

**KEWENANGAN PEMERINTAH DAERAH DALAM  
PENANGANAN TANAH TERLANTAR DI  
KABUPATEN MINAHASA<sup>1</sup>  
Oleh : Evert M. N. Poluan<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Pada prinsipnya, Hukum Agraria Indonesia tidak memperkenankan adanya tindakan penelantaran tanah oleh Pemiliknya (Pemegang Hak), sebab tindakan demikian dikuatirkan akan memicu tumbuhnya efek negatif yang akan merugikan banyak pihak, antara lain seperti: Kesenjangan sosial-ekonomi, menurunnya kualitas lingkungan dan bahkan Konflik horizontal. Guna mencegah munculnya efek negatif tersebut, maka upaya penelantaran tanah harus segera diantisipasi sedini mungkin penertiban tanah-tanah terlantar di Kabupaten Minahasa karena di daerah ini berdasarkan data dari Badan Pertanahan Negara (BPN) tingkat daerah tercatat 26 Tanah Terlantar. Sehubungan dengan hal ini Undang – Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 (Agraria / UUPA) mengingatkan kepada para Pemegang Hak Atas Tanah di Kabupaten Minahasa, untuk tidak menelantarkan tanahnya secara sengaja. Sehubungan dengan hal ini, maka penelitian ini untuk menelusuri Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Penanganan Tanah terlantar di Kabupaten Minahasa dengan rumusan masalah sebagai berikut: Bagaimana Mekanisme Penertiban Tanah Terlantar di Kabupaten Minahasa? Bagaimana Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Penanganan Tanah Terlantar di Kabupaten Minahasa. Metode Penelitian yang digunakan adalah Yuridis Normatif. Adapun Hasil dari Penelitian ini adalah: Mekanisme Penertiban Tanah Terlantar di Kabupaten Minahasa diawali dengan Inventarisasi tanah yang terindikasi terlantar dilakukan oleh kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi atas dasar hasil pemantauan, kemudian diadakan Identifikasi dan penelitian, dilanjutkan dengan pemberian peringatan pertama kepada pemegang hak, apabila pemegang hak tetap tidak melaksanakan peringatan yang dilaksanakan secara berturut

3 kali, Kepala BPN menetapkan tanah dimaksud sebagai tanah terlantar, dan ditetapkan hapusnya hak atas tanah kemudian memutuskan hubungan hukum antara tanah dengan pemegang hak, dan tanah tersebut sebagai tanah Negara; Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Penanganan Tanah Terlantar di Kabupaten Minahasa dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN menugaskan Kepala Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat sebagai koordinator dan dibantu maksimum 3 (tiga) staf, menyiapkan data dan keterangan mengenai tanah terindikasi terlantar. Untuk pelaksanaan kegiatan penyiapan data dan informasi di lapangan (obyek tanah hak/dasar penguasaan atas tanah), Kepala Kantor Wilayah BPN memberitahukan secara tertulis kepada pemegang hak bahwa dalam waktu yang telah ditentukan akan dilaksanakan identifikasi dan penelitian sampai pada tahap penetapan tanah terlantar. Sehubungan dengan penetapan tanah terlantar diperlukan peningkatan peran pemerintah daerah dalam mendorong berfungsinya pengawasan, penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar oleh pemerintah desa dan masyarakat setempat.

Kata Kunci: Kewenangan, Pemerintah, Penanganan, Tanah Terlantar.

**Pendahuluan**

**A. Latar Belakang**

Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menegaskan bahwa: penggunaan tanah harus dilakukan oleh yang berhak atas tanah selain untuk memenuhi kepentingannya sendiri juga tidak boleh merugikan kepentingan masyarakat. Oleh karena itu, bagi pihak yang telah menguasai tanah dengan sesuatu hak sesuai ketentuan Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) atau penguasaan lainnya, harus menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai keadaan, sifat dan tujuan pemberian haknya.

Pada prinsipnya, Hukum Agraria Indonesia tidak memperkenankan adanya tindakan penelantaran tanah oleh Pemiliknya (Pemegang Hak), sebab tindakan demikian dikuatirkan akan memicu tumbuhnya efek negatif yang akan merugikan banyak pihak,

<sup>1</sup> Artikel Tesis. Dosen Pembimbing : Dr. Merry E. Kalalo, SH, MH; Dr. Cornelius Tangkere, SH, MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Pascasarjana Universitas Sam Ratulangi. NIM. 13202108044

antara lain seperti: Kesenjangan sosial-ekonomi, menurunnya kualitas lingkungan dan bahkan Konflik horizontal. Guna mencegah munculnya efek negatif tersebut, maka upaya penelantaran tanah harus segera diantisipasi sedini mungkin penertiban tanah-tanah terlantar di Kabupaten Minahasa karena di daerah ini berdasarkan data dari Badan Pertanahan Negara (BPN) tingkat daerah tercatat 26 Tanah Terlantar. Sehubungan dengan hal ini Undang – Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 (Agraria / UUPA) mengingatkan kepada para Pemegang Hak Atas Tanah di Kabupaten Minahasa, untuk tidak menelantarkan tanahnya secara sengaja. Keseriusan UUPA melarang adanya tindakan penelantaran tanah, nampak pada ancaman berupa sanksi yang akan diberikan, yaitu: “Hapusnya hak atas tanah yang bersangkutan, Pemutusan hubungan hukum antara Tanah dan Pemilik, dan tanahnya akan ditegaskan sebagai Tanah Negara (Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara ), sebagaimana dalam Pasal 27, 34 dan 40 UUPA”.

