

SKRIPSI
TINJAUAN YURIDIS TENTANG TANAH TERLANTAR
TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH



Oleh:

DIANA

040 2019 0545

Diajukan sebagai Tugas Akhir dalam rangka Penyelesaian Studi

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2023

HALAMAN JUDUL

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG TANAH TERLANTAR TERHADAP
HAK MILIK ATAS TANAH**

SKRIPSI

**Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan guna
Memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum pada
Program Studi Ilmu Hukum di Universitas Muslim Indonesia**

OLEH:

DIANA

040 2019 0545

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2023**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa:

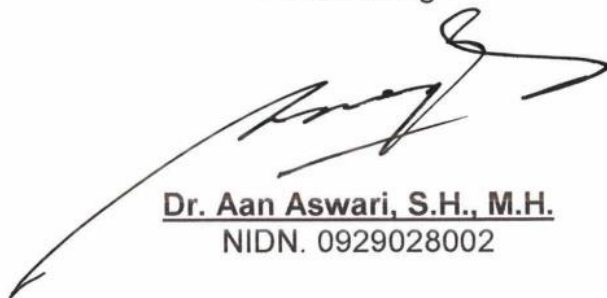
Nama Mahasiswa : Diana
Stambuk : 04020190545
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi/Penelitian : Tinjauan Yuridis tentang Tanah Terlantar Terhadap Hak Milik atas Tanah
SK Pembimbing : **0435/H.05/FH-UMI/IX/2022**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam Ujian Skripsi.

Makassar, Mei 2023

Komisi Pembimbing,

Pembimbing I



Dr. Aan Aswari, S.H., M.H.
NIDN. 0929028002

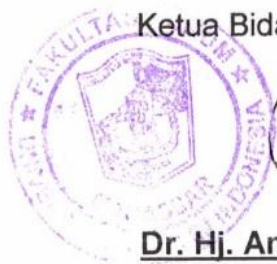
Pembimbing II



Dr. St. Ulfah, S.H., M.H.
NIDN. 0912068002

Mengetahui,

Ketua Bidang Hukum Perdata



Dr. Hj. Andi Risma, SH., MH
NIDN. 0901037302

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa:

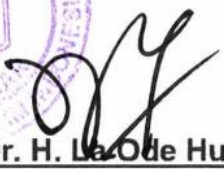
Nama Mahasiswa	Diana
Stambuk	: 04020190545
Program Studi	: Ilmu Hukum
Bagian	: Hukum Perdata
Judul Skripsi/Penelitian	: Tinjauan Yuridis tentang Tanah Terlantar Terhadap Hak Milik atas Tanah
SK Pembimbing	: 0435/H.05/FH-UMI/IX/2022

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Mei 2023

Pimpinan Fakultas Hukum
Universitas Muslim Indonesia




Prof. Dr. H. La Ode Husen., S.H., M.H

NIPS: 104860192

PENGESAHAN SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG TANAH TERLANTAR TERHADAP HAK
MILIK ATAS TANAH**

Disusun dan diajukan oleh:

DIANA

04020190545

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi pada Program Studi
Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia

Pada, Mei 2023

Dan dinyatakan diterima

Makassar, Mei 2023

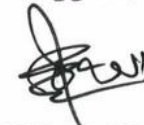
Panitia Ujian

Ketua,



Dr. Aan Aswari, S.H., M.H.
NIDN. 0929028002

Anggota,



Dr. St. Ulfah, S.H., M.H.
NIDN. 0912068002

Dekan



Prof. Dr. H. La Ode Husen., S.H., M.H

NIPS: 104860192

HALAMAN PENGESAHAN

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa:

Nama Mahasiswa	Diana
Stambuk	: 04020190545
Program Studi	: Ilmu Hukum
Bagian	: Hukum Perdata
Judul Skripsi/Penelitian	: Tinjauan Yuridis tentang Tanah Terlantar Terhadap Hak Milik atas Tanah
SK Pembimbing	: 0435/H.05/FH-UMI/IX/2022

Telah dipertahankan dan diterima dihadapan panitia ujian skripsi.

Disahkan oleh:

1. **Dr. Aan Aswari, S.H., M.H**
(Pembimbing I)
2. **Dr. St. Ulfah, S.H., M.H**
(Pembimbing II)
3. **Dr. Satrih Hasyim, S.H., M.H**
(Penguji I)
4. **Dr. Hj. Andi Risma, S.H., M.H**
(Penguji II)

(.....)

(.....)

(.....)

(.....)



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa Diana
NIM : 04020190545
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis tentang Tanah Terlantar
 Terhadap Hak Milik atas Tanah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya ini benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan plagiasi terhadap karya ilmiah orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat di buktikan bahwa sebagian atau bahwa keseluruhan dari skripsi ini merupakan hasil plagiasi, makasaya bersedia menerima sanksi karena perbuatan tersebut.

Makassar, Mei 2023

Penulis



Diana

KATA PENGANTAR



Puji dan syukur kehadiran Allah SWT, karena dengan rahmat, taufik dan inayah-Nya sehingga penyusunan Skripsi ini dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS TENTANG TANAH TERLANTAR TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH”** dapat dirampungkan. Tak lupa penulis kirimkan salawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW sebagai suri teladan bagi seluruh umat manusia.

Skripsi ini ditulis dan disusun sebagai tugas akhir penulis guna memenuhi syarat akademik dalam menyelesaikan serta memperoleh gelar strata 1 Sarjana Hukum. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Namun, berkat doa, bantuan, semangat, bimbingan dan kerja sama dari berbagai pihak sehingga hambatan dan kasulitan tersebut dapat teratasi dengan sebaik-baiknya

Pada kesempatan ini, perkenankanlah penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya diiringi doa kepada Allah SWT., terutama kepada Kedua orang tua penulis Ayahanda **Tajang, S.Ip** dan Ibunda **Herlina** yang telah mendidik, membesarkan dan membimbing serta selalu memberikan doa yang tulus. Dan teruntuk adik saya **Yusri Bayu Nandar** juga memberikan dukungan kepada penulis. Selanjutnya diucapkan terima kasih kepada:

1. Rektor Universitas Muslim Indonesia, Bapak Prof. Dr. H. Basri Modding, S.E., M.Si., atas segala perhatian yang diberikan kepada

penulis selama menjadi mahasiswa pada almamater Universitas Muslim Indonesia;

2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia, Bapak Prof. Dr. H. La Ode Husen, S.H., M.H. dan para pembantu dekan atas segala perhatian dan bimbingannya;
3. Ibu Dr. Hj. Andi Risma, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang telah memberikan izin, kesempatan dan fasilitas kepada Penulis sela mengikuti pendidikan Program Sarjana;
4. Bapak Dr. Aan Aswari, S.H., M.H., dan Ibu Dr. St Ulfah, S.H., M.H., selaku Ketua dan Anggota Pembimbing yang memberikan bimbingan, dengan penuh keseriusan, kecermatan dan kebijakan dalam memberi petunjuk-petunjuk perihal prinsip penulisan karya ilmiah kepada penulis;
5. Ibu Dr. Satrih Hasyim, S.H.,M.H., dan Ibu Dr. Hj. Andi Risma, S.H., M.H., selaku Penilai yang memberikan masukan dan saran pada ujian Seminar Proposal sampai Ujian Skripsi;
6. Para Dosen dan segenap civitas akademisi Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang telah berjasa mendidik penulis dalam memahami ilmu hukum. Serta seluruh staf akademik Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang telah membantu dalam penyusunan administrasi akademik ini;

7. Kepada Ikram Azis, sudah penulis anggap sebagai teman, sahabat dan keluarga yang selalu ada dan menjadi panutan, memberikan motivasi serta semangat untuk penulis;
8. Kepada Erika, Ayu, Nurul Isra, Sandi, dan Naufal, sudah penulis anggap sebagai keluarga yang telah menemani, membantu dan memberikan semangat untuk penulis;
9. Sociality Organization Law Independen Study Club (SOLID SC) terkhusus Pending 19 yang telah menjadi sahabat dan keluarga, menjadi teman seperjuangan dan mengajarkan banyak hal kepada penulis;
10. Semua pihak yang tidak bisa Penulis sebutkan satu persatu dalam tulisan ini, penulis ucapkan banyak terima kasih atas bantuan baik moril maupun material. Semoga kebaikan yang diberikan kepada penulis dibalas berkali lipat oleh Allah SWT.

Akhir kata penulis berharap semoga dengan hadirnya skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum. Semoga Allah SWT, senantiasa memberkati dan merahmati segala aktivitas keseharian sebagai suatu bidadia disisi-Nya. Aamiin.

Makassar, Mei 2023

Diana

ABSTRAK

Diana. 04020190545: dengan judul “Tinjauan Yuridis Tentang Tanah Terlantar Terhadap Hak Milik Atas Tanah”. Di bawah bimbingan Aan Aswari, selaku Ketua Pembimbing dan St. Ulfah, selaku Anggota Pembimbing.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan hukum tentang tanah terlantar terhadap hak milik atas tanah serta mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemegang hak milik atas tanah yang ditelantarkan.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum Normatif yaitu melakukan pendekatan norma atau substansi hukum, asas hukum, teori hukum, dalil-dalil hukum dan perbandingan hukum.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa mengatasi fenomena tanah terlantar ini menjadi tugas besar bagi pemerintah. Berdasarkan alasan tersebut dibentuklah Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar dan turut melaksanakan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria. Hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan. Melalui tahap inventarisasi yang dilaksanakan paling cepat 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya Hak Atas Tanah, Hak pengelolaan, atau Dasar Penguasaan Atas Tanah. Hasil pelaksanaan tersebut selanjutnya diproses menjadi data tanah yang terindikasi telantar terbagi atas 3 tahapan, Evaluasi Tanah Terlantar, Peringatan Tanah Terlantar dan Penetapan Tanah Terlantar. Upaya Hukum yang ditempuh pemilik tanah yang ditelantarkan melalui upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa. Selain itu melalui jalur non litigasi yaitu, arbitrase, negosiasi, mediasi, konsiliasi, penalaran ahli.

Rekomendasi penulis kepada perlunya melakukan pengawasan dan penyuluhan tentang prosedur mengenai pentingnya kepemilikan hak atas tanah. Kepada masyarakat, dalam hal ini pemilik hak atas tanah harusnya mempunyai pertimbangan dalam memilih upaya hukum yang tidak selamanya hanya melalui jalur litigasi atau pengadilan. Namun juga harus mempertimbangkan banyak hal, seperti waktu yang relatif lama, biaya yang tidak terukur, putusan pengadilan seringkali tidak dapat langsung di eksekusi, dan seringkali putusan pengadilan diwarnai campur tangan pihak lain. Maka dari itu, perlunya untuk kembali mempertimbangkan penyelesaian melalui jalur non litigasi justru lebih cepat dan biaya murah dibanding dengan melalui jalur litigasi yang memiliki banyak kendala.

