dan penggunaannya, maka hak atas tanah tersebut bisa hapus dan tanahnya jatuh kepada negara atau menjadi tanah negara.

Salah satu masalah yang perlu ditangani dengan segera adalah masalah tanah terlantar, karena pada kenyataannya banyak tanah-tanah yang sudah diberikan kepada pemegang hak ternyata tidak dipergunakan sebagaimana mestinya. Terlantar dalam arti tanah tersebut tidak dimanfaatkan secara optimal oleh pemegang hak, bahkan tidak jarang para pemegang hak baik pribadi atau badan hukum melakukan disfungsi

hak atas tanah yang melanggar ketentuan awal pemberian hak atas tanah.<sup>1</sup> Hal ini tentu menyalahi amanat dari UUD 1945 khususnya Pasal 33 ayat (3) yang intinya menyatakan bahwa segala kekayaan alam yang berada dalam wilayah Indonesia dipergunakan dalam rangka mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan bagi rakyat Indonesia. Terkait dengan hal ini Presiden Susilo Bambang menyatakan "...Tanah untuk keadilan dan kesejahteraan. Ungkapan terkait kembali di keluarkan Presiden dengan mengintruksikan "...tertibkan tanah-tanah terlantar, jangan sampai ada hamparan jutaan hektar tanah seolah-olah tidak bertuan, padahal ada tuan-tuan yang tidak bertanggung jawab, akhirnya tidak bisa digunakan oleh rakyat kita. Tertibkan sesuai Undang-Undang dan aturan yang berlaku."<sup>2</sup> Pernyataan Presiden tersebut menunjukkan pentingnya menyelesaikan masalah tanah terlantar.

Pemerintah telah menerbitkan beberapa peraturan guna penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar, dengan konsekuensi bahwa diperlukan adanya langkah-langkah riil berupa identifikasi, pola atau tata cara penertiban, tata cara redistribusi atau pendayagunaan kembali terhadap tanah terlantar sehingga dapat dimaksimalkan kembali untuk kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Peraturan-peraturan tersebut diantaranya: Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah RI Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, Peraturan Pemerintah RI Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 5

---

<sup>1</sup>Chalisah Parlindungan, "Tanah Terlantar Menurut Peraturan Pemerintah RI Nomor 36 Tahun 1998 dan Permasalahan-Permasalahan yang terdapat di Lapangan", [repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/1487/1/hukadm-chalisah.pdf](http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/1487/1/hukadm-chalisah.pdf)2003, diakses pada tanggal 5 mei 2013

<sup>2</sup>Badan Pertanahan Nasional RI, *Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*, SIDI Hukum – Pusat Hukum dan Hubungan Masyarakat, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, 2011, hlm. 1-2.

Tahun 2011 tentang Tata Cara Pendayagunaan Tanah Negara Bekas tanah Terlantar.

Lokasi tanah terindikasi terlantar ini ditemukan hampir diseluruh kabupaten di Propinsi Riau. Berdasarkan uraian diatas penulis berkeinginan untuk mengkaji lebih lanjut mengenai tanah yang terindikasi terlantar berupa pola atau tata cara penertiban, dan redistribusi tanah terlantar di Kota Propinsi Riau.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas, maka fokus dalam penelitian ini akan diarahkan pada permasalahan yang meliputi: *Pertama*, bagaimanakah ciri-ciri tanah terlantar? *Kedua*, berapakah jumlah tanah terlantar yang ada di Propinsi Riau? *Ketiga*, bagaimana tata cara redistribusi tanah terlantar yang terdapat di Propinsi Riau?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah mengetahui Proses penertiban tanah terlantar, Memetakan jumlah tanah terlantar yang ada di Propinsi Riau, serta, mengetahui tata cara redistribusi tanah terlantar yang terdapat di Propinsi Riau.

### **D. Metode Penelitian**

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode *yuridis sosiologis* (penelitian hukum empiris) yaitu studi-studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum dalam masyarakat<sup>3</sup> Teknik pengumpulan data dalam penelitian melalui : 1) observasi langsung yang dilakukan oleh peneliti ke lapangan 2) wawancara bebas yaitu tanya jawab secara langsung dengan pihak-pihak yang berkompeten yaitu Kepala Bidang Pembinaan dan Pemberdayaan tanah Badan Pertanahan Propinsi

---

<sup>3</sup>Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Rajagrafindo Perkasa, Jakarta, 1997, hlm 42

Riau 3) Studi Kepustakaan yaitu menggunakan dokumen-dokumen resmi, peraturan perundang-undangan, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, yang relevan dengan penelitian yang dilakukan serta kamus Bahasa Indonesia, kamus Bahasa Inggris, ensiklopedia.

## **E. Pembahasan**

### **1. Proses penertiban Tanah Terlantar**

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 ( Pasal 1 angka (6) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar).

Berdasarkan Pasal 1 angka (6) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 4 Tahun 2010 dapat dikemukakan objek dari tanah terlantar, meliputi: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah RI Nomor 11 Tahun 2010 Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, dinyatakan bahwa “ tidak termasuk objek penertiban tanah terlantar “ adalah:

- a. Tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atas nama perorangan yang secara tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya.
- 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.

Menurut Pasal 2 PP Nomor 11 Tahun 2010, obyek 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 “.

Penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No.11 Tahun 2010 menyatakan bahwa Tanah yang sudah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak Pengelolaan dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanahnya tidak diusahakan, tidak dipergunakan atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan haknya. Demikian pula tanah yang ada dasar penguasaannya dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanahnya tidak dimohon hak, tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan persyaratan atau ketentuan yang ditetapkan dalam izin lokasi, surat keputusan pemberian hak, surat keputusan pelepasan kawasan hutan, dan/atau dalam izin/keputusan/surat lainnya dari pejabat yang berwenang.

Selain itu, yang dimaksud dengan “sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya” dalam ketentuan ini adalah karena Pemegang Hak perseorangan dimaksud tidak memiliki kemampuan dari segi ekonomi untuk mengusahakan, mempergunakan, atau memanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian haknya. Dengan ketentuan bahwa hak-hak tersebut tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan sesuai keadaannya, sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya

Berdasarkan hasil penelitian<sup>4</sup>, pada kenyataannya di lapangan tanah terlantar ini disebabkan oleh :

1. Tidak dimanfaatkan oleh pemilik; Hal ini karena keterbatasan dana yang dimiliki oleh Pemegang Hak nya, sehingga suatu lokasi tanah banyak yang dibiarkan begitu saja.