Tanah Terlantar menurut Penjelasan Pasal 27 UUPA, yang menegaskan bahwa: “Tanah diterlantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya”. Namun sejak pengundangan UUPA, aturan mengenai tanah terlantar ini tidak dengan serta merta dapat dilaksanakan, sebab juklak pasal tersebut diatas belum diterbitkan, akibatnya larangan penelantaran tanah tidak efektif, sehingga tindakan penelantaran tanah semakin meluas dan tak terkontrol. Kondisi ini menyadarkan Pemerintah untuk segera bertindak, maka pada Tahun 1998 (kurang lebih 30 Tahun kemudian ), Pemerintah menerbitkan juklak tata cara penyelesaian Tanah Terlantar melalui PP No. 11 / 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Kewenangan Pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan secara formal tumbuh dan mengakar dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa; “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Kemudian dituntaskan secara kokoh dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara 1960-104) atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menyatakan bahwa hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air, serta ruang angkasa adalah hubungan yang bersifat abadi. Hubungan yang bersifat abadi ini berarti bahwa hubungan bangsa Indonesia bukan hanya dalam generasi sekarang saja tetapi generasi yang akan datang untuk anak cucu kita, oleh karena itu sumber daya alam harus dijaga jangan sampai rusak atau diterlantarkan.

Menurut Peraturan Kepala BPN RI Nomor 4 Tahun 2010 yang kemudian telah diroboh dengan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 9 Tahun 2011 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, Bab I Pasal 1 ayat 6, yang dimaksud tanah terlantar adalah tanah yang sudah diberikan hak oleh negara berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya. Penertiban tanah terlantar menurut Peraturan Kepala BPN RI Nomor 9 Tahun 2011 tentang tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, Bab I, Pasal 1 ayat 7 adalah proses penataan kembali tanah terlantar agar dapat dimanfaatkan seoptimal mungkin untuk kepentingan masyarakat dan Negara.

Sehubungan dengan latar belakang tersebut di atas, maka penelitian ini untuk menelusuri keberadaan Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Penanganan Tanah terlantar di Kabupaten Minahasa.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Mekanisme Penertiban Tanah Terlantar di Kabupaten Minahasa?
2. Bagaimana Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Penanganan Tanah Terlantar di Kabupaten Minahasa

### C. Metode Penelitian

Pendekatan dalam penelitian ini adalah Yuridis Empiris. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif/doktrinal yang bersifat preskriptif<sup>3</sup>. Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. Ada beberapa pendekatan yang dilakukan dalam kegiatan penelitian ini yaitu pendekatan statuta yaitu pendekatan terhadap peraturan perundangan-undangan yang terkait dengan Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Penanganan Tanah Terlantar Di Kabupaten Minahasa. Selanjutnya penelitian ini menggunakan pendekatan empiris harus dilakukan di lapangan dengan menggunakan metode dan teknik penelitian lapangan untuk menelusuri Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Penanganan Tanah Terlantar Di Kabupaten Minahasa.

## PEMBAHASAN

### A. Mekanisme Penertiban Tanah Terlantar di Kabupaten Minahasa

#### A.1. Inventarisasi Tanah Terindikasi Terlantar.

Penetapan Tanah Terlantar pada dasarnya diawali dengan Inventarisasi Tanah Terindikasi Terlantar. Inventarisasi dilakukan melalui pengamatan di lapangan tanpa diikuti pemetaan. Data yang dikumpulkan sebagai bahan untuk identifikasi dan penelitian meliputi data tekstual dan data spasial berupa peta hak atas tanah/dasar penguasaan atas tanah yang ditetapkan sebagai lokasi penertiban tanah terindikasi terlantar.

Status tanah terindikasi terlantar hasil inventarisasi, dicatat pada Buku Tanah (Catatan tersebut dibubuhkan pada halaman perubahan) pada saat Kepala Kantor Pertanahan mengusulkan tanah tersebut sebagai obyek tanah terindikasi terlantar kepada Kepala Kantor Wilayah BPN.

Pelaksanaan kegiatan Inventarisasi tanah terindikasi terlantar dan pembinaan teknis meliputi:<sup>4</sup>

#### 1. Persiapan

- a. Penunjukan petugas pelaksana inventarisasi;

- b. Penunjukan petugas pelaksana pembinaan teknis ke Kantor Pertanahan;
- c. Penyiapan mated pembinaan teknis;
- d. Penyediaan ATK dan bahan penunjang komputer;
- e. Penyiapan administrasi dan keuangan; dan
- f. Pembelian1 (satu) unit GPS *handheld* dan 1 (satu) unit printer A3 yang penggunaan dan pemeliharannya oleh Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat.