Kata kunci: Tanah Terlantar, Hak Milik

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iii
PENGESAHAN SKRIPSI	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK.....	x
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Kegunaan Penelitian.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah Terlantar	11
1. Pengertian Tanah	11
2. Pengertian Terlantar	14
3. Pengertian Tanah Terlantar	14
4. Karakteristik Tanah Terlantar	16
5. Unsur-Unsur Tanah Terlantar	18
6. Objek Penertiban Tanah Terlantar.....	20
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik	24
1. Istilah dan Pengertian Hak Milik.....	24
2. Unsur-Unsur Hak Milik.....	25
3. Teori Hak Milik.....	26
4. Terjadinya Hak Milik	27
5. Hapusnya Hak Milik.....	27

BAB III METODE PENELITIAN.....	29
A. Tipe Penelitian	29
B. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	29
C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	31
D. Analisis Bahan Hukum.....	32
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	33
A. Pengaturan Hukum tentang Tanah Terlantar Terhadap Hak Milik Atas Tanah	33
B. Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan oleh Pemegang Hak Milik Atas Tanah yang Ditelantarkan.....	48
BAB V PENUTUP	62
A. Kesimpulan	62
B. Saran.....	63
DAFTAR PUSTAKA.....	64

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki peranan yang besar dalam dinamika pembangunan. Dalam Negara Republik Indonesia, kehidupan rakyatnya terutama perekonomian masih bercorak agrarian. Praktis pergerakan setiap jenis kehidupan manusia, baik secara langsung maupun tidak langsung, sangat membutuhkan tanah.

وَالْبَلَدُ الطَّيِّبُ يَخْرِجُ نَبَاتَهُ بِإِذْنِ رَبِّهِ وَالَّذِي خَبَثَ لَا يُخْرِجُ إِلَّا نَكِدًا
كَذَلِكَ نُصَرِّفُ الْآيَاتِ لِقَوْمٍ يَشْكُرُونَ

Terjemahan:

“Dan tanah yang baik, tanaman-tanamannya tumbuh subur dengan seizin Allah dan tanah yang tidak subur, tanaman-tanamannya hanya tumbuh merana. Demikianlah Kami mengulangi tanda-tanda kebesaran (Kami) bagi orang-orang yang bersyukur.”

Dari ayat di atas, Allah SWT menjelaskan bahwa tanah menjadi tanda-tanda kebesaran bagi orang-orang yang bersyukur. Secara tidak langsung hal tersebut dapat dimaknai bahwa tanah hendaknya mempunyai fungsi sosial, di mana tanah semata-mata tidak untuk kepentingan pribadi, tetapi untuk kepentingan umum. Hal demikian menjadikan seseorang tidak kufur atas apa yang dimiliki.

Pada masa Orde Baru (1967-1998), aturan hukum mengenai sumber daya alam, khususnya di bidang pertanahan diterbitkan

secara sectoral dengan melepaskan kaitannya dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai aturan hukum pokok (payung) dari semua aturan hukum agraria.

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), disebutkan bahwa tanah adalah permukaan bumi dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Pengertian tanah meliputi permukaan yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air termasuk air laut.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur secara tegas mengenai hak-hak atas tanah. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada setiap pemegang hak untuk mempergunakan dan/atau memperoleh manfaat dari tanah.

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹

¹Adrian Sutedi. 2014. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya. Jakarta: Sinar Grafika. Hal 114

Pendaftaran tanah merupakan hal yang penting sebagai bukti hak yang kuat terhadap hak atas tanah untuk membuktikan sebagai pemilik hak atas tanah secara sah. Di samping itu, pendaftaran tanah yang ditentukan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Poko-Pokok Agraria merupakan sasaran untuk mengadakan kesederhanaan hukum. Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Tanah yakni diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, dan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah.²

Negara memberikan hak terkait pendaftaran tanah untuk pertama kali yaitu berupa SHM, sebagai bukti dimana tanah tersebut telah didaftarkan di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, perolehan hak dari Negara (hak atas tanah pada tingkat tertinggi dikuasai oleh Negara) yang dibuktikan dengan pemberian SHM dapat diartikan sebagai perolehan hak atas tanah Negara menjadi milik perseorangan/badan hukum warga negara.³

Kemudian berdasarkan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diatur

² Ibid. Hal. 125

³ Irma Erviana. (2021). Pembebanan Pajak Penghasilan pada Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali. *AL-ISHLAH: Jurnal Ilmiah Hukum* Vol. 24, No. 1 (Mei 2021). Hal. 43

tentang macam-macam hak atas tanah yang diberikan negara adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Hutan, Hak Memungut Hasil Hutan dan Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak lain yang sifatnya sementara.

Pembahasan ini memfokuskan kepada Hak Milik atas tanah. Di mana pemilik hak atas tanah dapat secara bebas menggunakan tanah tersebut untuk apa saja, misalnya untuk mendirikan bangunan di atasnya, mempersewakan, menggunakan untuk kepentingan usaha di bidang pertanian, perkebunan, peternakan dan perikanan.

Pada dasarnya 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. Tentu saja ketika negara memberikan hak kepada orang atau badan hukum selalu diiringi kewajiban-kewajiban dalam surat keputusan pemberian haknya. Oleh karena itu, pemegang hak dilarang menelantarkan tanahnya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah mengatur akibat hukumnya yaitu hapusnya hak atas tanah yang bersangkutan dan pemutusan hubungan hukum serta ditegaskan

sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, kemudian dijadikan dasar bagi negara untuk mengatur pemberian hak-hak atas tanah seperti tersebut Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menentukan:

- (1) Atas dasar hak menguasai dari sebagian yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlakukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Sebagaimana telah diatur mengenai hapusnya hak milik antara lain karena tanahnya jatuh kepada negara karena pencabutan, penyerahan secara sukarela, tanahnya diterlantarkan, dan karena tanahnya musnah.⁴

Dampak lain penelantaran tanah juga menjadi terhambatnya pencapaian berbagai tujuan program pembangunan, rentannya ketahanan pangan dan ketahanan ekonomi nasional, tertutupnya akses sosial ekonomi masyarakat khususnya petani pada tanah, serta terusiknya rasa keadilan dan harmoni sosial.

Orang atau badan hukum yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah, baik dengan pengadaan tanah itu dari hak

⁴Lihat ketentuan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

orang lain, memperoleh penunjukan dari pemegang 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 mendapatkan hak atas tanah, apabila menelantarkan tanahnya maka hubungan hukum yang bersangkutan dengan tanahnya akan dihapuskan dan ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai oleh negara. Jadi perlu ditegaskan bahwa pemanfaatan sumber daya agraria sebagai mana tertuang Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yaitu “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Oleh sebab itu, penelantaran tanah harus dicegah dan diterbitkan untuk mengurangi atau menghapus dampak negatifnya. Dengan demikian, pencegahan, penertiban, dan pendayagunaan tanah terlantar merupakan langkah dan prasyarat penting untuk menjalankan program-program pembangunan nasional, terutama di bidang agraria yang telah diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional.

Berdasarkan data secara keseluruhan terkait objek sengketa tanah pada Putusan Pengadilan Negeri Makassar dari tiga tahun

terakhir yakni, pada tahun 2020 terdapat 29 Kasus, tahun 2021 terdapat 17 Kasus, dan tahun 2022 terdapat 31 Kasus Objek sengketa Tanah.⁵

Di sisi lain kondisi kepemilikan aset yang sangat besar tidak sebanding dengan kemampuan dalam mengelolanya, karena tidak semua hak atas tanah yang telah diberikan dikelola dengan baik oleh pemegang hak yang mengakibatkan banyaknya tanah yang diterlantarkan. Sehingga tanah menjadi kehilangan fungsi ekonomi dan sosialnya, tidak sedikit pula terjadi konflik yang berkepanjangan di wilayah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar.

Dalam hal lain, hak milik seseorang akan hilang jika tanahnya sudah dikuasai, digunakan, atau dimanfaatkan oleh pihak selama 20 tahun sesuai dengan Pasal 7 ayat (2) bagian b Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penerbitan Kawasan dan Tanah Terlantar. Selain itu pihak yang menguasai tanah itu juga bisa mengajukan permohonan hak atas tanah langsung kepada pemerintah. Tidak jarang hal demikian malah menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Salah satu contoh yang terjadi di kelurahan Pannampu, kecamatan Tallo, kota Makassar dalam perkara Nomor 213/Pdt.G/2020/PN Makassar, di mana disebutkan terdapat sebidang tanah seluas sekitar 34.485 m² yang merupakan tanah hak milik M.

⁵Direktori Putusan Mahkamah Agung.
<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaed3585f94f75749ae6313330383234.html>. (diakses pada tanggal 25 Januari 2023)

Arsyad Sitaba yang telah dikuasai dan digarap oleh secara turun temurun dan terus menerus sampai tahun 1990. Namun, pihak tergugat (dalam hal ini Walikota Makassar) melakukan tindakan sepihak mengambil alih, dan menimbun, objek sengketa untuk kepentingan pembangunan Pasar Pannampu, di mana hal tersebut dianggap sebagai perbuatan melawan hukum.

Dari contoh kasus tersebut, seperti memperlihatkan bahwa telah terjadi pemindahan hak milik seseorang atas nama M. Arsyad Sitaba tanpa sepengetahuannya terlebih dahulu. Hal tersebut yang kemudian mendasari M. Arsyad Sitaba selaku pemegang hak milik melakukan gugatan perdata kepada Walikota Makassar.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti serta mengetahui lebih lanjut tentang tanah yang terindikasi terlantar yang di mana pihak lain melakukan tindakan sepihak atas tanah tersebut dalam judul: **Tinjauan Yuridis tentang Tanah Terlantar Terhadap Hak Milik Atas Tanah.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah pada penelitian ini ialah:

1. Bagaimanakah pengaturan hukum tentang tanah terlantar terhadap hak milik atas tanah?
2. Upaya hukum apakah yang dapat dilakukan oleh pemegang hak milik atas tanah yang ditelantarkan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai oleh penulis pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan memahami pengaturan hukum tentang tanah terlantar terhadap hak milik atas tanah.
2. Untuk mengetahui dan memahami mengenai upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemegang hak milik atas tanah yang ditelantarkan.

D. Kegunaan Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan mempunyai kegunaan yaitu sebagai berikut:

1. Secara Teoritik
 - a. Penelitian ini diharapkan memberikan referensi dan literatur kepustakaan dalam perkembangan ilmu hukum, khususnya di bidang Hukum Perdata mengenai pengaturam hukum tentang tanah terlantar dalam sistem hukum Indonesia.
 - b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan perkembangan penelitian yang sejenis dan memacu kemajuan ilmu hukum perdata ke arah yang lebih baik dengan mendapat sumbangan pikiran yang baru sehingga dapat membantu dalam sisi praktis.