---

<sup>4</sup> Berdasarkan Hasil wawancara dengan H.Zaiful Yusri, Kepala Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat Kantor BPN Propinsi Riau, pada Hari Senin, tanggal 21 Oktober 2013, Jam 03.00 Wib

2. Tidak dimanfaatkan sesuai dengan peruntukan haknya; maksudnya bahwa tanah tersebut tidak dimanfaatkan sesuai dengan izin yang diberikan.

Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 memberikan defenisi atau pengertian tanah terlantar, namun dalam Pasal 9 ayat (1) disebutkan bahwa “ Kepala menetapkan tanah terlantar terhadap tanah yang diusulkan oleh Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (6). “Ketentuan diatas mengindikasikan bahwa pengertian dan mekanisme mengenai penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar ditetapkan oleh Kepala, dalam pengertian ini adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional selanjutnya disebut Kepala BPN RI

Kewenangan pendayagunaan tanah terlantar yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor. 11 Tahun 2010 merupakan kewenangan delegasi, dalam hal ini Presiden mendelegasikan kewenangannya kepada Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan pendayagunaan tanah Negara bekas tanah terlantar untuk kepentingan masyarakat. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 17 PP No.11 tahun 2010 yang menyatakan bahwa pelaksanaan penertiban tanah terlantar dan pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar dilaksanakan oleh Kepala dan hasilnya dilaporkan kepada Presiden. Selanjutnya berdasarkan Pasal 15 ayat (2) PP No.11 Tahun 2010 dinyatakan bahwa “Peruntukan dan pengaturan peruntukan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah negara bekas tanah terlantar dilaksanakan oleh Kepala. Dari ketentuan tersebut maka yang berwenang dalam pendayagunaan tanah terlantar adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Untuk menentukan suatu tanah terindikasi terlantar merupakan tanah terlantar, ada beberapa tahapan yang harus dilakukan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 4 Tahun 2010 ), meliputi:

1. Inventarisasi tanah hak atau dasar penguasaan atas tanah yang terindikasi terlantar;
2. Identifikasi dan penelitian tanah terindikasi terlantar;

3. Peringatan terhadap pemegang hak;
4. Penetapan tanah terlantar;

Berikut akan dikemukakan sebagai contoh; seorang pengusaha memperoleh hak pengelolaan pada kawasan hutan untuk perkebunan sawit, konsekuensinya pengusaha berhak atas segala sumber daya alam di kawasan tanah hak tersebut, bahkan dapat dijadikan agunan kredit untuk modal usaha karena hak atas tanah yang diberikan sudah bersertifikat. Namun pada saat pencairan kredit sertifikat berubah jadi Hak Tanggungan (tersimpan di bank ), tanah tersebut akhirnya diterlantarkan, maka atas dasar tersebut BPN RI menetapkan sebagai tanah terlantar dan ditetapkan sekalian sebagai Tanah Negara. Dalam PP Nomor 11 Tahun 2010 disebutkan bahwa tidak ada klausul pemberian ganti rugi bagi tanah yang sudah ditetapkan sebagai Tanah Terlantar. Selanjutnya setelah adanya penetapan mengenai tanah terlantar, maka tanah hak tersebut dikuasai langsung oleh negara, untuk selanjutnya di redistribusi atau didayagunakan kembali untuk kepentingan masyarakat dan negara.

Beberapa tahapan yang harus dilakukan dalam penentuan tanah terlantar yaitu:

- 1) Identifikasi dan Penelitian Tanah Terlantar

Berdasarkan Pasal 4 PP Nomor 11 Tahun 2010, Identifikasi dan penelitian tanah terlantar dapat diuraikan sebagai berikut : Kepala Kantor Wilayah menyiapkan data tanah yang terindikasi tanah terlantar. Data tanah dimaksud dalam Pasal 3 ayat 1 PP No.11 Tahun 2011 sebagai dasar pelaksanaan identifikasi dan penelitian. Yang dimaksud dengan “tanah yang terindikasi terlantar” adalah tanah hak atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya yang belum dilakukan identifikasi dan penelitian. Untuk memperoleh data tanah terindikasi terlantar dilaksanakan kegiatan inventarisasi yang hasilnya dilaporkan kepada Kepala.

Berdasarkan Pasal 5 dinyatakan bahwa Identifikasi dan Penelitian terhadap tanah terlantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat ( 2) dilaksanakan oleh Panitia. Susunan keanggotaan Panitia sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 terdiri dari Unsur Badan Pertanahan Nasional dan unsur instansi terkait yang diatur oleh Kepala.

Menurut Pasal 6 Peraturan Kepala BPN RI disebutkan bahwa :

- 1) Identifikasi dan penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat 1 dilaksanakan:
  - a. terhitung mulai 3 tahun sejak diterbitkan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atau;
  - b. sejak berakhirnya izin/keputusan/surat dasar penguasaan atas tanah dari pejabat yang berwenang.
- 2). Identifikasi tanah terlantar meliputi :
  - a. nama dan alamat pemegang hak;
  - b. letak dan luas, status hak atau dasar penguasaan atas tanah dan keadaan fisik tanah yang dikuasai pemegang hak;
  - c. keadaan yang mengakibatkan tanah terlantar.

Terhadap suatu lokasi apabila berdasarkan hasil identifikasi dan penelitian disimpulkan terdapat tanah terlantar maka kepada pemegang hak akan segera diberitahukan dan diberikan peringatan terlebih dahulu. Peringatan ini disampaikan sampai pada peringatan yang ketiga. Apabila Pemegang Hak tetap tidak melaksanakan peringatan sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 PP No.11 Tahun 2010, maka Kepala Kantor Wilayah mengusulkan kepada Kepala untuk menetapkan tanah yang bersangkutan sebagai tanah terlantar. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 8 PP No.11 Tahun 2010 sebagai berikut :

- (1) Apabila berdasarkan hasil identifikasi dan penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) disimpulkan terdapat tanah terlantar, maka Kepala Kantor Wilayah memberitahukan dan sekaligus memberikan peringatan tertulis pertama kepada Pemegang Hak, agar dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkannya surat peringatan, menggunakan tanahnya sesuai keadaannya atau menurut sifat dan tujuan pemberian haknya atau sesuai izin/keputusan/surat sebagai dasar penguasaannya.
- (2) Apabila Pemegang Hak tidak melaksanakan peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Kantor Wilayah

- memberikan peringatan tertulis kedua dengan jangka waktu yang sama dengan peringatan pertama.
- (3) Apabila Pemegang Hak tidak melaksanakan peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan tertulis ketiga dengan jangka waktu yang sama dengan peringatan kedua.
  - (4) Peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) dilaporkan oleh Kepala Kantor Wilayah kepada Kepala.
  - (5) Dalam hal tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) yang dibebani dengan Hak Tanggungan, maka surat peringatan tersebut diberitahukan juga kepada pemegang Hak Tanggungan.
  - (6) Apabila Pemegang Hak tetap tidak melaksanakan peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala Kantor Wilayah mengusulkan kepada Kepala untuk menetapkan tanah yang bersangkutan sebagai tanah terlantar.