#### 2. Pelaksanaan

- a. Melaksanakan pemantauan lapangan.
- b. Mengumpulkan data tanah terindikasi terlantar oleh Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat berdasarkan laporan dari Kantor Pertanahan.
- c. Melaksanakan verifikasi dan tabulasi data yang telah terkumpul.
- d. Melaksanakan entri data hak atas tanah/dasar penguasaan atas tanah terindikasi terlantar dengan menggunakan format sesuai Lampiran I Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 4 Tahun 2010.
- e. Melaksanakan plotting bidang tanah kadastral HGU, HOB, HP, dan HPL serta perijinan pada Peta Administrasi Provinsi berupa Peta Sebaran Hak Atas Tanah/DasarPenguasaan Atas Tanah Terindikasi Terlantar di Provinsi.
- f. Memonitor dan mengevaluasi pelaksanaan inventarisasi tanah terindikasi terlantar di Kantor Pertanahan melalui kegiatan pembinaan teknis.

#### 3. Hasil Kegiatan

- a. Data tanah terindikasi terlantar yang dikelompokkan menurut jenis hak atas tanah/dasar penguasaan atas tanah secara rinci sesuai Lampiran 1 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 4 Tahun 2010.
- b. Data tanah terindikasi terlantar di BPN RI Cq. Deputi Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat.

Adapun proses pengusulan tanah terindikasi terlantar, bahwa obyek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik,

<sup>3</sup> Ilmu hukum bersifat preskriptif mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-norma hukum. (Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Preneda Media, Jakarta, hlm.22.

<sup>4</sup> Petunjuk Teknis I, Penertiban Tanah Terindikasi

Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.<sup>5</sup>

Setelah diadakan Inventarisasi Tanah Terindikasi Terlantar, dilanjutkan dengan mengidentifikasi dan Penelitian Tanah Terlantar. Berdasarkan Pasal 5 Ayat (1) PP 11/2010, Identifikasi dan penelitian dilaksanakan oleh Panitia. Maksud dari panitia adalah Panitia C, sesuai dengan PerKa.BPN 4/2010.

Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan identifikasi dan penelitian meliputi:<sup>6</sup>

1. Pemberitahuan kepada pemegang hak bahwa akan dilaksanakan identifikasi dan penelitian di lokasi tanahnya, kehadiran pemegang hak atau yang mewakili dalam kegiatan tersebut.
2. Keterangan dan laporan kemajuan perusahaan dan penggunaan serta pemanfaatan tanah tersebut.

Setelah diadakan identifikasi dan Penelitian Tanah Terlantar, dilakukan tahapan penyiapan data dan informasi yang meliputi:<sup>7</sup>

1. verifikasi data fisik dan data yuridis meliputi jenis hak dan letak tanah;
2. mengecek buku tanah dan/atau warkah dan dokumen lainnya untuk mengetahui keberadaan pembebanan, termasuk data, rencana, dan tahapan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada saat pengajuan hak;
3. meminta keterangan dari pemegang hak dan pihak lain yang terkait, apabila pemegang hak/kuasa/wakil tidak memberikan data dan informasi atau tidak ditempat atau tidak dapat dihubungi, maka identifikasi dan penelitian tetap dilaksanakan dengan cara lain untuk memperoleh data dengan format Lampiran 2 PerKaBPN 4/2010;
4. melaksanakan pemeriksaan fisik berupa letak batas, penggunaan dan pemanfaatan

tanah dengan menggunakan teknologi yang ada;

5. melaksanakan *ploting* letak penggunaan dan pemanfaatan tanah pada peta pertanahan berdasarkan hasil pemeriksaan fisik sebagaimana dimaksud pada huruf d;
6. membuat analisis penyebab terjadinya tanah terlantar antara lain menyangkut permasalahan-permasalahan penyebab terjadinya tanah terlantar, kesesuaian dengan hak yang diberikan, dan kesesuaian dengan tata ruang;
7. menyusun laporan hasil identifikasi dan penelitian dengan format Lampiran 3 PerKaBPN 4/2010.

Setelah tanah terlantar teridentifikasi, maka diadakan Peringatan dan Pemberitahuan, Jangka Waktu Peringatan, meliputi:

1. Apabila hasil identifikasi dan penelitian dan saran pertimbangan Panitia C (Berita Acara Panitia C), disimpulkan terdapat tanah yang diterlantarkan, Kepala Kantor Wilayah BPN memberitahukan dan sekaligus memberikan peringatan tertulis pertama, agar dalam Jangka waktu 1 (satu) bulan pemegang hak telah mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.
2. Apabila pemegang hak tidak melaksanakan peringatan tertulis pertama, setelah memperhatikan kemajuan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada akhir peringatan tertulis pertama, Kepala Kantor Wilayah BPN memberikan peringatan tertulis kedua dengan Jangka waktu sama dengan peringatan tertulis pertama.
3. Apabila pemegang hak tidak melaksanakan peringatan tertulis kedua, setelah memperhatikan kemajuan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada akhir peringatan tertulis kedua, Kepala Kantor Wilayah BPN memberikan peringatan tertulis ketiga yang merupakan peringatan tertulis terakhir dengan jangka waktu sama dengan peringatan tertulis kedua.
4. Pada setiap peringatan disebutkan tindakan konkret yang harus dilakukan pemegang hak dan sanksi yang dapat dijatuhkan apabila pemegang tidak melaksanakannya. Tindakan konkrit dan sanksi sebagaimana

<sup>5</sup> Pasal 2 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 9 Tahun 2011

<sup>6</sup> Ibid

<sup>7</sup> Ibid

dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) dan (3) PerKaBPN 4/2010.