2. Secara Praktik

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan penjelasan atas permasalahan yang diteliti serta sebagai bahan masukan bagi pemerintah atau pengambil kebijakan dalam rangka pemenuhan sistem penertiban dan pendayagunaan tanah.
- b. Penelitian ini sebagai wadah penulis untuk mengembangkan dan membentuk pola pikir ilmiah sekaligus untuk mengetahui kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu yang diperoleh.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah Terlantar

1. Pengertian Tanah

Tanah secara umum adalah bagian dari bumi berupa kerak yang tersusun dari bahan organik dan mineral. Bahan organik yang terkandung dalam tanah merupakan bahan yang berasal dari tumbuhan dan makhluk hidup yang terdekomposisi kembali ke dalam tanah bersama dengan mineral, bahan organik mengalami proses kimia dan fisika untuk membentuk tanah. Kandungan bahan organik dalam tanah kemudian mengalami proses biologi membuat unsur-unsur hara dalam tanah yang kemudian dapat digunakan oleh manusia untuk bercocok tanam memenuhi kebutuhan pangan makhluk hidup termasuk manusia.⁶

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah⁷ adalah:

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
- b. Keadaan bumi di suatu tempat;
- c. Permukaan bumi yang diberi batasan;
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

⁶Hendra. (2020). *Penyelesaian Sengketa Terhadap Tanah yang Tidak Memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM)*. Skripsi. Mataram: Universitas Muhammadiyah Mataram, Hal. 18.

⁷Budi Harsono. (2003). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Penjelasannya*, Cetakan 9 Jakarta: Percetakan Karya Unipress, Hal. 19.

Menurut Dokuchaev dalam Fauizek, tanah adalah lapisan permukaan bumi yang berasal dari material induk yang telah mengalami proses lanjut, karena perubahan alami di bawah pengaruh air, udara, dan macam-macam organisme baik yang masih hidup maupun yang telah mati.⁸

Pengertian tanah dalam definisi ilmiah adalah kumpulan dari benda alam di permukaan bumi yang tersusun dalam horison, terdiri dari campuran bahan mineral, organik, air dan udara sebagai media untuk tumbuhnya tanaman.⁹

Martin Dixon menyajikan pengertian tanah sebagai “*both the physical asset and the rights which the owner or others may enjoy in or over it*”. Pengertian tanah dalam konsep ini meliputi konsep tanah dari aspek fisik dan aspek pemanfaatan. Tanah dari aspek fisiknya merupakan tanah baik terdapat di dalam permukaan bumi maupun yang terapat di atasnya. Tanah dari aspek pemanfaatnya merupakan tanah yang dapat digunakan dan dinikmati oleh pemiliknya atau bahkan orang lain, baik terhadap hak-hak yang terdapat dibawah maupun di atas tanah tersebut.

⁸Satriarda Dirgantara Suwandi. (2019). Pengaruh Model Drainase Kolom Pasir Vertikal Dan Drainase Layer Pasir Horizontal Terhadap Penurunan Tanah Lempung Menggunakan Uji Laboratorium. *Jurnal Cakrawala Pendidikan*. Universitas Negeri Yogyakarta.

⁹Sarwono Hardjowigeno. (2007). *Ilmu Tanah*. Jakarta: Penerbit Akademika Pressindo.

I Gede Wiranata (dalam Adib Budi Mahmudi) menjelaskan bahwa tanah mempunyai sifat ¹⁰:

- 1) Tanah adalah benda yang menyimpan kekayaan yang menguntungkan.
- 2) Tanah merupakan sarana tempat tinggal bagi persekutuan hukum dan seluruh anggotanya sekaligus member penghidupan kepada pemiliknya.
- 3) Tanah merupakan kesatuan dimana nanti pemiliknya akan dikubur setelah meninggal, sekaligus merupakan tempat leluhur persekutuan selama beberapa generasi sebelumnya.

Pengertian lain tentang tanah dikemukakan oleh Maria R. Ruwastuti, di mana tanah diartikan sebagai suatu wilayah berpotensi ekonomi yang mampu menghidupi kelompok manusia (bisa berupa hutan, sungai-sungai, gunung, sumber-sumber mineral maupun lahan-lahan pertanian) dan dihayati sebagai perpangkalan budaya dari komunitas yang bersangkutan.¹¹

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh hukum agraria. Tanah yang diatur oleh hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah

¹⁰I Gede Wiranata. (2004). *Hukum Adat Indonesia, Perkembangannya dari Masa ke Masa*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hal 224-225

¹¹H.M. Arba. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika Offset, hal. 9.

dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi.¹²

Eksistensi tanah menurut S. Rowton Simpson mengkategorikan tanah sebagai benda tidak bergerak dan secara faktual memang benar fisik tanah tidak dapat diserahkan/dipindah/dibawa, bahkan setiap bidang tanah selalu bersifat abadi. Kemudian pada versi yang lain, dapat dikatakan bahwa tanah (*land*) tiada lain daripada permukaan bumi termasuk benda yang bernilai ekonomis, dan sekaligus sebagai magis-religio- kosmis. Namun apabila ditelaah UUPA menganut asas horizontal, maka dimungkinkan adanya hak di atas hak. Artinya; hak yang melekat di atas tanah terpisah dengan hak yang melekat pada benda (rumah, bangunan, tanaman) yang ada di atas tanah yang bersangkutan (hak atas tanah dengan hak-hak yang ada hubungannya dengan tanah)¹³.

2. Pengertian Terlantar

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), telantar dimaknai sebagai terhantar; tidak terpelihara; tidak terawat; tidak terurus; terbengkalai; serta tidak terselesaikan.

3. Pengertian Tanah Terlantar

Sebagaimana bunyi ketentuan Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penerbitan Kawasan

¹²Ibid., hal. 7.

¹³Sitti Maryam Patajai. (2019). Nilai Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah. *Jurnal Al-Ishlah: Universitas Muslim Indonesia*.Vol.21 No.1 Mei 2019. Hal 33-34

dan Tanah Telantar, yakni tanah telantar adalah tanah hak, tanah hak pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan dasar penguasaan atas tanah, yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara.

Cornelis van Vollenhoven (dalam Dian Aries Mujiburohman) memberikan istilah tanah telantar dengan *de woeste gronden* yang diartikan “tanah-tanah liar” atau tidak diusahakan. *De woeste gronden* lawan katanya adalah *de bouwvelden* yang diartikan sebagai tanah-tanah pertanian yang telah diusahakan oleh seseorang.¹⁴

Boedi Harsono memberikan pandangan tentang tanah telantar lebih megarah pada terjadinya peristiwa hukum karena perbuatan manusia, sehingga hak atas tanah menjadi hapus. Hapusnya hak atas tanah harus dinyatakan dengan surat keputusan oleh pejabat yang berwenang, sebagai sanksi terhadap tidak dipenuhinya oleh pemegang hak yang bersangkutan kewajiban tertentu atau dilanggarnya sesuatu larangan.¹⁵

A.P. Parlindungan mengemukakan konsep tanah telantar dengan merujuk pada hukum adat yaitu sesuai dengan karakter tanah terlantar (kondisi fisik) yang telah berubah dalam waktu

¹⁴Ibid., hal. 46.

¹⁵Ibid.

tertentu maka haknya gugur, tanah kembali pada hak ulayat. Pendapat lain yang dikemukakan oleh Luthfi Ibrahim Nasution adalah tanah terlantar yang oleh subyek hukum yang menguasainya dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dari tujuan haknya, peruntukannya dan atau kemampuan alamiahnya.¹⁶

Menurut Sarjita yang membedakan tanah terlantar secara fisik dan tanah terlantar secara yuridis. Tanah terlantar secara fisik (didasarkan pada kondisi lapang) yang tidak dimanfaatkan atau dibiarkan dalam keadaan tidak digunakan sesuai keadaan, sifat dan tujuan daripada haknya. Secara yuridis, di samping memenuhi kriteria tanah secara fisik, juga telah diterbitkan surat keputusan penetapan sebagai tanah terlantar.¹⁷

4. Karakteristik Tanah Terlantar

Adapun beberapa karakteristik tanah terlantar sebagai berikut¹⁸:

- a. Tanah yang tidak dimiliki oleh seseorang atau tanah yang tidak terdapat hak milik atasnya, baik hak milik orang islam maupun hak milik non muslim.
- b. Tanah yang tidak digarap. Lahan yang tidak digarap dapat dibuktikan dengan tanda-tanda pada lahan tersebut seperti pemagaran, bekas pemagaran dan tanda-tanda lainnya yang bisa dipakai oleh masyarakat setempat.

¹⁶Ibid.

¹⁷Ibid., hal. 46-47.

¹⁸Dian Aries Mujiburohom. (2019). *Penegakan Hukum Penerbitan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*. Yogyakarta: STPN Press. Hal. 37.

c. Tanah yang berada jauh di luar perkampungan.

Penjelasan Pasal 4 Bagian Kedua tentang Kewajiban pemegang hak, pemegang hak pengelolaan, dan pemegang dasar penguasaan atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar menyatakan bahwa:

- (1) Setiap Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, dan Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah wajib mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai.
- (2) Pengusahaan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus berfungsi sosial
- (3) Setiap Pemegang Hak, Pemegang Hak pengelolaan, dan Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah wajib melaporkan pengusahaan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan tanah yang dimiliki atau dikuasai secara berkala.¹⁹

Selain itu, yang dimaksud dengan “sengaja” adalah apabila pemegang izin/konsesi/perizinan berusaha secara *de facto* tidak mengusahakan, tidak mempergunakan, dan/atau tidak memanfaatkan izin/konsesi/perizinan berusaha dan/atau kawasan yang dikuasai sesuai dengan kewajiban yang ditetapkan dalam izin/konsesi/perizinan berusaha dan/atau rencana pengusahaan atau pemanfaatan kawasan.²⁰

¹⁹ Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar.

²⁰ Ibid, Pasal 3 ayat (1)

5. Unsur-Unsur Tanah Terlantar

Beberapa unsur yang ada pada tanah terlantar antara lain²¹:

- 1) Adanya pemilik atau pemegang hak atas tanah (subyek)
- 2) Adanya tanah hak yang diusahakan/atau tidak (obyek)
- 3) Adanya tanah yang teridentifikasi telah menjadi hutan kembali atau kesuburannya tidak terjaga
- 4) Adanya jangka waktu tertentu di mana tanah menjadi tidak produktif
- 5) Adanya perbuatan yang sengaja tidak menggunakan tanah
- 6) Status tanah kembali kepada hak ulayat atau kepada negara.

Dengan mengetahui unsur-unsur esensial terjadinya tanah terlantar maka kriteria atau ukuran yang dapat dipakai untuk menetapkan sebidang tanah adalah terlantar dengan cara kebalik menjelaskan dengan melakukan penafsiran- penafsiran terhadap unsur yang ada, dengan fokus teradat tujuan pemberian hak atas tanah. Sehingga apabila dan kondisi fisik tampak tanah tidak terawat atau tidak terpelihara itu berarti tidak sesuai dengan tujuan pemberian haknya. Dengan demikian kriteria tanah terlantar²² adalah:

²¹Cariono. (2016). Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Dalam Rangka Penatagunaan Tanah Di Kota Tarakan. *Jurnal Akta Yudisia: Universitas Borneo Tarakan*. Vol1 , No 2. Hal 161-162

²² Ibid. Hal 162

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

Tanah terlantar tentu ada penyebabnya, misalnya terlantar karena tidak mampu untuk membiayai tanah tersebut, yaitu untuk mendirikan bangunan atau memanfaatkan tanah tersebut. Ada kemungkinan lain yaitu sadar disengaja, jadi lebih tepatnya tanah ditelantarkan. Walaupun pemilik tetap membayar pajak atas tanah tersebut dan juga bangunannya, maka tanah yang terlantar tersebut tetap menyalahi fungsi sosial dari tanah yang seharusnya dapat dimanfaatkan untuk keperluan orang banyak dan untuk kehidupan.