Surat peringatan pertama harus disebutkan hal-hal yang secara konkret harus dilakukan oleh Pemegang Hak dan sanksi yang dapat dijatuhkan apabila Pemegang Hak tidak mengindahkan atau tidak melaksanakan peringatan dimaksud. Dalam surat peringatan kedua, setelah memperhatikan kemajuan dari surat peringatan pertama, menyebutkan kembali hal-hal konkret yang harus dilakukan oleh Pemegang Hak dan sanksi yang dapat dijatuhkan apabila Pemegang Hak tidak mengindahkan atau tidak melaksanakan peringatan dimaksud. Dalam surat peringatan ketiga yang merupakan peringatan terakhir, setelah memperhatikan kemajuan dari surat peringatan kedua, menyebutkan hal-hal konkret yang harus dilakukan oleh Pemegang Hak dan sanksi yang dapat dijatuhkan apabila Pemegang Hak tidak mengindahkan atau tidak melaksanakan peringatan dimaksud.

- 2) Penetapan suatu lokasi sebagai tanah terlantar;

Penetapan ini diatur dalam Pasal 9 PP No.11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, yaitu sebagai berikut :

- (1) Kepala menetapkan tanah terlantar terhadap tanah yang diusulkan oleh Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (6).
- (2) Dalam hal tanah yang akan ditetapkan sebagai tanah terlantar merupakan tanah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat

- (1) huruf a, penetapan tanah terlantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat juga penetapan hapusnya hak atas tanah, sekaligus memutuskan hubungan hukum serta ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.
- (3) Dalam hal tanah yang akan ditetapkan sebagai tanah terlantar adalah tanah yang telah diberikan dasar penguasaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf b, penetapan tanah terlantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat juga pemutusan hubungan hukum serta penegasan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Berdasarkan Pasal 10 dinyatakan bahwa :

- (1) Tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1), apabila merupakan keseluruhan hamparan, maka hak atas tanahnya dihapuskan, diputuskan hubungan hukumnya, dan ditegaskan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.
- (2) Tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1), apabila merupakan sebagian hamparan yang diterlantarkan, maka hak atas tanahnya dihapuskan, diputuskan hubungan hukumnya dan ditegaskan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan selanjutnya kepada bekas Pemegang Hak diberikan kembali atas bagian tanah yang benar-benar diusahakan, dipergunakan, dan dimanfaatkan sesuai dengan keputusan pemberian haknya.
- (3) Untuk memperoleh hak atas tanah atas bagian tanah sebagaimana dimaksud pada ayat bekas Pemegang Hak dapat mengajukan permohonan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 11 menyatakan :

- (1) Apabila tanah hak yang diterlantarkan kurang dari atau sama dengan 25% (dua puluh lima persen), maka Pemegang Hak dapat mengajukan permohonan revisi luas atas bidang tanah yang benar-benar digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan keputusan pemberian haknya.
- (2) Biaya atas revisi pengurangan luas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi beban Pemegang Hak.

Pasal 12 menyatakan ;

- (1) Tanah yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai tanah terlantar, dinyatakan dalam keadaan *status quo* sejak tanggal pengusulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (6).

- (2) Tanah yang dinyatakan dalam keadaan *status quo* sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak dapat dilakukan perbuatan hukum atas bidang tanah tersebut sampai diterbitkan penetapan tanah terlantar yang memuat juga penetapan hapusnya hak atas tanah, sekaligus memutuskan hubungan hukum serta ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Untuk Selanjutnya tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar wajib dikosongkan, sebagaimana diatur dalam Pasal 13 sebagai berikut :

- (1) Tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar, dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak ditetapkannya keputusan penetapan tanah terlantar, wajib dikosongkan oleh bekas Pemegang Hak atas benda-benda di atasnya dengan beban biaya yang bersangkutan.
- (2) Apabila bekas Pemegang Hak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka benda-benda di atasnya tidak lagi menjadi miliknya, dan dikuasai langsung oleh Negara.

Identifikasi dan mekanisme penertiban tanah terlantar di Propinsi Riau dilakukan dengan mengacu kepada PP No.11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah terlantar dan Peraturan Kepala BPN No.4 Tahun 2010. Penetapan tanah terlantar ini kewenangan berada pada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah Propinsi.<sup>5</sup> Adapun tahapan yang dilakukan adalah sebagai berikut :

- a. Inventarisasi

Inventarisasi tanah yang terindikasi terlantar dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Riau dilakukan atas dasar Pemantauan Lapangan oleh Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan atau laporan dari dinas/Instansi lainnya dan juga atas laporan tertulis dari masyarakat atau pemegang hak.

Inventarisasi ini baru dilakukan apabila ada tanah yang telah diberikan hak tidak diusahakan dalam rentang waktu 3-5 Tahun sejak Hak Guna Usaha diberikan. Inventarisasi tanah terindikasi

---

<sup>5</sup> Berdasarkan Hasil wawancara dengan H.Zaiful Yusri, Kepala Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat Kantor BPN Propinsi Riau, pada Hari Senin, tanggal 21 Oktober 2013, Jam 03.00 Wib

terlantar meliputi Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, tanah yang telah memperoleh dasar penguasaan dari pejabat yang berwenang sejak diterbitkan izin / keputusan / surat dasar penguasaan tanah tersebut.

Kegiatan inventarisasi ini dilaksanakan melalui:

Pengumpulan data mengenai tanah yang terindikasi terlantar meliputi data tekstual dan data spasial. Data tekstual meliputi nama dan alamat pemegang hak, nomor dan tanggal keputusan pemberian hak, nomor, tanggal dan berakhirnya sertifikat, letak tanah, luas tanah, penggunaan tanah, luas tanah terindikasi terlantar. Data spasial merupakan data grafis berupa peta yang dilengkapi dengan koordinat posisi bidang tanah terindikasi terlantar. BPN menetapkan target tanah hak yang terindikasi terlantar, dengan mempertimbangkan lamanya tanah tersebut ditelantarkan dan / atau luas tanah yang terindikasi terlantar.