5. Pemberian peringatan tertulis pertama diharapkan sudah mulai diberikan kepada pemegang hak paling lambat bulan Juni pada setiap tahunnya.

Dalam masa peringatan (pertama, kedua, dan ketiga) pemegang hak melaporkan kemajuan penggunaan dan pemanfaatan tanah secara berkala setiap 2 (dua) mingguan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN dengan tembusan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Untuk melihat kemajuan perusahaan dan penggunaan tanah yang terindikasi terlantar, dilakukan pemantauan dan evaluasi pada setiap akhir masa pemberian peringatan. Kegiatan tersebut dilakukan oleh Kanwil BPN, selanjutnya dibuat dalam bentuk laporan, yang akan dijadikan dasar oleh Kanwil untuk memberikan peringatan berikutnya. Apabila pada saat pemantauan dan evaluasi telah ada kemajuan yang signifikan.

## A.2. Penetapan Tanah Terlantar

Berdasarkan prakteknya, kadangkala ada masyarakat yang tidak mematuhi peringatan. Adapun kriteria tidak mematuhi peringatan. Yang dimaksud tidak mematuhi terdapat beberapa kriteria, yakni:<sup>8</sup>

1. seluruh bidang tanah hak tidak digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian hak;
2. sebagian tanah belum diusahakan sesuai dengan SK hak atau dasar penguasaan tanah;
3. sebagian tanah digunakan tidak sesuai dengan SK hak atau dasar penguasaan tanah;
4. seluruh tanah telah digunakan tetapi tidak sesuai dengan SK hak atau dasar penguasaan tanah;
5. tanah dasar penguasaan telah digunakan tetapi belum mengajukan permohonan hak, dan/atau tidak ada tindak lanjut penyelesaian pembangunan.

Usulan Penetapan Tanah Terlantar, yakni:

1. Apabila pada akhir peringatan tertulis ketiga, dan setelah dilakukan pemantauan dan evaluasi (pemetaan) penggunaan dan

pemanfaatan tanah masih terdapat tanah yang diterlantarkan (pemegang hak tidak mematuhi peringatan-peringatan tersebut), Kepala Kantor Wilayah BPN mengusulkan kepada Kepala BPN RI untuk ditetapkan sebagai tanah terlantar, dengan jangka waktu paling lama 5 hari kerja.

2. Tanah yang telah diusulkan sebagai tanah terlantar dinyatakan dalam kondisi *status quo* sampai terbitnya Keputusan Penetapan Tanah Terlantar.

Kepala BPN RI menerbitkan Keputusan Penetapan Tanah Terlantar atas usulan Kepala Kantor Wilayah BPN, sekaligus memuat hapusnya hak atas tanah, pemutusan hubungan hukum dan menegaskan tanahnya dikuasai langsung oleh negara. Usulan penetapan tanah terlantar tersebut disertai dengan lampiran-lampiran sebagai bahan pertimbangan penerbitan SK Penetapan Tanah Terlantar sebagaimana format Lampiran 11 PerKaBPN 4/2010, selain itu sebagai dokumen penunjang dapat dilampirkan akta pendirian badan usaha (apabila pemegang hak adalah badan usaha), fotocopy SK pemberian hak atas tanah/dasar penguasaan atas tanah, fotocopy sertipikat hak atas tanah, tanggapan dari pemegang hak atas pemberian peringatan tertulis pertama, peringatan tertulis kedua, peringatan tertulis ketiga (apabila ada tanggapan) serta dokumen-dokumen penunjang lainnya yang dianggap relevan.

Prosedur penertiban tanah terlantar menurut Peraturan Kepala BPN RI Nomor 4 Tahun 2010:<sup>9</sup>

- a. Inventarisasi.

Inventarisasi tanah yang terindikasi terlantar dilakukan oleh kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi setempat atas dasar hasil pemantauan lapangan oleh Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan atau dari laporan dinas/instansi lainnya, laporan tertulis dari masyarakat, atau pemegang hak.

- b. Identifikasi dan penelitian.

Tanah yang terindikasi terlantar yang telah diinventarisasi lalu ditindaklanjuti dengan :