Perbuatan menelantarkan tanah harus dibuktikan terlebih dahulu dengan meneliti keadaan fisik dan kriterianya. Mengenai

kriteria tanah telantar penguasaan instansi pemerintah sebagai berikut²³:

- a. Adanya subyek hak (Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah); adanya obyek hak tertentu atas tanah (Hak Pakai, Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan);
- b. Adanya perbuatan yang sengaja tidak menggunakan tanahnya sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan dari pada haknya, yaitu sebagai keadaan di mana instansi pemerintah mampu dari segi anggaran Negara/ daerah untuk mengusahakan, mempergunakan, atau memanfaatkan sesuai dengan kewajiban;
- c. Adanya perbuatan mengabaikan kewajibannya, yaitu tidak mengindahkan fungsi sosial hak atas tanah, tidak menjaga produktivitas tanah, tidak memelihara kesuburan tanah atau tidak menggunakan tanah sesuai kondisi lingkungan hidup, tidak menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya.

6. Objek Penertiban Tanah Telantar

Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, disebutkan bahwa tanah yang telah terdaftar atau belum terdaftar yang sengaja tidak diusahakan, tidak

²³Rendy Octavianus Dumais. (2014). Pengaturan Hukum Terhadap Keberadaan Tanah Terlantar Di Indonesia. *Jurnal Elektronik Bagian Hukum dan Masyarakat*, Universitas Sam Ratulangi. Vol II No 5 Juni. Hal 49.

dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara, menjadi objek penerbitan tanah telantar.

Objek penerbitan tanah telantar sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 di atas meliputi:

a) Tanah Hak Milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan tanah mempunyai fungsi sosial.²⁴

Tanah hak milik menjadi objek penerbitan tanah telantar jika dengan sengaja tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara sehingga dikuasai oleh masyarakat serta menjadi wilayah perkampungan; dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus selama 20 tahun tanpa adanya hubungan hukum dengan pemegang hak; atau fungsi sosial ha katas tanah tanah tidak terpenuhi, baik pemegang hak masih ada maupun sudah tidak ada.²⁵

b) Tanah Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.²⁶

²⁴Lihat ketentuan Pasal 20 ayat (1) jo. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

²⁵Lihat ketentuan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar

²⁶Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, *Op.Cit.*, Pasal 35.

Tanah hak guna bangunan menjadi objek penerbitan tanah telantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara terhitung mulai 2 tahun sejak diterbitkannya hak.²⁷

c) Tanah Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun atau 35 tahun serta dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan.²⁸

Tanah hak guna usaha menjadi objek penerbitan tanah telantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, dan/atau tidak dimanfaatkan terhitung mulai 2 tahun sejak diterbitkannya hak.²⁹

d) Tanah Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah,

²⁷Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021, *Op.Cit.*, Pasal 7 ayat (3).

²⁸Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, *Op.Cit.*., Pasal 28 ayat (1) jo. Pasal 29.

²⁹Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021, *Op.Cit.*, Pasal 7 ayat (4).

segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA.³⁰

Seperti halnya dengan hak guna bangunan, hak pakai menjadi objek penerbitan tanah telantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara terhitung mulai 2 tahun sejak diterbitkannya hak.

e) Tanah Hak Pengelolaan

Dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, hak pengelolaan diartikan sebagai hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang hak pengelolaan.

Seperti halnya dengan hak guna bangunan dan hak pakai, hak pengelolaan juga menjadi objek penerbitan tanah telantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara terhitung mulai 2 tahun sejak diterbitkannya hak.

Adapun tanah hak pengelolaan yang dikecualikan dari objek penerbitan tanah telantar meliputi tanah hak pengelolaan masyarakat hukum adat dan tanah hak pengelolaan yang menjadi aset bank tanah.³¹

³⁰Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, *Op.Cit.*, Pasal 41 ayat (1).

³¹Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021, *Op.Cit.*, Pasal 8.

f) Tanah Yang Diperoleh Berdasarkan Dasar Penguasaan atas Tanah. Dalam pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, disebutkan bahwa dasar penguasaan atas tanah adalah keputusan/surat dari pejabat yang berwenang yang menjadi dasar bagi orang atau badan hukum untuk memperoleh, menguasai, mempergunakan, atau memanfaatkan tanah.

Tanah yang diperoleh berdasarkan dasar penguasaan atas tanah menjadi objek penerbitan tanah telantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara terhitung mulai 2 tahun sejak diterbitkannya dasar penguasaan atas tanah.³²

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik

1. Istilah dan Pengertian Hak Milik

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), hak mempunyai arti kewenangan; kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh undang-undang, aturan, dan sebagainya); kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu; atau wewenang menurut hukum.

Pada dasarnya, hak adalah kekuasaan yang oleh hukum memberikan kepada seseorang atau badan hukum guna bertindak apa saja sesuai dengan kehendak yang diberikan.

³²*Ibid*, Pasal 7 ayat (5).

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 (setiap hak atas tanah mempunyai fungsi sosial).

2. Unsur-Unsur Hak Milik

Dari pengertian di atas, dapat ditarik unsur-unsur hak milik berupa:

- a. Turun-temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.
- b. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus.
- c. Terpenuhi artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila di bandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Penggunaan hak milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh

menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.³³

3. Teori Hak Milik

Dalam hukum keperdataan, negara dan individu sebagai pendukung hak dan kewajiban (subjek hak) dan hak itu tidak pernah berakhir. Dalam hal ini dikenal empat teori hak milik³⁴ yaitu:

- a. Hukum kodrat, menyebutkan hak milik privat adalah hak kodrati yang langsung timbul dan kepribadian manusia, untuk dapat hidup dan melanjutkan keturunannya, manusia perlu menguasai benda-benda yang ada di dunia, termasuk tanah.
- b. *Occoputation Theory* adalah mereka yang pertama menududki tanah yang tidak ada pemiliknya, menjadi pemilik tanah itu dan karena ia punya hak, untuk menurunkan atau mewariskan tanah itu kepada ahli warisannya.
- c. *Contract Theory* adalah sikap masyarakat yang membiarkan pengambilan tanah secara terang-terangan atau diam-diam,

³³Urip Santoso. (2017). *Hukum Agraria: Kajian Komperehensif (Edisi Pertama)*. Jakarta: PT Fajar Interpratama Mandiri.

³⁴Anita Dewi Anggraeni Kolopaking. (2013). *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*. Bandung: PT. Alumni.

sehingga dapat dikatakan telah adalah persetujuan antara mereka, untuk mengatur soal hak atas tanah;

- d. *Creation Theory* adalah hak milik privat atas tanah diperoleh dari hasil kerja dengan cara membuka dan mengusahakan tanah.

4. Terjadinya Hak Milik

Berdasarkan Pasal 22 UUPA terjadinya Hak milik³⁵ adalah sebagai berikut:

- 1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah;
- 2) Selain menurut cara yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini hak milik terjadi karena:
 - a. Penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah;
 - b. Ketentuan undang-undang.

5. Hapusnya Hak Milik

Pasal 27 UUPA menetapkan bahwa faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Milik atas tanah³⁶, yaitu :

- a. Tanahnya jatuh kepada negara,
 - 1) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
 - 2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 - 3) Karena diterlantarkan;
 - 4) Karena ketentuan -pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
- b. Tanahnya musnah.

Berdasarkan Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak atas tanah hapus antara lain karena

³⁵Pasal 22 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

³⁶Ibid, Pasal 27.

diterlantarkan. Penelantaran tanah makin menimbulkan kesenjangan sosial, ekonomi, dan kesejahteraan rakyat serta menurunkan kualitas lingkungan, sehingga perlu pengaturan kembali penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar.³⁷

³⁷Dayat Limbong. (2017). Tanah Negara, Tanah Terlantar, dan Penertibannya. *Jurnal Mercatoria*, Universitas Pembangunan Masyarakat Indonesia, Vol 10 No 1 juni. Hal.5

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif biasanya “hanya” merupakan studi dokumen, yakni menggunakan sumber bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, kontrak atau perjanjian, prinsip hukum, teori hukum, dan doktrin atau pendapat para ahli hukum.³⁸

Dengan demikian, penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan pendekatan pada norma atau substansi hukum, asas hukum, teori hukum, dalil-dalil hukum dan perbandingan hukum.³⁹

B. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Jenis dan sumber bahan hukum yang digunakan pada penelitian ini adalah bahan yang dapat memberikan keterangan dan informasi mengenai permasalahan serta tujuan dari penelitian ini dengan cara mengumpulkan, menelusuri, serta memeriksa berbagai literatur terkait. Sumber bahan hukum dalam penelitian ini dibagi menjadi:

³⁸Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press, hal. 48., <http://eprints.unram.ac.id/20305/1/Metode%20Penelitian%20Hukum.pdf>

³⁹Syahrudin Nawi dan M.A. Rahman Syahrudin. (2021). *Penelitian Hukum Normatif Versus Penelitian Hukum Empiris*, Cetakan 6, Makassar: Kretakupa Print, hal. 7.

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan yang mempunyai kekuatan yang mengikat secara umum. Adapun bahan hukum primer dalam penelitian ini, antara lain:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c) Ketetapan MPR RI Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria Dan Pengelolaan Sumber Daya Alam
- d) Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- e) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum
- f) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara
- g) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- h) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar.
- i) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun

2021 tentang Tata Cara Penertiban Dan Pendayagunaan Kawasan Dan Tanah Telantar.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer (buku ilmu hukum, jurnal hukum, laporan hukum, media cetak dan elektronik).⁴⁰

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang sifatnya pelengkap yakni melengkapi dua bahanyang lain yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier antara lain kamus-kamus umum, kamus hukum ataupun terminology hukum yang menjadi dasar bagi seorang peneliti dibidang hukum dalam menelusuri makna dan arti sebuah kata dan kalimat yang berhubungan dengan bidang hukum, termasuk juga ensiklopedia.⁴¹

C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Penelusuran bahan hukum tersebut dapat dilakukan dengan membaca, melihat, serta penelusuran bahan hukum melalui media internet.⁴²

⁴⁰ Muhaimin, *Op.Cit.*, hal. 64.

⁴¹ Ibid., hal. 32

⁴² Ibid., hal. 65.

D. Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah bersifat penelitian analitis preskriptif, yaitu mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-norma hukum. Hanya memberikan saran dan rekomendasi.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum tentang Tanah Terlantar Terhadap Hak Milik Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Pasal 11 ayat (2) ditentukan bahwa tanah yang dimiliki perorangan yang ditelantarkan karena faktor ekonomi memiliki akibat perbedaan hukum dengan tanah yang memang tidak digunakan sesuai dengan keadaan atau sifat serta tujuan pemberian hak atas tanahnya. Hal ini terdapat dalam Pasal 11 ayat (3) huruf b PP No. 36 Tahun 1998.

Peraturan yang mengatur secara khusus mengenai tanah terlantar, tata cara penertiban dan pendayagunaan serta tindakan terhadap tanah terlantar adalah PP No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Dalam perjalanan ternyata, PP ini dirasa kurang efektif karena memberi peluang kepada pemilik tanah untuk menyiasati langkah-langkah penertiban. Untuk itu, dikeluarkanlah peraturan yang baru yaitu PP No. 11 Tahun 2010 sekaligus dinyatakan bahwa PP No. 36 Tahun 1998 dicabut dan tidak berlaku lagi.⁴³

Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Terlantar dinilai belum efektif

⁴³Tutiek Retnowati dan Widyawati Boediningsih. (2021). Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Pemilik Hak Atas Tanah Terlantar. Lex Journal: Kajian Hukum Dan Keadilan. Vol. 5 No. 2. Hal 260

dalam menyelesaikan permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan pengelolaan dan pemanfaatan tanah terlantar. Isu-isu ini terkait, antara lain, objek, waktu peringatan, dan langkah-langkah untuk menghapus lahan bekas pakai dari database lahan terlantar. Selain dinamika pembangunan nasional, cukup banyak juga kawasan terlantar, selain lahan terlantar yang kini berdasarkan fakta di bumi. Oleh karena itu, Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang tanah terlantar dan pengelolaan tanah telah menggunakan landasan hukum sejak tahun 2021 untuk mencegah tanah dan tanah terlantar. Hal ini diharapkan dapat mencegah dan menciptakan kepastian hukum mengenai penyediaan tanah terlantar.⁴⁴

Pasal 1 Ayat (12) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban Dan Pendayagunaan Kawasan Dan Tanah Telantar. "Tanah Telantar adalah tanah hak, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan DPAT, yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara."

Adapun hak-hak yang menjadi objek penerbitan antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan dan Tanah Yang Diperoleh Berdasarkan Dasar Penguasaan atas Tanah.

⁴⁴Putu Amalia Diva Prasista., *et al.* (2022). Pengaturan Tanah Terlantar Dalam Peraturan Perundang-Undangan Di Bidang Pertanahan. *Jurnal Konstruksi Hukum: Universitas Universitas Warmadewa, Denpasar, Bali-Indonesia*. Vol. 3, No. 3, September 2022. Hal. 516

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali dilakukan dengan cara Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik, Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran, Penetapan Batas Bidang-Bidang Tanah, Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, Pembuatan daftar tanah serta pembuatan surat ukur. Prosedur yang demikian juga berlaku untuk pendaftaran Hak Milik atas Tanah.⁴⁵

Sertifikat hak atas tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali agar pemilik atau pemegang hak atas tanah dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.⁴⁶

Secara khusus hak milik diatur dalam pasal 20 sampai dengan pasal 27 UUPA. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan tanah mempunyai fungsi sosial.

Tanah hak milik menjadi objek penertiban Tanah Telantar jika dengan sengaja tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara⁴⁷ sehingga:

⁴⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁴⁶ Sri Irmayanti. (2020). Tinjauan Hukum Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah. *Qawanin Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 1, No. 1 (Agustus 2020) 1-40. Hal. 4

⁴⁷ Ketentuan Pasal 7 Ayat (2) Bagian bPeraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar

- a. Dikuasai oleh masyarakat serta menjadi wilayah perkampungan;
- b. Dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus selama 20 (dua puluh) tahun tanpa adanya hubungan hukum dengan Pemegang Hak; atau
- c. Fungsi sosial Hak Atas Tanah tidak terpenuhi, baik Pemegang Hak masih ada maupun sudah tidak ada.

Secara jelas penulis dapat berpendapat bahwasanya apabila tanah dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus selama 20 tahun tanpa adanya hubungan hukum dengan pemegang hak maka akan menjadi objek penertiban tanah terlantar.

Pencegahan dan Penertiban terhadap tanah terlantar harus dilakukan untuk mengurangi bahkan menghapus dampak negatifnya. Fenomena ini menjadi tugas besar pemerintah untuk mengatasi tanah terlantar. Berdasarkan alasan tersebut dibentuklah Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar diterbitkan sebagai pelaksana Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja Pasal 180 dan turut melaksanakan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagaimana disebutkan pada Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 terkait hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan.⁴⁸

Penelantaran tanah oleh pihak tertentu bisa mengandung motif spekulasi, untuk mendapatkan keuntungan mudah atas selisih

⁴⁸ Gustianus Fernando. (2021). Analisa Hukum Atas Tanah Hak Milik Yang Terlantar Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 Tentang Penerbitan Kawasan Dan Tanah Terlantar. *Jurnal Hukum Adigama*. Vol. 4 No. 2 Desember 2021. Hal 2957

jual beli tanah. Banyak pula kasus dimana rakyat mencoba masuk dan menggarap tanah-tanah yang secara fisik terlantar karena terdesak kebutuhan hidup. Namun secara legal formal rakyat dianggap salah karena menggarap tanah yang secara hukum masih menjadi hak pihak lain.

Berdasarkan pernyataan maka penulis berpendapat. Hak Menguasai dari Negara seperti ditegaskan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (tentang peraturan pokok-pokok agraria selanjutnya disebut UUPA), menurut ketentuan dalam Pasal 4 UUPA yang selanjutnya dirinci dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, kepada perseorangan atau badan hukum diberikan beberapa macam hak atas tanah. Dari Hak-hak yang telah diberikan tersebut, si pemilik mempunyai kewajiban untuk memanfaatkan sesuai dengan peruntukannya serta menjaga kesuburannya.

UUPA dalam Pasal 6 menyebutkan bahwa “ Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”, Pasal 10 mewajibkan para pemegang hak atas tanah mengerjakan dan mengusahakan sendiri secara aktif, Pasal 15 mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk memelihara, menambah, dan menjaga kelestarian tanahnya. Hal ini juga diikuti dengan ketentuan sanksi yaitu pada Pasal 27 huruf a angka 3, Pasal 34 huruf e, dan Pasal 40 huruf e yang menentukan bahwa semua hak atas tanah tersebut akan hapus dan jatuh ke tangan negara apabila tanah tersebut ditelantarkan.⁴⁹

⁴⁹ Ketentuan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pasal 2 Ketetapan MPR RI Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria Dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, menyatakan bahwa Pembaruan Agraria mencakup suatu proses yang berkesinambungan berkenaan dengan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya agraria, dilaksanakan dalam rangka tercapainya kepastian hukum dan perlindungan hukum serta keadilan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia.

Kemudian, untuk menentukan tanah yang terindikasi terlantar maka perlu dilakukan inventarisasi tanah terlebih dahulu. Adapun yang berwenang melakukan inventarisasi tanah dilakukan oleh kantor pertanahan. Selanjutnya, proses inventarisasi tersebut dilaksanakan paling cepat 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, atau Dasar Penguasaan Atas Tanah.⁵⁰

Hasil inventarisasi tanah terindikasi telantar dilampiri dengan data tekstual dan data spasial selanjutnya hasil pelaksanaan inventarisasi tanah tersebut diproses menjadi data tanah yang terindikasi telantar.

Data tanah terindikasi terlantar ditindaklanjuti dengan Penertiban Tanah Telantardilakukan melalui tiga tahapan⁵¹:

⁵⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021, *Op.Cit.* Pasal 11

⁵¹ *Ibid.* Pasal 22

a. Evaluasi Tanah Telantar

Pasal 23 Ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 20

Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar menyatakan:

- (1) Evaluasi Tanah Terlantar bertujuan untuk memastikan Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai.
- (2) Evaluasi Tanah Terlantar dilaksanakan oleh panitia yang dibentuk dan ditetapkan oleh kepala Kantor Wilayah.
- (3) Evaluasi Tanah Terlantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
 - a. pemeriksaan terhadap dokumen Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, atau Dasar Penguasaan Atas Tanah;
 - b. penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan tanah;
 - c. pemeriksaan terhadap rencana pengusahaan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan tanah secara faktual; dan
 - d. pemberitahuan kepada Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai.
- (4) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) hari kalender.
- (5) Dalam hal berdasarkan hasil evaluasi diketahui Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah sengaja tidak mengusahakan, tidak mempergunakan, tidak memanfaatkan, dan/atau tidak memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai, kepala Kantor Wilayah menyampaikan pemberitahuan kepada Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai dalam jangka waktu paling lama 180 (seratus delapan puluh) hari kalender sejak tanggal diterbitkannya pemberitahuan.

- (6) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berakhir dan Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah tetap tidak mengusahakan, tidak mempergunakan, tidak memanfaatkan, dan/atau tidak memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai, maka dilakukan proses pemberian peringatan.

Tahapan evaluasi tanah terlantar dilaksanakan dalam jangka waktu 180 hari kalender oleh panitia yang dibentuk dan ditetapkan oleh kepala kantor wilayah dengan tujuan memastikan bahwa pemegang hak atas tanah telah memanfaatkan dan/atau memelihara tanah yang dimilikinya. Jikalau, hasil dari evaluasi terbukti bahwa tanah hak milik tidak dimanfaatkan atau/dan dipelihara atau dengan kata lain hal-hal konkret yang harus dilakukan sebagaimana mestinya, maka akan diterbitkan pemberitahuan dan dilakukan proses pemberian peringatan.⁵²

b. Peringatan Tanah Terlantar

Peringatan tanah terlantar berisikan tiga kali peringatan sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar sebagaimana dimaksud pada:

- (1) Dalam hal berdasarkan hasil evaluasi disimpulkan terdapat Tanah Terlantar, kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan tertulis pertama kepada Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau

⁵² Gustianus Fernando, *Op.Cit.* Hal 2962

Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah dan pihak lain yang berkepentingan.

- (2) Peringatan tertulis pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi peringatan agar Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/ atau memelihara tanahnya dalam jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak tanggal diterimanya surat peringatan pertama.
- (3) Kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan tertulis kedua yang berisi peringatan agar Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/ atau memelihara tanahnya dalam jangka waktu paling lama 45 (empat puluh lima) hari kalender sejak tanggal diterimanya surat peringatan kedua.
- (4) Kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan tertulis ketiga yang berisi peringatan agar Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/ atau memelihara dan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal diterimanya surat peringatan ketiga
- (5) Selain disampaikan kepada Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah, peringatan tertulis pertama, kedua, dan ketiga disampaikan juga kepada:
 - a. Menteri;
 - b. Pemegang hak tanggungan, dalam hal tanah dibebani dengan hak tanggungan; dan
 - c. Pimpinan instansi yang mengelola barang milik negara/daerah atau aset badan usaha milik negara/daerah, dalam hal tanah berstatus sebagai barang milik negara/daerah atau aset badan usaha milik negara/daerah.