#### b. Identifikasi dan Penelitian

Tanah yang terindikasi terlantar yang telah diinventarisir kemudian ditindak lanjuti berdasarkan : Untuk tanah yang telah berstatus hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai diidentifikasi dan penelitian aspek administrasi terhitung mulai 3 tahun sejak diterbitkan sertifikatnya. Untuk tanah yang memperoleh dasar penguasaan (ijin, keputusan, surat) dasar penguasaan atas tanah dari pejabat yang berwenang identifikasi dan penelitian terhitung sejak berakhirnya dasar penguasaan tersebut. Penelitian ini dilakukan untuk memastikan apa yang telah dilakukan dan yang belum dilakukan oleh pemegang hak. Penelitian ini dimaksudkan juga untuk memastikan keadaan dilapangan. Jangka waktu penelitian ini dilakukan sesuai dengan luas tanah. Biasanya dilakukan dalam waktu minimal 7 hari kerja. Untuk mempercepat proses identifikasi dan penelitian, Kakanwil BPN menyiapkan data dan informasi tanah terindikasi terlantar yang meliputi :

- 1) Verifikasi data fisik dan data yuridis meliputi jenis hak dan letak tanah;

- 2) 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;
- 3) Meminta keterangan dari pemegang hak dan pihak lain yang terkait, apabila pemegang hak/kuasa/wakil tidak memberikan data dan informasi atau tidak ditempat atau tidak dapat dihubungi, maka identifikasi dan penelitian tetap dilaksanakan dengan cara lain untuk memperoleh data;
- 4) Melaksanakan pemeriksaan fisik berupa letak batas, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan teknologi yang ada;
- 5) Melaksanakan plotting letak penggunaan dan pemanfaatan tanah pada peta pertanahan berdasarkan hasil pemeriksaan fisik;
- 6) Membuat analisis penyebab terjadinya tanah terlantar antara lain menyangkut permasalahan-permasalahan penyebab terjadinya tanah terlantar, kesesuaian dengan hak yang diberikan, dan kesesuaian dengan tata ruang;
- 7) Menyusun laporan hasil identifikasi dan penelitian;
- 8) Kakanwil BPN memberitahukan secara tertulis kepada pemegang hak yang akan dilakukan identifikasi dan penelitian sesuai dengan alamat atau domisili pemegang hak;
- 9) Apabila pemegang hak tidak diketahui alamat atau domisilinya, maka pemberitahuan dilakukan melalui pengumuman di Kantor Pertanahan dan di lokasi tanah yang bersangkutan, bahwa tanah tersebut sedang dalam tahap identifikasi dan penelitian oleh Kakanwil BPN.

Pada Pasal 7 dinyatakan bahwa : Kegiatan identifikasi dan penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 meliputi:

- a. Melakukan verifikasi data fisik dan data yuridis;
- 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, dan Pemegang Hak dan pihak lain yang terkait tersebut harus memberi keterangan atau menyampaikan data yang diperlukan;
  - d. Melaksanakan pemeriksaan fisik;
  - e. Melaksanakan *ploting* letak penggunaan dan pemanfaatan tanah pada peta pertanahan;
  - f. Membuat analisis penyebab terjadinya tanah terlantar;
  - g. Menyusun laporan hasil identifikasi dan penelitian;
  - h. Melaksanakan sidang Panitia; dan
  - i. Membuat Berita Acara.

Selanjutnya Panitia menyampaikan laporan hasil identifikasi, penelitian, dan Berita Acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Wilayah.

c. Sidang Panitia C

Setelah data hasil identifikasi dan penelitian dinilai cukup sebagai bahan pengambilan keputusan upaya penertiban, Kakanwil membentuk Panitia C. Susunan keanggotaan Panitia C terdiri dari :

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

d. Kepala Kantor Pertanahan

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

Panitia C ini menjadi Rekomendasi selanjutnya terhadap pemberian peringatan untuk tanah terindikasi terlantar.

#### 1. Peringatan

Apabila berdasarkan hasil penilaian dari Panitia C menyimpulkan terdapat tanah terlantar maka Kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan pertama kepada pemegang hak, agar dalam jangka waktu 1 bulan sejak tanggal diterbitkannya surat peringatan tersebut, menggunakan tanah tersebut sesuai dengan keadaan atau menurut sifat dan tujuan pemberian haknya atau sesuai izin/keputusan/surat sebagai dasar penguasaannya. Dalam surat peringatan pertama, disebutkan hal-hal konkrit yang harus dilakukan pemegang hak dan sanksi yang dapat dijatuhkan apabila pemegang hak tidak mengindahkan atau tidak melaksanakan peringatan tersebut. Tindakan konkrit yang harus dilakukan pemegang hak antara lain :

- a. Mengusahakan, menggunakan, dan memanfaatkan tanahnya sesuai keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya;
- b. Dalam hal tanah yang digunakan tidak sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya, pemegang hak harus mengajukan 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 izin/keputusan/surat dari pejabat yang berwenang

Apabila pemegang hak tidak mengindahkan peringatan pertama maka Kepala Kantor Wilayah pertanahan memberikan peringatan tertulis kedua dengan jangka waktu yang sama dengan peringatan pertama. Apabila pemegang hak tidak mengindahkan peringatan kedua maka kepala kantor Wilayah memberikan peringatan tertulis ketiga dengan jangka waktu yang sama dengan peringatan kedua. Apabila pemegang hak tetap tidak melaksanakan peringatan Kepala Kantor Wilayah

mengusulkan kepada Kepala BPN Republik Indonesia untuk menetapkan tanah tersebut sebagai tanah terlantar.

## 2. Penetapan tanah terlantar

Kepala BPN Republik Indonesia selanjutnya menetapkan tanah dimaksud sebagai tanah terlantar, dalam Penetapannya terhadap tanah yang diusulkan oleh Kepala Knator Wilayah juga menetapkan hapusnya hak atas tanah dan sekaligus memutuskan hubungan hukum anantara tanah dan pemegang hak serta menegaskan tanah tersebut sebagai tanah negara, yaitu tanah yang langsung dikuasai oleh negara sehingga tanah terlantar tersebut berada dalam keadaan status quo. Status quo dimaksud dimulai sejak tanggal pengusulan sehingga diterbitkan penetapan tanah terlantar dan tidak dapat dilakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut.

Tanah yang sudah dinyatakan sebagai tanah terlantar, dalam jangka waktu 1 bulan wajib dikosongkan oleh bekas penegang hak dari benda-benda yang ada diatas tanah tersebut dengan biaya sendiri dan apabila bekas pemegang hak tidak memenuhi kewajiban tersebut, maka benda-benda yang ada diatas tanah dimaksud tidak lagi menjadi miliknya, melainkan dikuasai oleh negara.<sup>6</sup>

Pada saat melakukan tindakan penertiban tanah terlantar pemerintah harus memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu asas bertindak cermat, dan asas keseimbangan. Asas kecermatan berkaitan dengan tindakan dalam melakukan identifikasi dan penelitian tanah terlantar yang meliputi : nama,dan alamat pemegang hak ; letak, luas, status hak atau dasar penguasaan atas tanah dan keadaan fisik tanah yang dikuasai pemegang hak, dan keadaan yang menyebabkan tanah terlantar.