<sup>9</sup> Peraturan Kepala BPN RI Nomor 4 Tahun 2010: Bab II

<sup>8</sup> Pasal 17 angka (1) PerKaBPN 4/2010

- 1) Untuk tanah yang telah berstatus hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai diidentifikasi dan penelitian aspek administrasi terhitung mulai 3 (tiga) tahun sejak diterbitkan sertifikatnya.
  - 2) Untuk tanah yang memperoleh dasar penguasaan (ijin, keputusan, surat) dasar penguasaan atas tanah dari pejabat yang berwenang identifikasi dan penelitian terhitung sejak berakhirnya dasar penguasaan tersebut.
- c. Peringatan.
- 1) Apabila berdasarkan hasil penelitian dari Panitia menyimpulkan terdapat tanah yang diterlantarkan, maka Kepala Kantor Wilayah memberitahukan sekaligus memberikan peringatan pertama kepada pemegang hak, agar dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkannya surat peringatan tersebut, menggunakan tanahnya sesuai keadaannya atau menurut sifat dan tujuan pemberian haknya atau sesuai izin/keputusan/surat sebagai dasar penguasaannya (semua surat peringatan dilaporkan ke Kepala BPN RI dan Pemegang hak tanggungan/kreditur, jika tanah dimaksud sedang terikat hak tanggungan)
  - 2) Apabila pemegang hak tidak mengindahkan peringatan pertama, maka Kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan tertulis kedua dengan jangka waktu yang sama dengan peringatan pertama.
  - 3) Apabila pemegang hak tidak mengindahkan peringatan kedua, maka Kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan tertulis ketiga dengan jangka waktu yang sama dengan peringatan kedua.
  - 4) Apabila pemegang hak tetap tidak melaksanakan peringatan, Kepala Kantor Wilayah mengusulkan kepada Kepala BPN untuk menetapkan tanah tersebut sebagai tanah terlantar.
- d. Penetapan tanah terlantar
- Kepala BPN selanjutnya menetapkan tanah dimaksud sebagai tanah terlantar, dalam penetapannya terhadap tanah yang diusulkan oleh Kepala Kantor Wilayah juga

menetapkan hapusnya hak atas tanah dan sekaligus juga memutuskan hubungan hukum antara tanah dengan pemegang hak, serta menegaskan tanah tersebut sebagai tanah negara, yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh negara sehingga tanah terlantar tersebut berada dalam keadaan status quo, status quo dimaksud dimulai sejak tanggal pengusulan sehingga diterbitkan penetapan tanah terlantar dan tidak dapat dilakukan perbuatan hukum atas tanah dimaksud. Tanah yang sudah dinyatakan sebagai tanah terlantar, dalam jangka 1 bulan wajib dikosongkan oleh bekas pemegang hak tidak memenuhi kewajiban tersebut, maka benda-benda yang ada di atas tanah dimaksud tidak lagi menjadi miliknya, melainkan dikuasai langsung oleh negara.

Berdasarkan usulan penetapan tanah terlantar dari Kanwil dan konsep RPD, Surat Keputusan Penetapan Tanah Terlantar dan Nota Dinas dari Unsur staf pelaksana dalam kegiatan penertiban tanah terlantar, Kepala BPN berwenang untuk menandatangani konsep Surat Keputusan Penetapan Tanah Terlantar. Penetapan tanah terlantar merupakan pemutusan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanahnya. Bukan tidak mungkin pemegang hak yang tanahnya akan ditetapkan menjadi tanah terlantar adalah orang/pihak yang mempunyai kekuatan politik maupun posisi penting di pemerintahan dan swasta. Namun sebagai perwujudan dari asas pemerintahan yang baik, apabila tahapan penertiban tanah terlantar telah dilalui sesuai mekanisme yang diatur dalam PP 11/2010 Kepala Kantor Pertanahan wajib mencoret sertifikat hak atas tanah dan sertipikat hak tanggungan (apabila dibebani hak tanggungan) dari daftar umum dan daftar isian lainnya dalam tata usaha pendaftaran tanah, serta mengumumkan di surat kabar 1 (satu) kali dalam waktu sebulan setelah ditetapkan Keputusan tersebut yang menyatakan bahwa sertifikat tersebut ditarik dan tidak berlaku, dengan format Lampiran 13 PerKaBPN 4/2010.

Berlakunya PP 11/2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar telah membuat pemegang hak atas tanah dan dasar penguasaan atas tanah harus lebih serius dalam mengusahakan tanahnya. Menurut data

yang dimiliki BPN saat ini, sedikitnya terdapat 4,8 juta hektar tanah terindikasi terlantar. Data tersebut menunjukkan masih banyak pemegang hak yang lalai dalam mengusahakan tanahnya. Sudah menjadi tugas pemerintah dalam hal ini BPN khususnya kanwil BPN untuk melaksanakan kegiatan Penertiban Tanah Terlantar agar tanah tersebut dapat berdaya guna kembali sebagai sarana dalam mewujudkan kesejahteraan bagi masyarakat.

Peruntukan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah negara bekas tanah terlantar didayagunakan untuk kepentingan masyarakat dan negara melalui reforma agraria dan program strategis negara serta untuk cadangan negara lainnya.<sup>10</sup>

#### **B. Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Penanganan Tanah Terlantar di Kabupaten Minahasa**

Berdasarkan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 9 Tahun 2011 kewenangan Pemerintah Daerah didelegasikan oleh Presiden kepada Badan Pertanahan Negara (BPN) untuk menangani masalah tanah-tanah terlantar.