Peringatan tersebut dibuat secara tertulis agar pemegang hak berusaha untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanahnya yang dikuasai dan diberikan sebanyak tiga kali. Jangka waktu

untuk pemegang hak mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanahnya dalam jangka waktu selama 90 (Sembilan puluh) hari, 45 (empat puluh lima) hari, dan 30 (tiga puluh) hari. Apabila hingga peringatan ketiga tersebut tetap tidak melaksanakan permintaan dalam surat peringatan, maka kepala kantor wilayah dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja mengusulkan penetapan tanah terlantar kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

c. Penetapan Tanah Terlantar.

Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar menyatakan:

- (1) Dalam hal tanah yang akan ditetapkan sebagai Tanah Terlantar berupa tanah hak atau tanah Hak Pengelolaan dan merupakan keseluruhan hamparan, penetapan Tanah Terlantar memuat juga:
 - a. hapusnya Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan;
 - b. putusnya hubungan hukum; dan
 - c. penegasan sebagai tanah negara bekas Tanah Terlantar yang dikuasai langsung oleh negara
- (2) Dalam hal tanah yang akan ditetapkan sebagai Tanah Terlantar berupa tanah hak atau tanah Hak Pengelolaan dan merupakan sebagian hamparan, penetapan Tanah Terlantar memuat juga:
 - a. hapusnya Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan pada bagian yang ditelantarkan;
 - b. putusnya hubungan hukum antara Pemegang Hak atau Pemegang Hak Pengelolaan dengan bagian tanah yang ditelantarkan;

- c. penegasan sebagai tanah negara bekas Tanah Telantar yang dikuasai langsung oleh negara terhadap bagian tanah yang ditelantarkan; dan
 - d. perintah untuk melakukan revisi luas Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan
- (3) Dalam hal tanah yang akan ditetapkan sebagai Tanah Telantar merupakan tanah yang telah diberikan Dasar Penguasaan Atas Tanah, penetapan Tanah Telantar memuat juga:
- a. Pemutusan hubungan hukum antara pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah dan tanah yang dikuasai; dan
 - b. penegasan sebagai tanah negara bekas Tanah Telantar yang dikuasai langsung oleh negara.
- (4) Dalam hal tanah yang akan ditetapkan sebagai Tanah Telantar berstatus sebagai barang milik negara/daerah atau aset badan usaha milik negara/daerah, penetapan Tanah Telantar memuat juga rekomendasi kepada pimpinan instansi yang mengelola barang milik negara daerah atau aset badan usaha milik negara/daerah untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah.

Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021

tentang Penertiban dan Kawasan Tanah Terlantar bahwa:

- (1) Revisi luas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2) huruf d menjadi beban Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah.
- (2) Dalam hal revisi luas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum dilaksanakan, Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah tidak dapat melakukan perbuatan hukum lainnya terkait tanah tersebut.
- (3) Apabila dalam jangka waktu paling lama 180 (seratus delapan puluh) hari kalender tidak dilaksanakan revisi luas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah, maka tanah yang tidak ditelantarkan dianggap sebagai satu

kesatuan dengan tanah yang ditelantarkan dan menjadi Tanah Telantar secara keseluruhan.

Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban dan Kawasan Tanah Terlantar bahwa:

- (1) Tanah yang telah ditetapkan sebagai Tanah Telantar, dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender sejak penetapan, wajib dikosongkan oleh bekas Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah.
- (2) Dalam hal bekas Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), benda yang ada di atasnya menjadi aset yang diabaikan.

Jika dalam sebagian hamparan dalam hal tanah yg akan ditetapkan sebagai Tanah Terlantar berstatus menjadi barang milik negara/wilayah atau aset badan usaha milik negara/daerah. Maka dari itu, Tanah yang sudah ditetapkan menjadi Tanah Terlantar dalam jangka saat 30 hari sejak penetapan harus dikosongkan serta benda yang terdapat di atasnya menjadi aset yang diabaikan. Tanah yang ditetapkan menjadi Tanah Terlantar bisa menjadi Aset Bank Tanah dan/atau TCUN.

Tujuan pengaturan terhadap tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah untuk terselenggaranya perlindungan hukum bagi rakyat.

Apabila tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan perorangan atau tanah yang dikuasai pemerintah,

pemegang haknya tidak memiliki kemampuan secara ekonomi dan/atau Instansi Pemerintah (Pusat/Daerah) tidak memiliki cukup anggaran untuk mengusahakan, mempergunakan, atau memanfaatkan sesuai keadaan atau sifat serta tujuan pemberian haknya, maka akan meningkat yang semula bukan merupakan obyek tanah terlantar, akan menjadi obyek tanah terlantar.

Aturan lebih lanjut dijelaskan pada Pasal 44 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan dan Tanah Terlantar. Inventarisasi tanah terindikasi terlantar dilakukan oleh Kakanwil Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) Provinsi berdasarkan informasi dari hasil pemantauan lapangan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pemilik hak berkewajiban melaporkan penggunaan serta pemanfaatan tanah sesuai dengan keputusan pemberian hak atas tanah atau dasar penguasaan atas tanah dari pejabat yang berwenang.

Kebijakan tentang pemanfaatan penertiban tanah terlantar dan tanah kosong merupakan pelaksanaan Program Pembaruan Agraria Nasional (PPAN). Tanah terlantar menjadi salah satu bagian dari obyek yang akan

diredistribusi dalam kebijakan ini. Aturan hukum yang pertama kali mengatur mengenai penertiban tanah terlantar adalah Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Kemudian aturan ini ditindaklanjutan dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 24 Tahun 2002 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Namun kenyataannya, aturan-aturan tersebut tidak efektif.

Tanah yang terindikasi terlantar dari hasil inventarisasi dan telah ditetapkan sebagai target, dilakukan identifikasi dari aspek administrasi dan dilakukan penelitian fisik tanah oleh Panitia C yang dibentuk dan ditetapkan oleh Kakanwil BPN Provinsi. Hal ini sesuai dengan Putusan Nomor 199/Pdt.G/2019/PN PBr Dimana di dalam putusan Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah tersebut tidak dapat dikatakan sebagai tanah terlantar dikarenakan pihak tergugat II masih memenuhi kewajiban hukum untuk membayar PBB dalam rentang waktu sebagaimana yang telah dipaparkan dalam putusan. Dalam hal ini PBB merupakan hal penting untuk keperluan melindungi tanah atau bangunan.

Proses identifikasi terhadap tanah terindikasi terlantar maka akan diputuskan dalam sidang Panitia C dan akan dituangkan dalam Berita Acara Sidang Panitia C mengenai tanah terlantar, maka Kakanwil BPN Provinsi akan memberitahukan sekaligus mengeluarkan Surat Peringatan Tertulis I kepada pemilik hak atas tanah, agar dalam jangka waktu satu bulan sejak tanggal diterbitkannya Surat Peringatan, harus menggunakan tanahnya sesuai dengan keadaannya atau menurut sifat serta tujuan pemberian haknya atau sesuai izin/keputusan/surat sebagai dasar penguasaannya.

Berdasarkan pernyataan diatas penulis berpendapat bahwa pengaturan hukum tentang tanah terlantar telah disebutkan dalam peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar yang kemudian melakukan proses inventarisasi tanah terindikasi melalui beberapa tahapan, sehingga menarik hasil dalam menetapkan tanah terlantar. Pengaturan lebih lanjut tertera pada Peraturan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan dan Tanah Terlantar.

B. Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan oleh Pemegang Hak Milik Atas Tanah yang Ditelantarkan

Upaya hukum ialah suatu upaya yang diberikan oleh undang-undang bagi seseorang maupun badan hukum dalam hal tertentu untuk melawan putusan hakim sebagai suatu tempat bagi para pihak yang tidak puas atas adanya putusan hakim yang dianggap tidak memenuhi rasa keadilan, karena hakim itu juga seorang manusia yang bisa secara tidak sengaja melakukan kesalahan yang dapat menimbulkan salah mengambil keputusan atau memihak kepada salah satu pihak.⁵³

Adapun jenis-jenis upaya hukum dalam Hukum Acara Perdata dibagi menjadi 2 (dua) jenis yaitu :

1. Upaya Hukum Biasa

Upaya hukum biasa, adalah upaya hukum yang dipergunakan bagi putusan yang belum memiliki kekuatan hukum tetap yang terdiri dari⁵⁴:

- a. Perlawanan (verzet), adalah suatu upaya hukum terhadap suatu putusan di luar hadirnya pihak Tergugat (disebut putusan verstek). Verzet artinya perlawanan terhadap putusan verstek yang telah dijatuhkan pengadilan tingkat pertama yang diajukan oleh tergugat yang diputus verstek tersebut, dalam

⁵³ Syahrul Sitorus. (2018). Upaya Hukum Dalam Perkara Perdata (Verzet, Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali dan Derden Verzet). *Jurnal Hikmah*, Vol. 15, No. 1, Januari-Juni 2018. Hal 63

⁵⁴ Ibid.

waktu tertentu, yang diajukan ke Pengadilan Negeri yang memutus perkara itu juga. diatur dalam Pasal 129 ayat (1), Pasal 196, Pasal 197 HIR;

b. Banding, ialah upaya hukum yang dilakukan bilamana ada salah satu pihak yang tidak puas terhadap suatu putusan Pengadilan tingkat pertama. diatur dalam Pasal 21 ayat (1) UU No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, "Terhadap putusan pengadilan tingkat pertama dapat dimintakan banding kepada pengadilan tinggi oleh pihak-pihak yang bersangkutan, kecuali undang-undang menentukan lain. Yang dimaksud dengan pengecualian itu ditujukan pada perkara perdata yang tidak perlu dimintakan banding, tetapi langsung kasasi ke Mahkamah Agung. Adapun tenggang waktu pernyataan mengajukan banding adalah 14 hari sejak putusan dibacakan bila para pihak hadir atau 14 hari setelah pemberitahuan putusan apabila salah satu pihak tidak hadir.

c. Kasasi, diatur dalam Pasal 30 UU No. 14 Tahun 1985 jo Pasal 30 UU No. 5 Tahun 2005 Tentang MA Co Pasal 30 UU No. 4 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung, dengan menyatakan alasan-alasan mengajukan kasasi antara lain:

1) Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang. Tidak berwenang yang dimaksud berkaitan dengan kompetensi relatif dan absolut pengadilan, sedang melampaui batas

wewenang bisa terjadi bila pengadilan mengabulkan gugatan melebihi yang diminta dalam surat gugatan.

2) Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku.

Yang dimaksud disini adalah kesalahan menerapkan hukum baik hukum formil maupun hukum materil, sedangkan melanggar hukum adalah penerapan hukum yang dilakukan oleh *Judex facti* salah atau bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku atau dapat juga diinterpretasikan penerapan hukum tersebut tidak tepat dilakukan oleh *judex facti*.

3) Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.

2. Upaya Hukum Luar Biasa

Suatu Putusan yang sudah mempunyai kekuatan Hukum yang tetap (*Ingkrach*) maka tidak bisa lagi ditempuh upaya hukum biasa, maka dengan diperolehnya kekuatan hukum yang pasti sebuah putusan tidak dapat lagi di rubah. Suatu putusan akan memperoleh kekuatan hukum yang pasti apabila tidak tersedia lagi upaya hukum biasa. Untuk putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti ini, tersedia upaya hukum istimewa. Upaya hukum istimewa ini hanyalah dibolehkan dalam hal-hal tertentu yang disebut dalam undang-undang saja, termasuk

upaya hukum luar biasa adalah Peninjauan Kembali dan Perlawanan dari pihak ketiga.⁵⁵

3. Litigasi

Litigasi adalah bertemunya para pihak yang saling bersengketa untuk melakukan proses penyelesaian sengketa berada di pengadilan dengan tujuan mempertahankan masing-masing haknya. Hasil dari seluruh rangkaian proses tersebut adalah berupa putusan yang menyatakan satu pihak menang dan dipihak yang lain kalah.

- a. Pengadilan Negeri memiliki kewenangan untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa pertanahan di Indonesia dilihat dari aspek keperdataan, hal ini didasarkan oleh Pasal 50 Undang-Undang Nomor. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang mengatur mengenai kewenangan absolut pengadilan negeri, yang berbunyi “Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama.”⁵⁶

Sengketa pertanahan dari aspek keperdataan yang diadili oleh Pengadilan Negeri adalah sengketa yang memiliki keterkaitan dengan status keabsahan suatu hak atas tanah,

⁵⁵ Laila M. Rasyid dan Herlinawari. (2015). *Hukum Acara Perdata*. Jl. Sulawesi: Unimal Press. Hal. 123-128

⁵⁶ Ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum

pembebasan hak atas tanah, peralihan hak atas tanah, dan perbuatan melawan hukum oleh penguasa yakni Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang memiliki keterkaitan dengan sengketa pertanahan. Contoh dari gugatan sengketa pertanahan yang memiliki keterkaitan dengan status keabsahan suatu hak atas tanah, pembebanan dan peralihan hak atas tanah yakni wanprestasi yang timbul dari perjanjian sewa-menyewa atau jual beli hak atas tanah, maupun tindakan keperdataan dengan objek tanah lainnya.

- b. Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara memiliki kewenangan untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa pertanahan di Indonesia dilihat dari aspek administratif, hal ini didasarkan oleh "Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara."⁵⁷

Pengertian sengketa Tata Usaha Negara (TUN) sendiri yang menyatakan bahwa "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata

⁵⁷ Ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”⁵⁸

Sengketa pertanahan yang diadili oleh atau menjadi wewenang PTUN adalah sengketa yang muncul karena suatu penetapan yang dikeluarkan atau tidak dikeluarkannya suatu penetapan oleh Badan atau Pejabat TUN yang memuat mengenai tindakan hukum TUN sesuai dengan regulasi yang berlaku serta sifatnya individual, konkret, serta final. Ketetapan yang dimaksud ialah sertifikat hak kepemilikan atas tanah, atau surat keputusan pemberian hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh Badan TUN yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) kepada seseorang maupun badan hukum perdata yang menciptakan sebuah akibat hukum yakni kepemilikan atas suatu tanah dan sifatnya final.⁵⁹

Bahwa sebagaimana dalam penyelesaian sengketa di pengadilan diprediksi harus mengorbankan banyak hal⁶⁰ seperti:

- a. Waktu yang relatif lama, jika pihak yang kalah tidak puas dengan putusan pengadilan, dalam hal ini dapat

⁵⁸ Ketentuan Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009

⁵⁹ Cindy Nabila Saraswati, Atik Winanti. 2021. Pembentukan Pengadilan Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia. Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i. Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta. Hal. 241.

⁶⁰ Kurniati, N. (2016). Hukum Agraria Sengketa Pertanahan (Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori dan Praktik. (D. Sumayyah, Penyunt.) Bandung: PT Refika Aditama. Hal. 442

menempuh upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi (PT), pengajuan kasasi ke Mahkamah Agung (MA), Peninjauan Kembali (PK);

- b. Biaya yang tidak terukur, karena Penyelesaian sengketa melalui pengadilan terikat oleh prosedur penyelesaian yang rumit dan membutuhkan waktu panjang sehingga biaya menjadi tidak terprediksi;
- c. Putusan pengadilan seringkali tidak dapat langsung di eksekusi;
- d. Seringkali putusan pengadilan diwarnai campur tangan pihak lain yang bersifat non-yuridis yang mengakibatkan pengadilan terkadang diragukan sebagai benteng terakhir untuk menemukan keadilan dan dalam pengambilan keputusan terkadang pertimbangan non yuridis menjadi dominan.

Penulis berpendapat, bahwa dalam upaya menyelesaikan sengketa pertanahan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara maupun Pengadilan Negeri belum bisa menyelesaikan sengketa pertanahan yang ada secara optimal. Karena, beberapa hal yang harus dikorbankan, seperti yang telah tertera diatas. Maka dari itu selanjutnya penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui jalur non litigasi.

4. Non Litigasi

Penyelesaian sengketa perdata melalui penyelesaian sengketa yang bersifat non litigasi (*out of court dispute settlement*), undang-undang yang mengatur secara khusus mengenai Arbitrase Penyelesaian Sengketa, yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian (UU APS) Sengketa. Dapat dikatakan bahwa undang-undang tersebut merupakan *Lex Specialis* dari alternatif penyelesaian sengketa. Dalam undang-undang tersebut dijelaskan mengenai apa yang dimaksud alternatif penyelesaian sengketa. Pasal 1 angka 10 UU No. 30 Tahun 1999 mendefinisikan “Alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli”.⁶¹

a. Arbitrase

Menurut Pasal 1 Angka 1 Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh

⁶¹ Jimmy Joses Sembiring. 2011. Alternatif Penyelesaian Sengketa. Jakarta Selatan: Transmedia Pustaka Hal.10

para pihak yang bersengketa. Para pihak yang bersengketa bisa memilih sendiri arbiter (wasit bagi penyelesaian sengketa berdasarkan kesepakatan para pihak, sehingga arbiter yang menangani perkaranya dimungkinkan adalah orang yang ahli atau memiliki pengetahuan secara khusus tentang sengketa yang dihadapi.⁶²

Dalam melaksanakan putusan arbitrase pada pembahasan putusan arbitrase, yang dalam pasal 59 ayat 1 menyatakan “Dalam jangka 30 (Tiga Puluh) hari terhitung sejak tanggal putusan diucapkan, lembaran asli atau salinan otentik putusan arbitrase diserahkan dan didaftarkan oleh arbiter atau kuasanya kepada penitera pengadilan Negeri”. Dapat ditelaah dalam pasal 59 ayat 1 Undang- Undang Nomor 30 Tahun 1999 bahwa putusan Arbitrase selambat- lambatnya di daftar ke instasi yang menerima pendaftaran adalah Panitera Pengadilan Negeri. Adapun dalam pasal 60 menyatakan “Putusan Arbitrase bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak” artinya putusan arbitrase bersifat “final dan binding”, hal ini berdasarkan kesepakatan para pihak.⁶³

⁶² Made Oka Cahyadi Wiguna. 2018. Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution. *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Pendidikan Nasional (UNDIKNAS) Denpasar*. Jilid 47 No. 1, Januari. Hal 50-51

⁶³Hasnan Hasbi. (2019). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Lembaga Arbitrase. *Jurnal Al-Islah: Universitas Muslim Indonesia*.Vol.22 No.1:9 Mei 2019. Hal 26

Dari pernyataan di atas penulis berpendapat bahwa dalam menyelesaikan sengketa yang dihadapi tanpa harus melibatkan pihak pengadilan yaitu dengan memilih cara penyelesaian non-litigasi termasuk didalamnya adalah arbitrase. Penyelesaian sengketa arbitrase di pilih dikarenakan biayanya lebih murah dan prosesnya tidak terlalu lama.

b. Konsultasi

Melihat pada Black's Law Dictionary yang dimaksud dengan kata konsultasi (consultation) adalah *"Act of consulting or conferring; e.g patient with doctor. Client Alt lawyer. Deliberation of persons on some subject"*

Konsultasi adalah tindakan yang bersifat personal antara satu pihak tertentu yang disebut "klien" dengan pihak lain yang merupakan konsultan yang memberikan pendapatnya kepada klien tersebut untuk memenuhi keperluan dan klien tersebut. Konsultasi adalah bentuk penyelesaian konflik yang dilakukan secara tertutup.⁶⁴

Penulis berpendapat, Dari pernyataan diatas terhadap konsultasi kita mengetahui bahwa tindakan satu pihak yang menceritakan keadaannya saat ini kepada satu pihak yang lain atau yang disebut konsultan demi mendapatkan nasihat–nasihat yang mungkin akan dipergunakan. Dalam konsultasi

⁶⁴Kurniati, N. (2016). Hukum Agraria Sengketa Pertanahan (Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori dan Praktik. (D. Sumayyah, Penyunt.) Bandung: PT Refika Aditama. Hal. 186

tidak ada pemaksaan untuk menggunakan pendapat atau nasihat yang konsultan berikan.

c. Negosiasi

Negosiasi merupakan komunikasi dua arah, ketika masing-masing saling mengemukakan keinginannya. Negosiasi merupakan salah satu cara yang dapat dilakukan oleh pihak berdasarkan kesepakatan bar pihak atau tanpa kesepakatan dari para pihak, sebelum negosiasi dilakukan, salah satu pihak terlebih dahulu mengundang pihak lainnya untuk bertatap muka, berhubungan, ataupun berkomunikasi dengan cara lain.⁶⁵

Pendapat penulis, Dalam hal ini bahwa negosiasi yang berdasarkan kesepakatan adalah negosiasi yang dilandaskan itikad baik dari masing-masing pihak.

d. Mediasi

Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak yang dibantu oleh mediator. Keterlibatan mediator di dalam sengketa yang terjadi hanya sebagai pemicu para pihak untuk menuju penyelesaian secara damai, sehingga mediator pada umumnya tidak turut campur dalam menentukan isi kesepakatan damai, kecuali memang betul-betul dibutuhkan.