Peraturan Kepala BPN No.4 Tahun 2010 didalam Pasal 20 menyatakan : Sebagai bahan pertimbangan dalam Penetapan tanah terlantar dengan memperhatikan luas tanah terlantar terhadap tanah hak/dasar penguasaan, dilakukan pengelompokan berdasarkan

---

<sup>6</sup> *ibid*

persentasenya sebagai berikut:

- i. Seluruh hamparan tanah hak/dasar penguasaan terlantar atau 100% diterlantarkan;
- ii. sebagian besar terlantar, dengan kisaran  $> 25\% - < 100\%$  diterlantarkan, dan
- iii. sebagian kecil terlantar, dengan kisaran  $\leq 25\%$  diterlantarkan.

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

Tanah yang tidak dipergunakan sebagaimana mestinya bertentangan dengan asas fungsi sosial hak atas tanah yang didalamnya melekat dua kepentingan yang melekat pada tanah yang ada penguasannya yakni kepentingan pribadi bagi pihak yang memiliki hak kepemilikan hak atas tanah dan kepentingan umum yang tidak dapat diabaikan. Dengan adanya fungsi sosial konsekuensinya tanah harus di kelola sesuai dengan peruntukannya, tanah dapat dicabut dari penguasaan pemilikinya apabila bertentangan dengan kepentingan umum.<sup>7</sup> Dengan demikian akibat hukum dari pemegang hak atas tanah yang tidak melaksanakan kewajibannya, hak atas tanahnya akan hapus dan jatuh

---

<sup>7</sup> Listiani, *Pelaksanaan Penertiban Tanah terlantar di wilayah Kabupaten Karawang dalam rangka ReformaAgraria ditinjau dari PP No.11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan tanah terlantar*, fh.unpad.ac.id/Repository.

ketangan negara, dan tanahnya langsung dikuasai negara.<sup>8</sup>

## 2. Jumlah tanah terlantar di Propinsi Riau

Berdasarkan hasil penelitian, rekapitulasi Inventarisasi Tanah terindikasi terlantar yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah Riau berada pada 54 lokasi, dari 54 terdapat 1 lokasi di Kota Pekanbaru.<sup>9</sup> Dari 54 lokasi tanah tersebut 49 lokasi hak penguasaannya berdasarkan Hak Guna Usaha dan 4 lokasi hak penguasaannya merupakan Hak Guna Bangunan.<sup>10</sup> Dari 53 lokasi tersebut 16 lokasi sedang dalam proses pengajuan untuk diterbitkan Penetapan lokasi sebagai tanah terlantar kepada Kepala BPN Republik Indonesia.<sup>11</sup> Di Kota Pekanbaru, tanah yang terindikasi terlantar adalah atas nama pemegang hak, yaitu PT. Perkebunan Bintan, dengan perincian sebagai berikut :

- a. Hak Penguasaan berdasarkan HGU No.01/Pekanbaru/ Sail/ Tenayan Raya.
- b. Luas tanah 1.422,694 Ha
- c. Jangka Waktu HGU sampai 13 Januari 2026
- d. Jenis Peruntukan : Perkebunan Sawit

Berikut diuraikan data-data mengenai lokasi tanah terindikasi terlantar di Propinsi Riau:

**Tabel 1. Tanah Terindikasi Terlantar di Kota Pekanbaru**

Nomor	Kabupaten/ Kota	Jumlah
1	Kab Pelalawan	9
2	Kab Indragiri Hulu	7
3	Kab Siak	5
4	Kab Kampar	5

<sup>8</sup> Pasal 4 jo Pasal 16 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Dasar Pokok-pokok Agraria.

<sup>9</sup> Data BPN Wilayah Riau Tahun 2013

<sup>10</sup> *Ibid*

<sup>11</sup> Berdasarkan Hasil wawancara dengan H.Zaiful Yusri, Kepala Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat Kantor BPN Propinsi Riau, pada Hari Senin, tanggal 21 Oktober 2013, Jam 03.00 Wib

5	Kab Kuantan Singingi	10
6	Kab Rokan Hulu	7
7	Kab Rokan Hilir	3
8	Kota Dumai	2
9	Kab Indragiri Hilir	1
10	Kab Bengkalis	4
11	Kota Pekanbaru	1

Sampai saat ini (Oktober 2013) Kantor BPN RI baru mengeluarkan 1 (satu) SK Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 10/PTT/BPN RI/2012 Tentang penetapan tanah terlantar atas Tanah Hak Guna Usaha Nomor 03 nama PT. Alfa Glory Indah terletak di Desa Petai, Kecamatan Singingi Hilir, Kabupaten Kuantan Singingi, Propinsi Riau, dengan perincian sebagai berikut:

- a. Hak Penguasaan berdasarkan HGU No.03/Desa Petai/Kec.Singingi/Kab. Kuantan Singingi.
- b. Luas tanah 726,25 Ha
- c. Jangka Waktu HGU Tanggal 10 April 2011 sampai 10 April 2036
- d. Jenis Peruntukan : Perkebunan Sawit dan Karet

Penetapan PT. Alfa Glory sebagai tanah terlantar merupakan hasil kegiatan penetapan tanah terlantar pada Tahun 2011. Tanah yang dikuasai oleh PT. Alfa Glory ditetapkan sebagai tanah terlantar dengan Penetapan dari Kepala BPN Republik Indonesia pada tahun 2012. PT. Alfa Glory menyampaikan bahwa mereka tidak dapat aktif mengelola hak telah diberikan karena tidak sanggup melakukan negosiasi dengan masyarakat karena tanah tersebut sebagian di kuasai oleh masyarakat.

Berdasarkan data mengenai tanah terindikasi terlantar di Propinsi Riau, dapat dianalisa bahwa ternyata cukup banyak tanah di Propinsi Riau yang saat ini berada dalam kondisi diindikasikan tanah terlantar. Tentu dalam hal ini perlu tindak lanjut yang serius dari Pihak pemerintah dan Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan penataan kembali terhadap

tanah-tanah yang telah diberikan haknya kepada masing-masing pihak tersebut. Perlunya dilakukan penataan kembali untuk mewujudkan tanah sebagai sumber kesejahteraan rakyat, untuk mewujudkan kehidupan yang lebih berkeadilan, menjamin keberlanjutan sistem kemasyarakatan dan kebangsaan Indonesia serta memperkuat harmoni sosial.