Untuk kelancaran dan mempercepat proses identifikasi dan penelitian, maka pemerintah melalui Kepala Kantor Wilayah BPN menugaskan Kepala Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat sebagai koordinator dan dibantu maksimum 3 (tiga) staf, menyiapkan data dan keterangan mengenai tanah terindikasi terlantar (berdasarkan Pasal 8 ayat (2) Peraturan Kepala BPN RI No. 4 Tahun 2010), meliputi:

1. verifikasi terhadap data fisik dan data yuridis,
2. mengecek buku tanah, warkah dan dokumen lainnya,
3. meminta keterangan pemegang hak dan pihak lain yang terkait (sebagai acuan ikuti Lampiran 2 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 4 Tahun 2010),
4. melaksanakan pemeriksaan fisik lapangan dalam hal identifikasi posisi dan batas penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan *GPS handheld*.
5. Melaksanakan plotting posisi dan batas penggunaan dan pemanfaatan tanah hasil angka 4), yang menghasilkan:

- a. peta penggunaan tanah (saat ini);
- b. peta penguasaan tanah (tanah dikuasai pemegang hak, dikuasai pihak lain);
- c. peta tanah terindikasi terlantar (hasil *overlay* dari peta penggunaan tanah dan peta bidang tanah/kesesuaian penggunaan tanah dengan peruntukan yang tertulis dalam SK hak/dasar penguasaan atas tanah).

6. menyusun laporan hasil identifikasi dan penelitian, dengan sistematika berdasarkan Lampiran 3 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 4 Tahun 2010.

Pelaksanaan kegiatan penyiapan data dan informasi di lapangan (obyek tanah hak/dasar penguasaan atas tanah), Kepala Kantor Wilayah BPN memberitahukan secara tertulis kepada pemegang hak bahwa dalam waktu yang telah ditentukan akan dilaksanakan identifikasi dan penelitian.

Proses penyiapan data dan informasi setiap tanah terindikasi terlantar diselesaikan dalam jangka waktu paling lama 15 hari kalender. Hasil identifikasi dan penelitian terhadap Ijin Lokasi oleh Panitia C, sekurang-kurangnya memuat:

1. Surat Ijin Lokasi yang dikeluarkan oleh Pemerintah Provinsi atau Pemerintah Kabupaten/Kota dengan lampiran petanya;
2. Laporan pelaksanaan pelaksanaan pembebasan/perolehan tanah;
3. Laporan kemajuan penggunaan;
4. Site plan perusahaan;
5. Informasi mengenai riwayat penguasaan tanah;
6. Ijin lain sebagai tindak lanjut setelah diterbitkannya Ijin Lokasi;

Hasil identifikasi dan penelitian disusun dan dijilid dalam bentuk buku laporan. Setelah penyiapan data dan informasi sebagaimana dimaksud dalam angka 2 huruf a angka 1) sampai dengan angka 6) di atas dinilai cukup sebagai bahan pengambilan keputusan upaya penertiban tanah terindikasi terlantar.

Kepala Kantor Wilayah BPN membentuk Panitia C.

Susunan keanggotaan Panitia C sebagai berikut:

1. Ketua : Kepala Kantor Wilayah BPN,

<sup>10</sup> Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010

2. Sekretaris : Kepala Bidang Pengendalian  
Pertanahan dan Pemberdayaan  
Masyarakat,  
merangkap anggota,
3. Anggota : a. Sekretaris Daerah  
Kabupaten/Kota, Apabila  
Sekretaris Daerah  
Kabupaten/Kota  
berhalangan hadir.  
Sekretaris Daerah  
Kabupaten/Kota  
memberikan kuasa  
kepada pejabat struktural  
di bawahnya minimal  
Eselon III,  
b. Dinas/Instansi Provinsi  
yang berkaitan dengan  
peruntukan tanahnya,  
c. Dinas/Instansi  
Kabupaten/Kota yang  
berkaitan dengan  
peruntukan tanahnya, dan  
d. Kepala Kantor Pertanahan.

Untuk membantu tugas Panitia C, Kepala Kantor Wilayah BPN membentuk Sekretariat Panitia C yang diketuai oleh Sekretaris Panitia C, yaitu Kepala Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat, dengan anggota Sekretariat sebanyak 3 orang staf. Untuk Kantor Wilayah BPN yang memperoleh target lebih dari 1 SP dapat dibentuk anggota Sekretariat secara paralel.

Panitia C melaksanakan sidang panitia dengan menggunakan bahan konsep laporan hasil identifikasi dan penelitian yang telah dilaksanakan oleh Sekretariat Panitia, format sesuai dengan Lampiran 3 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 4 Tahun 2010. Apabila dalam 1 (satu) wilayah Kabupaten/Kota terdapat beberapa obyek tanah terindikasi terlantar maka sidang Panitia C dapat dilakukan sekaligus untuk beberapa obyek tanah terindikasi terlantar tersebut. Panitia C menyampaikan laporan akhir hasil identifikasi dan penelitian serta Berita Acara kepada Kepala Kantor Wilayah BPN, format sesuai dengan Lampiran 5 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 4 Tahun 2010.