⁶⁵ Jimmy Joses Sembiring., *et al.* 2011. *Loc.Cit.*

Materi kesepakatan damai merupakan hak mutlak para pihak untuk menentukannya tanpa ada intervensi dari pihak luar. Ketentuan mediasi juga dapat ditemukan pada Undang – Undang Nomor 30 Tahun 1999 menyatakan⁶⁶ :

“Dalam hal sengketa atau beda pendapat sebagaimana yang dimaksud ayat (2) tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seseorang atau lebih penasihat ahli maupun seorang mediator” Didalam Pasal 6 ayat (3) dinyatakan bahwa mediasi sebagai suatu proses kegiatan yang merupakan kelanjutan dari gagalnya proses negoisasi yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa. Mediasi merupakan penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga yang biasanya disebut mediator. Penyelesaian sengketa dengan menggunakan pihak ketiga di upayakan agar permasalahan yang terjadi berakhir dengan damai antara para pihak yang sengketa.⁶⁷

Dalam Putusan Nomor 199/Pdt.G/2019/PN PBr Majelis Hakim mengupayakan perdamaian diantara para pihak sebagaimana dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Nurul Hidayah, S.H., M.H.,

⁶⁶ pasal 6 ayat (3) sampai dengan ayat (5) Undang – Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

⁶⁷ Kurniati, N., *et al.* (2016). *Op.Cit.*

Hakim pada Pengadilan Negeri Pekanbaru, sebagai Mediator.

Menurut penulis, sesuai dengan putusan tersebut penyelesaian melalui mediasi Karena, perkara dapat diselesaikan dengan cepat dan biaya ringan serta mengurangi kemacetan serta penumpukan perkara (*courtcongestion*) di pengadilan.

e. Konsiliasi

Konsiliasi atau *conciliation* dalam Bahasa Inggris yang berarti perdamaian dalam Bahasa Indonesia. Konsiliasi adalah salah satu lembaga alternatif penyelesaian sengketa yang dapat ditemukan dalam pasal 1 ayat (10) Undang – Undang Nomor 30 Tahun 1999 yang berbunyi : “Alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yaitu penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negoisasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli”.

Konsiliasi dilakukan untuk mencegah proses litigasi dalam setiap tingkat peradilan kecuali putusan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap maka tidak dapat dilakukan konsiliasi, dalam konsiliasi ada konsiliator tugasnya

untuk fasilitator dalam hal melakukan komunikasi diantara para pihak yang bersengketa.⁶⁸

Penulis berpendapat, bahwa Konsiliasi merupakan penyelesaian sengketa yang cenderung lebih mengedepankan sifat kekeluargaan guna tercapainya kata damai antara dua pihak yang bersengketa dan juga memakai keterlibatan pihak ketiga sama seperti mediasi akan tetapi peran pihak ketiga disini lebih memaksa dan lebih aktif.

f. Penilaian ahli

Penilaian ahli adalah suatu keterangan yang dimintakan oleh para pihak yang bersengketa kepada seorang ahli tertentu yang dianggap lebih memahami tentang suatu materi sengketa yang terjadi.

Penulis berpendapat Maka dari itu, Pendapat ahli dimintakan baik terhadap persoalan pokok sengketa maupun diluar pokok sengketa, jika itu memang diperlukan, atau dengan kata lain pendapat ahli pada umumnya bertujuan untuk memperjelas duduk persoalan diantara yang dipertentangkan oleh para pihak.

⁶⁸ Hutagalung, S. M. (2014). Praktik Peradilan Perdata Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. (Tarmizi, Penyunt.) Jakarta: Sinar Grafika. Hal 314.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Adapun kesimpulan yang dapat ditarik yaitu:

1. Pengaturan Hukum tentang Tanah Terlantar Terhadap Hak Milik Atas Tanah

Pengaturan tanah terlantar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan dan Tanah Terlantar. Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar yakni Data tanah terindikasi terlantar ditindaklanjuti dengan penertiban tanah terlantar melalui tiga tahapan, yakni evaluasi tanah terlantar, peringatan tanah terlantar dan penetapan tanah terlantar.

2. Upaya Hukum yang dapat dilakukan pemegang Hak Milik Atas Tanah yang ditelantarkan

Melalui upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa mencakup Litigasi melalui pengadilan dan Pengadilan Tata Usaha Negara. Non Litigasi yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, penulis memberikan pandangannya sebagai berikut :

1. Kepada pemerintah perlunya melakukan pengawasan dan penyuluhan tentang prosedur mengenai pentingnya kepemilikan hak atas tanah. Baik dalam menertibkan dan mendayagunakan tanah-tanah yang telah ditelantarkan oleh individu, maupun badan-badan hukum tertentu, yang menguasai hak penguasaan tanah di wilayah setempat. Sehingga hal tersebut tidak menghambat program pembangunan nasional.
2. Kepada masyarakat, dalam hal ini pemilik hak atas tanah harusnya mempunyai pertimbangan dalam memilih upaya hukum yang tidak selamanya hanya melalui jalur litigasi atau pengadilan. Namun juga harus mempertimbangkan banyak hal, seperti waktu yang relatif lama, biaya yang tidak terukur, putusan pengadilan seringkali tidak dapat langsung di eksekusi, dan seringkali putusan pengadilan diwarnai campur tangan pihak lain. Maka dari itu, perlunya untuk kembali mempertimbangkan penyelesaian melalui jalur non litigasi justru lebih cepat dan biaya murah dibanding dengan melalui jalur litigasi yang memiliki banyak kendala.

DAFTAR PUSTAKA

Literatur

- Kementrian Agama Republik Indonesia. (2014). *Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahnya*. Surabaya: Halim
- Anita Dewi Anggraeni Kolopaking. (2013). *"Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia"*. Bandung: PT. Alumni.
- Budi Harsono (2003). *"Hukum agraria Indonesia: sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria isi dan penjelasannya"*. Cetakan 9 Jakarta: Percetakan Karya Unipress.
- Cariono. (2016). Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Dalam Rangka Penatagunaan Tanah Di Kota Tarakan. *Jurnal Akta Yudisia: Universitas Borneo Tarakan. Vol1 , No 2*. Hal 161-162.
- Dayat Limbong. (2017). Tanah Negara, Tanah Terlantar, dan Penertibannya. *Jurnal Mercatoria: Universitas Pembangunan Masyarakat Indonesia, Vol 10 No 1 juni*. Hal.5.
- Dian Aries Mujiburohman. (2019). *"Penegakan Hukum Penerbitan Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar"*. Yogyakarta: STPN Press.
- Direktori Putusan Mahkamah Agung. (2023). "Publikasi Dokumen Elektronik Putusan seluruh Pengadilan di Indonesia". Diakses dari <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaed3585f94f75749ae6313330383234.html>, pada tanggal 25 Januari 2023 pukul 06.30 Wita.
- Estevina Pangeman. (2013). Upaya Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah. *Jurnal Lex Privatum, Vol.I/No.4/Okttober/2013*. Hal. 57
- Gustianus Fernando. (2021). Analisa Hukum Atas Tanah Hak Milik Yang Terlantar Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 Tentang Penerbitan Kawasan Dan Tanah Terlantar. *Jurnal Hukum Adigama. Vol. 4 No. 2 Desember 2021*. Hal 2957
- Hasnan Hasbi. (2019). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Lembaga Arbitrase. *Jurnal Al-Islah: Universitas Muslim Indonesia. Vol.22 No.1: 9 Mei 2019*. Hal 26
- Hendra, (2020). "Penyelesaian Sengketa Terhadap Tanah Yang Tidak Memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM)." *Skripsi*. Mataram: Universitas Muhammadiyah Mataram.

- H.M, Arba. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika Offset.
- Hutagalung, S. M. (2014). *"Praktik Peradilan Perdata Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. (Tarmizi, Penyunt.)"*. Jakarta: Sinar Grafika.
- I Gede Wiranata. (2004). *"Hukum Adat Indonesia, Perkembangannya dari Masa ke Masa"*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Irma Erviana. (2021). Pembebanan Pajak Penghasilan pada Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali. *Al-Ishlah: Jurnal Ilmiah Hukum* Vol. 24, No. 1 (Mei 2021). Hal. 43
- Jimmy Joses Sembiring. (2011). *"Alternatif Penyelesaian Sengketa"*. Jakarta Selatan: Transmedia Pustaka.
- Kurniati,N.(2016). *"Hukum Agraria Sengketa Pertanahan (Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori dan Praktik)."* Bandung: PT Refika Aditama. Hal. 186
- Laila M. Rasyid dan Herlinawari. (2015). *Hukum Acara Perdata*. Jl. Sulawesi: Unimal Press.
- Made Oka Cahyadi Wiguna. (2018). "Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution".*Jurnal Fakultas Hukum Universitas Pendidikan Nasional (UNDIKNAS) Denpasar. Jilid 47 No. 1, Januari*. Hal 50-51
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press
- Putu Amalia Diva Prasista., et al. (2022). Pengaturan Tanah Terlantar Dalam Peraturan Perundang-Undangan Di Bidang Pertanahan. *Jurnal Konstruksi Hukum: Universitas Warmadewa, Denpasar, Bali-Indonesia. Vol. 3, No. 3, September 2022*. Hal. 516
- Rahmat Ramadhani. 2016.Penanggulangan Kejahatan Terhadap Tanah. *Jurnal EduTech Vol. 2 No. 2 September 2016*. Hal 95
- Rendy Octavianus Dumais. (2014). Pengaturan Hukum Terhadap Keberadaan Tanah Terlantar Di Indonesia. *Jurnal Elektronik Bagian Hukum dan masyarakat: Universitas Sam Ratulangi. Vol II No 5 Juni*. Hal 49.
- Sarwono Hardjowigeno. (2007). *"Ilmu Tanah"*. Jakarta: Penerbit Akademika Pressindo.

- Satriarda Dirgantara Suwandi,. (2019). "Pengaruh Model Drainase Kolom Pasir Vertikal Dan Drainase Layer Pasir Horizontal Terhadap Penurunan Tanah Lempung Menggunakan Uji Laboratorium". *Jurnal Cakrawala Pendidikan: Universitas Negeri Yogyakarta*.
- Sitti Maryam Patajai. (2019). Nilai Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah. *Jurnal Al-Ishlah: Universitas Muslim Indonesia*. Vol.21 No.1 Mei 2019. Hal 33-34.
- Sri Irmayanti. (2020). Tinjauan Hukum Dalam Pelaksanaan Peralihan HakMilik Atas Tanah. *Qawanin Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 1, No. 1 (Agustus 2020) 1-40. Hal. 4
- Syahrudin Nawi dan Rahman Syahrudin. (2021). "Penelitian Hukum Normatif Versus Penelitian Hukum Empiris". Makassar: Kretakupa Print.
- Syahrul Sitorus. (2018). Upaya Hukum Dalam Perkara Perdata (Verzet, Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali dan Derden Verzet). *Jurnal Hikmah*, Vol. 15, No. 1, Januari-Juni 2018. Hal 63
- Tutiek Retnowati dan Widyawati Boediningsih. (2021). Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Pemilik Hak Atas Tanah Terlantar. *Lex Journal: Kajian Hukum Dan Keadilan*. Vol. 5 No. 2. Hal 260
- Urip Santoso. (2017). "Hukum Agraria: Kajian Komperehensif (Edisi Pertama)". Jakarta: PT Fajar Interpratama Mandiri.
- _____. (2017). "Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun". Kencana: PT. Kharisma Putra Utama.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban Dan Pendayagunaan Kawasan Dan Tanah Telantar

Putusan

Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 213/Pdt.G/2020

Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 199/Pdt.G/2019