### 3. Tatacara Redistribusi Tanah Terlantar Di Propinsi Riau

Penguasaan dan penataan penguasaan tanah oleh negara diarahkan pemanfaatannya untuk mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Penguasaan atas tanah oleh negara sesuai dengan tujuan pemanfaatannya perlu memperhatikan kepentingan masyarakat luas dan tidak menimbulkan sengketa tanah. Pasal 6 UUPA merumuskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Penelantaran tanah di pedesaan dan perkotaan, selain merupakan tindakan yang tidak bijaksana, tidak ekonomis (hilangnya peluang untuk mewujudkan potensi ekonomi tanah), dan tidak berkeadilan, serta juga merupakan pelanggaran terhadap kewajiban yang harus dijalankan para Pemegang Hak atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan tanah. Penertiban tanah terlantar bertujuan untuk mewujudkan kehidupan yang lebih berkeadilan, menjamin berlanjutan sistem kemasyarakatan dan kebangsaan Indonesia, serta memperkuat harmoni social. Optimalisasi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan semua tanah diwilayah Indoneesia diperlukan untuk meningkatkan kualitas lingkungan hidup, mengurangi kemiskinan dan menciptakan lapangan kerja, serta meningkatkan ketahanan pangan dan energi.<sup>12</sup>

Negara memberikan hak atas tanah atau Hak Pengelolaan kepada Pemegang Hak untuk diusahakan, dipergunakan, dan dimanfaatkan serta dipelihara dengan baik selain untuk kesejahteraan bagi Pemegang Haknya juga harus ditujukan untuk kesejahteraan masyarakat, bangsa dan negara. Ketika Negara memberikan hak kepada orang atau badan hukum selalu diiringi kewajiban-kewajiban yang ditetapkan dalam UUPA dan surat

---

<sup>12</sup> Badan Pertanahan Nasional RI, *op.cit*, hlm 6

keputusan pemberian haknya. Karena itu Pemegang Hak dilarang menelantarkan tanahnya, dan jika Pemegang Hak menelantarkan tanahnya, UUPA telah mengatur akibat hukumnya yaitu hapusnya hak atas tanah yang bersangkutan dan pemutusan hubungan hukum serta ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Bagi tanah yang belum ada hak atas tanahnya, tetapi ada dasar penguasaannya, penggunaan atas tanah tersebut harus dilandasi dengan sesuatu hak atas tanah sesuai Pasal 4 *juncto* Pasal 16 UUPA. Oleh karena itu orang atau badan hukum yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah, baik dengan pengadaan tanah itu dari hak orang lain, memperoleh penunjukan dari pemegang Hak Pengelolaan, karena memperoleh izin lokasi, atau memperoleh keputusan pelepasan kawasan hutan berkewajiban memelihara tanahnya, mengusahakannya dengan baik, tidak menelantarkannya, serta mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak atas tanah. Meskipun yang bersangkutan belum mendapat hak atas tanah, apabila menelantarkan tanahnya maka hubungan hukum yang bersangkutan dengan tanahnya akan dihapuskan dan ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Pasal 15 PP No.11 Tahun 2010 pada intinya menyatakan bahwa peruntukan penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah negara bekas tanah terlantar didayagunakan untuk kepentingan masyarakat dan negara melalui reforma agraria dan program strategis negara serta untuk cadangan negara lainnya. Menurut Pasal 16 PP No.11 Tahun 2010 dinyatakan bahwa:

“Terhadap tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaannya tidak boleh diterbitkan izin/keputusan/surat dalam bentuk apapun selain yang ditetapkan dalam Pasal 15 “.

Selanjutnya disampaikan dalam Pasal 17 bahwa :

“Pelaksanaan penertiban tanah terlantar dan pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar dilakukan oleh Kepala dan hasilnya dilaporkan secara berkala kepada Presiden”.

Dan apabila Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, terhadap tanah yang telah diidentifikasi atau diberi peringatan sebagai tanah terlantar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan ditindaklanjuti sesuai dengan Peraturan Pemerintah ini (Pasal 18 ).

Tanah terlantar dapat dimanfaatkan atau digunakan untuk kepentingan masyarakat dan negara dalam mensukseskan :

a. Reforma agraria;

Penjelasan Pasal 15 ayat (1) PP No.11 Tahun 2010, Reforma agraria merupakan kebijakan pertanahan yang mencakup penataan sistem politik dan hukum pertanahan serta penataan asset masyarakat dan akses masyarakat terhadap tanah sesuai dengan jiwa Pasal 10 UUPA. Penataan asset masyarakat dan akses masyarakat terhadap tanah dapat dilakukan melalui distribusi dan redistribusi tanah negara bekas tanah terlantar.

Menurut Arie Sukanti Hutagalung<sup>13</sup>, redistribusi tanah adalah pembagian tanah-tanah yang dikuasai oleh Negara dan telah ditegaskan menjadi obyek *landreform* yang diberikan kepada para petani penggarap yang telah memenuhi syarat ketentuan PP No. 224 Tahun 1961. Kebijakan pemerintah dalam pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar melalui pendistribusian tanah negara merupakan suatu usaha untuk mewujudkan keadilan terhadap tanah untuk semua orang Indonesia. Melalui reforma agraria tanah-tanah negara bekas tanah terlantar dalam pendayagunaannya dapat dibagikan kepada masyarakat. Pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar memberikan kesempatan kepada masyarakat khususnya para petani penggarap untuk memanfaatkan tanah

---

<sup>13</sup> Arie Sukanti Hutagalung, *Program Redistribusi Tanah di Indonesia; Suatu Sarana ke Arah Pemecahan Masalah Penguasaan dan Pemilikan Tanah*, CV. Rajawali, Jakarta, 2005, hal.57.

negara bekas tanah terlantar tersebut.

Terhadap suatu lokasi tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar maka tanah tersebut menjadi Tanah Negara. Terhadap tanah tersebut akan dilakukan pendayagunaan tanah terlantar, yang salah satunya dilakukan dengan cara Redistribusi Tanah terlantar yang diberikan kepada Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Masyarakat dan Keperluan strategis lainnya. Pendayagunaan tanah bekas tanah terlantar dengan cara redistribusi tanah dilakukan berdasarkan PP No.38 Tahun 2008 tentang Objek Redistribusi Tanah.

b. Program Strategis Negara;

Menurut PP No. 11 Tahun 2010, Pendayagunaan tanah terlantar melalui Program Strategis Negara adalah untuk pengembangan sektor pangan, energi, dan perumahan rakyat dalam rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat. Dengan keluarnya kebijakan pemerintah tentang pendayagunaan tanah terlantar yang diatur dalam PP No.11 Tahun 2010, maka tanah-tanah negara bekas tanah terlantar dapat didayagunakan dalam pembangunan sektor perumahan dan pemukiman rakyat yang merupakan program strategis negara.

c. Cadangan Negara;

Berdasarkan PP No.11 Tahun 2010, Pendayagunaan tanah Negara Bekas tanah terlantar sebagai cadangan Negara diperuntukkan untuk memenuhi kebutuhan tanah untuk kepentingan pemerintah, pertahanan dan keamanan, kebutuhan tanah akibat adanya bencana alam, relokasi dan pemukiman kembali masyarakat yang terkena pembangunan untuk kepentingan umum. Pasal 33 UUD 1945, mengamanatkan kekayaan alam dan cabang produksi yang menyangkut hajat hidup orang banyak dikuasai Negara dengan tujuan untuk kemakmuran rakyat. Untuk mengimplementasikan Pasal 33 UUD 1945 di lapangan agraria (kekayaan alam), UUPA menegaskan bahwa setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Artinya pemanfaatan tidak hanya memberi manfaat bagi pemiliknyanya, tetapi juga masyarakat sekelilingnya dan tidak boleh

merugikan kepentingan umum.