Apabila hasil identifikasi dan penelitian serta saran pertimbangan Panitia C (Berita Acara Panitia C), disimpulkan terdapat

tanah yang diterlantarkan, Kepala Kantor Wilayah BPN memberitahukan dan sekaligus memberikan Peringatan I, agar dalam jangka waktu 1 (satu) bulan pemegang hak telah mengusahakan, menggunakan, dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya. Apabila pemegang hak tidak melaksanakan Peringatan I, setelah memperhatikan kemajuan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada akhir Peringatan I, Kepala Kantor Wilayah BPN memberikan Peringatan II dengan jangka waktu sama dengan Peringatan I, format sesuai dengan Lampiran 7 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 4 Tahun 2010. Pemegang hak tidak melaksanakan Peringatan II, setelah memperhatikan kemajuan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada akhir Peringatan II, Kepala Kantor Wilayah BPN memberikan Peringatan III yang merupakan peringatan tertulis terakhir dengan jangka waktu sama dengan Peringatan II, format sesuai dengan Lampiran 8 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 4 Tahun 2010.

Pada setiap peringatan disebutkan tindakan konkret yang harus dilakukan pemegang hak dan sanksi yang dapat dijatuhkan apabila pemegang tidak melaksanakannya. Tindakan konkret dan sanksi yang dimaksud sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) dan (3) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 9 Tahun 2011, antara lain:

1. mengusahakan, menggunakan, dan memanfaatkan tanahnya sesuai keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya;
2. dalam hal tanah yang digunakan tidak sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya, pemegang hak harus mengajukan ijin perubahan hak apabila peruntukkan tanahnya tidak sesuai dengan jenis hak yang diberikan dan/atau ijin perubahan penggunaan tanah apabila peruntukannya tidak sesuai dengan Surat Keputusan Pemberian haknya kepada Kepala sesuai dengan peraturan yang berlaku;
3. mengajukan permohonan hak untuk dasar penguasaan atas tanah mengusahakan, menggunakan, atau memanfaatkan tanahnya sesuai dengan ijin/keputusan/surat dari pejabat yang berwenang.



Masa Peringatan I, II, dan III, pemegang hak wajib melaporkan kemajuan penggunaan dan pemanfaatan tanah secara berkala setiap 2 (dua) mingguan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN dengan tembusan kepada Kepala Kantor Pertanahan, dengan format sesuai Lampiran 9 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 4 Tahun 2010, serta dilakukan pemantauan dan evaluasi lapangan oleh Kantor Wilayah BPN pada setiap akhir Peringatan I, II, dan III, dengan format sesuai Lampiran 10 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 4 Tahun 2010. Apabila sampai pada akhir Peringatan III, dan setelah dilakukan pemantauan dan evaluasi tanah yang diterlantarkan, ternyata pemegang hak tetap tidak menggunakan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya atau tidak mematuhi peringatan, maka Kepala Kantor Wilayah BPN mengusulkan kepada Kepala BPN RI untuk ditetapkan sebagai tanah terlantar (format sesuai dengan Lampiran 11 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 4 Tahun 2010), dengan jangka waktu paling lama 5 hari kerja.

Yang dimaksud tidak mematuhi dengan kriteria:

1. seluruh bidang tanah hak tidak digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian hak,
2. sebagian tanah belum diusahakan sesuai dengan SK hak atau dasar penguasaan tanah,
3. Sebagian tanah digunakan tidak sesuai dengan SK hak atau dasar penguasaan tanah,
4. seluruh tanah telah digunakan tetapi tidak sesuai dengan SK hak atau dasar penguasaan tanah,
5. tanah dasar penguasaan telah digunakan tetapi belum mengajukan permohonan hak, dan/atau
6. tidak ada tindak lanjut penyelesaian pembangunan.

Tanah yang telah diusulkan sebagai tanah terlantar dinyatakan dalam keadaan *status quo* sampai terbitnya Keputusan Penetapan Tanah Terlantar.

Atas usulan Kepala Kantor Wilayah BPN, Kepala BPN RI menerbitkan Keputusan Penetapan Tanah Terlantar, sekaligus memuat hapusnya hak atas tanah, pemutusan hubungan hukum, dan menegaskan tanahnya dikuasai langsung oleh

negara. Kondisi obyek penertiban tanah terindikasi terlantar yang dapat dikeluarkan dari target penertiban tanah terindikasi terlantar, yaitu:

1. Tanahnya musnah;
2. Tanahnya telah diusahakan, dipergunakan, dan dimanfaatkan oleh pemegang hak seluruhnya sesuai peruntukannya;
3. Tanahnya telah dilepaskan oleh pemegang hak;
4. Adanya pertimbangan Deputi Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Mekanisme Penertiban Tanah Terlantar di Kabupaten Minahasa diawali dengan Inventarisasi tanah yang terindikasi terlantar dilakukan oleh kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi atas dasar hasil pemantauan, kemudian diadakan Identifikasi dan penelitian; Setelah itu Kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan pertama kepada pemegang hak, agar dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkannya surat peringatan tersebut, menggunakan tanahnya sesuai keadaannya atau menurut sifat dan tujuan pemberian haknya. Apabila pemegang hak tetap tidak melaksanakan peringatan yang dilaksanakan secara berturut 3 kali, Kepala BPN menetapkan tanah dimaksud sebagai tanah terlantar, dan ditetapkan hapusnya hak atas tanah kemudian memutuskan hubungan hukum antara tanah dengan pemegang hak, dan tanah tersebut sebagai tanah negara.
2. Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Penanganan Tanah Terlantar di Kabupaten Minahasa dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN menugaskan Kepala Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat sebagai koordinator dan dibantu maksimum 3 (tiga) staf, menyiapkan data dan keterangan mengenai tanah terindikasi terlantar (berdasarkan Pasal 8 ayat (2) Peraturan Kepala BPN RI No. 4 Tahun 2010). Untuk pelaksanaan kegiatan

penyiapan data dan informasi di lapangan (obyek tanah hak/dasar penguasaan atas tanah), Kepala Kantor Wilayah BPN memberitahukan secara tertulis kepada pemegang hak bahwa dalam waktu yang telah ditentukan akan dilaksanakan identifikasi dan penelitian sampai pada tahap penetapan tanah terlantar.