Pasal 7 UUPA menegaskan bahwa untuk tidak merugikan kepentingan umum, maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan. Tanah-tanah negara bekas tanah terlantar sebagai cadangan negara selain dapat dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan tanah untuk kepentingan pemerintah, dapat dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan tanah untuk pertahanan dan keamanan.

Keterkaitan kebijakan penanggulangan bencana dengan pemanfaatan dan penggunaan tanah adalah dalam tahap rehabilitasi dan rekonstruksi. Dalam tahap rehabilitasi, akan dilakukan perbaikan dan pemulihan semua aspek pelayanan publik atau masyarakat sampai tingkat yang memadai pada wilayah pascabencana dengan sasaran utama untuk normalisasi atau berjalannya secara wajar semua aspek pemerintahan dan kehidupan masyarakat pada wilayah pascabencana. Pada tahap rekonstruksi, akan dilakukan pembangunan kembali semua prasarana dan sarana, kelembagaan pada wilayah pascabencana, baik pada tingkat pemerintahan maupun masyarakat dengan sasaran utama tumbuh dan berkembangnya kegiatan perekonomian, sosial dan budaya, tegaknya hukum dan ketertiban dan bangkitnya peranserta masyarakat dalam segala aspek kehidupan bermasyarakat pada wilayah pasca bencana.

Menurut Peraturan Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2011, Pasal 1 ayat 1 menyatakan bahwa tanah negara bekas tanah terlantar adalah tanah yang sudah ditetapkan sebagai tanah terlantar, dihapuskan haknya, diputuskan hubungan hukumnya dan ditegaskan Menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara merupakan Tanah Cadangan Umum Negara selanjutnya disebut TCUN. TCUN diperoleh dari tanah negara bekas tanah terlantar yang ditetapkan oleh Kepala berdasarkan PP No.11 Tahun 2010 dan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 4 Tahun 2010.

Pasal 4 ayat 1 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2011 dinyatakan dalam rangka peruntukan, pemilikan dan pengaturan

peruntukan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan TCUN, Kepala menetapkan tanah terlantar sekaligus menghapuskan hak atas tanah dan memutuskan hubungan hukum dan menegaskan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Artinya tanah tersebut menjadi tanah yang bebas, yang haknya bisa dimohon kembali oleh perseorangan atau badan hukum lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Pasal 4 ayat 2 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2011 dijelaskan bahwa TCUN dialokasikan secara nasional untuk kepentingan masyarakat dan negara melalui : Reforma agraria, Program Strategis negara, Cadangan negara lainnya. Untuk menentukan peruntukan tanah negara bekas tanah terlantar Kepala Kanwil BPN melakukan koordinasi dengan Pemerintah Daerah setempat, terutama terkait dengan program redistribusi tanah kepada masyarakat yang belum memiliki tanah yang merupakan salah satu cara pendayagunaan tanah terlantar.

Pada kenyataannya pendayagunaan tanah bekas tanah terlantar di Propinsi Riau belum optimal karena setelah ditetapkan sebagai tanah terlantar, dan tanah tersebut dalam *staus quo*, pendayagunaan belum dapat dilakukan. Karena tanah dimaksud diduduki atau dikuasai oleh masyarakat. Sehingga hal ini memerlukan suatu solusi yang lebih lanjut agar tanah tersebut benar-benar dapat dikuasai oleh negara sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peruntukan yang telah ditentukan.

Penertiban tanah terlantar di Propinsi Riau telah dilaksanakan sesuai PP No.11 Tahun 2010, tetapi redistribusi tanah terlantar ini belum dapat sepenuhnya dilakukan. Hal ini karena pada kenyataannya tanah terlantar ini berasal dari tanah yang diusahakan oleh Pemegang Hak nya, kemudian tanah ini sebagian besar dikuasai oleh masyarakat. Seperti contohnya adalah Tanah terlantar yang ditetapkan pada PT. Alfa Glory, yang terletak di Kabupaten Kuantan Singingi. Tanah tersebut tidak dimanfaatkan oleh pemegang hak nya karena beberapa alasan, salah

satunya adalah karena keterbatasan dana yang dimiliki oleh Pemegang Hak. Akibatnya suatu lokasi tanah banyak yang dibiarkan begitu saja. Kemudian lokasi ini dimanfaatkan oleh warga, karena dianggap sebagai lahan yang tidak ada pemiliknya. Dan pada saat mereka sudah memiliki dana ternyata tanah tersebut sudah dikuasai oleh warga maka mereka kesulitan untuk mengelolanya. Akhirnya mereka membiarkan saja lokasi ini, sampai pada akhirnya pemerintah menetapkan lokasi tanah tersebut sebagai tanah terlantar.

Pada dasarnya tanah terlantar di Propinsi Riau lebih didefinisikan tanah yang terlibat konflik.<sup>14</sup> Hal ini juga belum optimalnya pendayagunaan tanah negara sebagai tanah terlantar. Kondisi ini menyebabkan eksekusi terhadap tanah tersebut belum dapat dilaksanakan.<sup>15</sup> Hal ini menyebabkan tanah tersebut dalam posisi yang tidak jelas penguasaannya. Karena seharusnya tanah ini di kuasai oleh negara tetapi pada kenyataannya diduduki oleh masyarakat yang tanpa alas hak yang sah. Hak ini tentunya menyebabkan hal yang menjadi tujuan dari pendayagunaan tanah terlantar tidak tercapai. Pada prinsipnya masyarakat memang memiliki hak atas peruntukan tanah negatra bekas tanah terlantar tetapi harus ada penetapan dari Bupati sebagai dasar penerimaan hak mereka dalam Redistribusi tanah,<sup>16</sup> sehingga alas hak mereka untuk mendapatkan hak atas tanah sah dan tidak merugikan kepentingan masyarakat yang lain, yang seharusnya menjadi sasaran dalam redistribusi tanah negara bekas tanah terlantar.

Tanah harus dipelihara baik-baik agar bertambah kesuburan serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara ini tidak saja dibebankan kepada pemegang haknya melainkan menjadi beban bagi setiap orang, badan hukum, atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum

---

<sup>14</sup> Berdasarkan Hasil wawancara dengan H.Zaiful Yusri, Kepala Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat Kantor BPN Propinsi Riau, pada Hari Senin, tanggal 21 Oktober 2013, Jam 03.00 Wib

<sup>15</sup> *Ibid*

<sup>16</sup> *Ibid*

dengan tanah itu.<sup>17</sup> “ Atas dasar hak menguasai dari Negara tersebut, Negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha dan lainnya. Dalam pelaksanaannya, hak menguasai dari Negara tersebut dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Pada pelaksanaannya hak-hak yang telah diberikan ini haruslah dilakukan pengawasan yang intensif agar tujuan pemberian hak tercapai dan apa yang menjadi program pemerintah terlaksana dengan baik. Sehingga pada prakteknya tanah-tanah yang terlantar ini tidak terjadi dan bagi bangsa dan negara Indonesia tanah dapat diusahakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

#### **D. Penutup**

##### 1. Kesimpulan

- a. Proses dalam penertiban tanah terlantar di Propinsi Riau mengacu kepada Peraturan Kepala BPN RI Nomor 4 Tahun 2010, dalam praktiknya adalah meliputi:
  - 1) Inventarisasi tanah yang terindikasi terlantar
  - 2) Identifikasi dan penelitian terhadap tanah terindikasi terlantar
  - 3) Sidang Panitia C
  - 4) Pemberian peringatan terhadap pemegang hak
  - 5) Penetapan terhadap Tanah Terlantar
- b. Berdasarkan data dari Kantor BPN RI Wilayah Propinsi Riau, ada 54 lokasi tanah yang terindikasi terlantar, yang tersebar di 11 kab/kota di Propinsi Riau dan hanya ada 1 lokasi yang terdapat di kota Pekanbaru. Dari sejumlah lokasi yang merupakan tanah

---

<sup>17</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Edisi pertama, Prenada Media, Jakarta, 2005, hal.60.

terindikasi terlantar baru ada 1 (satu) lokasi yang ditetapkan sebagai tanah terlantar yaitu PT.Alfa Glory, yang terletak di Kabupaten Kuantan Singingi.

- c. Pendayagunaan terhadap tanah terlantar di Propinsi Riau diarahkan kepada 3 jenis penggunaan yaitu: Reforma Agraria, Program Strategis dan Tanah Cadangan Negara. Pendayagunaan tanah terlantar di kota Pekanbaru belum dapat dilaksanakan dengan optimal karena tanah negara bekas tanah terlantar sulit untuk dieksekusi. Hal ini karena sebagian besar tanah tersebut merupakan tanah konflik yang saat ini diduduki oleh masyarakat.

## **2. Saran**

- a. Selain menggunakan PP No.11 Tahun 2010 dan Peraturan Kepala BPN RI No.4 Tahun 2010, sebaiknya ada Peraturan Daerah yang mengatur Mekanisme penetapan dan Pendayagunaan tanah terlantar di Propinsi Riau.
- b. Terhadap tanah yang terindikasi terlantar hendaknya benar-benar diteliti dengan baik apakah benar suatu tanah terindikasi tanah terlantar atau tidak. Serta perlu adanya kerjasama dari seluruh aparat terkait dalam melakukan pengawasan terhadap suatu bidang tanah yang telah diberikan haknya. Karena mungkin saja terjadinya Tanah terlantar ini disebabkan oleh pengawasan yang kurang intensif dari pihak-pihak terkait.
- c. Seharusnya ada tindakan yang tegas dari pemerintah terhadap pihak-pihak yang melakukan penguasaan yang tidak sah terhadap tanah negara bekas tanah terlantar. Serta perlu adanya kerjasama dari seluruh aparat terkait dalam menertibkan tanah yang terindikasi terlantar dan perlu dilakukan pengawasan yang intensif terhadap terhadap suatu bidang tanah yang telah diberikan haknya. Sebaiknya segera dicarikan solusi untuk tanah negara bekas tanah terlantar yang sekarang diduduki atau dikuasai oleh

warga agar tidak timbul konflik baru antara pihak pemerintah dan masyarakat sehingga tanah tersebut dapat benar-benar dikuasai negara untuk selanjutnya dapat dilakukan pendayagunaan tanah terlantar yang optimal dan tepat sasaran.

## **E. Daftar Pustaka**

### **1. Buku-buku:**

- Arie Sukanti Hutagalung, *Program Redistribusi Tanah di Indonesia; Suatu Sarana ke Arah Pemecahan Masalah Penguasaan dan Pemilikan Tanah*, Jakarta, CV. Rajawali, 2005
- Boedi Harsono, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1998
- , *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, edisi revisi-jilid 1, Jakarta: Djambatan, 2005
- Badan Pertanahan Nasional RI, *Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*, SIDI Hukum – Pusat Hukum dan Hubungan Masyarakat, Jakarta: 2011
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Rajagrafindo Perkasa, Jakarta, 1997
- Effendy Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2009
- Ida Nurlinda, *Prinsip-Prinsip Pembaharuan Agraria Perspektif Hukum*, Edisi I, PT. Raja Grafindo, 2009
- Maria.S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2008
- G. Kartasapoetra, dkk, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Jakarta, PT. Rineka Cipta, 1991

Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Edisi pertama, Jakarta, Prenada Media, 2005

## **2. Jurnal/ Karya ilmiah:**

Chalisah Parlindungan, *Tanah Terlantar Menurut Peraturan Pemerintah RI Nomor 36 Tahun 1998 dan Permasalahan-Permasalahan yang terdapat di Lapangan*, repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/1487/1/hukadm-**chalisah.pdf** oleh SH Chalisah Parlindungan - 2003, diakses pada tanggal 5 mei 2014

Luh Putu Suryani, *Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar dalam Rangka Penatagunaan Tanah di Kota Denpasar*, Denpasar, Universitas Udayana, Tesis, 2011

Listiani, *Pelaksanaan Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar di Kabupaten Karawang dalam rangka reforma agraria berdasarkan PP No.11 tahun 2010 Tentang Penertiban dan pandayagunaan Tanah Terlantar*, fh.Unpad.ac.id.repository, 2012

## **3. Peraturan Perundang-undangan:**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah RI Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 5 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pendayagunaan Tanah Negara Bekas tanah Terlantar.