## B. Saran

1. Dalam rangka meningkatkan efektifitas dan efisiensi pengelolaan tanah terlantar diperlukan strategi pemberdayaan masyarakat dalam penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar. Pengembangan sistem komunikasi informasi diperlukan dalam rangka membangun komunikasi dan menyampaikan Informasi tentang pengelolaan tanah terlantar ke berbagai kalangan masyarakat yang mempunyai kepentingan terhadap kegiatan tersebut.
2. Sehubungan dengan penetapan tanah terlantar diperlukan peningkatan peran pemerintah daerah dalam mendorong berfungsinya pengawasan, penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar oleh pemerintah desa dan masyarakat setempat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, (Kabupaten : Chandra Pratama, 1996).
- Bernard Arief Sidharta. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum Sebuah Penelitian tentang Pondasi Kefalsafahan dan Sifat Keilmuan ilmu Hukum Sebagai Landasan Pengembangan Ilmu Hukum Nasional Indonesia*. (Bandung: Mandar Maju, 2000).
- Black Campbell Henry, *Black's Law Dictionary With Pronunciation*. Sixth Edition. (ST. Paul Minn: West Group, 1990).
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, edisi revisi (Jakarta: Djambatan, 2003).
- Bruggink J. H., *Refleksi Tentang Hukum*, Alih bahasa B. Arief Sidharta, (Jakarta: Citra Aditya Bhakti, 1999).
- Haar Ter BZN. *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*. Terjemah K.Ng Soebakti Poesponoto. (Jakarta: PT Pradnya Paramita. 1981).
- Herman Hermit. *"Program Landreform dan Relevansinya Dalam Pembangunan di Indonesia"*, Fakultas Teknik Universitas Winaya Mukti, Jatinangor, 2001)
- Huijbers Theo, *Filsafat Hukum*, (Yogyakarta : Kanisius, 1995).
- Muchsin dan Fadillah Putra, *Hukum dan Kebijakan Publik*, (Malang, Averoes Press, 2002).
- Parlindungan AP., *Komentar Undang-undang Pokok Agraria*, (Bandung : Mandar Maju, 1998).
- , *Komentar Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, (Bandung : CV. Mandar Maju, 1998),
- Paulus HS. *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, (Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2009).
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Cetakan Ketiga; 1991).
- Satrio J., *Hukum Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001).
- Soedewi Maschun Sofwan. *Hukum Benda*, (Yogyakarta: Liberty, 1981).
- Soehartono Irawan, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, (Bandung : Remaja Rosda Karya, 1999).
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1986).
- Soerodjo Irawan, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta : Arloka, 2003).
- Subekti R., *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Kabupaten : Intermasa, cet. 32, 2005).
- Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*. (Yogyakarta : Liberty, 2002).
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, Cet. 8, (Jakarta : PT. Rineka Cipta, 1992).
- Suhendar Endang dan Ildhal Kasim, *Tanah Sebagai Komoditan, Kajian Kritis atas Kebijakan Pertanahan Orde Baru*, (Jakarta : ELSAM, 1996).

Sumardjono Maria. *SW, Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, (Yogyakarta; Andi Offset. 1982).

-----, *Kebijakan Tanah: Antara Regulasi dan Implementasi*, cetakan 1, (Jakarta : Kompas, 2001).

-----, *Memahami Tanah Terlantar*, (Jakarta : Kompas, 2010).

Syahrani H. Ridwan, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung: Alumni, 2004).

Van Dijk. *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, diterjemahkan oleh A. Soehardi, (Bandung : Sumur, 1979).

Wiranata I Gede. *Hukum Adat Indonesia, Perkembangannya Dari Masa Ke Masa*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004).

### **Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar 1945;

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Undang-Undang nomor 51 tahun 1960, tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Dari yang Berhak atau Kuasanya;

Undang-Undang nomor 5 tahun 1960, tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian;

Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti-Kerugian;

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah Negara;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah terlantar ;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999, tentang Pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah Negara;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999, tentang Tata Cara Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 tahun 2002, tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah terlantar ;

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

### **Internet**

<http://joeharry-serihukumbisnis.blogspot.com/2009/06/pe-nyelelesaian-masalah-tanah-terlantar.html>.

[www.endonesia.com/mod.php?mod=publish&op=viewarticle&cid=21&artid=4720](http://www.endonesia.com/mod.php?mod=publish&op=viewarticle&cid=21&artid=4720)

<http://www.jurnalbogor.com/?p=16214>