

**PELAKSANAAN TATA CARA PENERTIBAN
TANAH-TANAH YANG DITERLANTARKAN
MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK
AGRARIA NO. 5 TAHUN 1960¹**

Oleh : Moh. Dahyar A. Paputungan²

Dosen Pembimbing:

Firdja Baftim, SH, MH

Suriyono soewikromo SH, MH

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah penertiban dan pemanfaatan tanah terlantar untuk pembangunan sudah sesuai peraturan yang berlaku dan bagaimanakah Kriteria dan Tata Cara Penerbitan serta Pendayagunaan Tanah Terlantar. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Dalam pelaksanaan penertiban dan pemanfaatan tanah terlantar, sampai sekarang belum berjalan dengan apa yang diharapkan. Hal ini disebabkan karena pengusaha tidak mengetahui/ memahami tentang peraturan tanah terlantar. 2. Kendala-kendala dalam pelaksanaan penertiban tanah terlantar antara lain: (a) belum ada kriteria yang jelas tentang batas waktu tanah diterlantarkan, (b) koordinasi antar instansi masih kurang dan (c) kurang publikasi peraturan tentang tanah terlantar. Langkah-langkah pemerintah dalam menyelesaikan masalah penertiban tanah terlantar : (a) adanya kesadaran hukum dengan cara memasyarakatkan peraturan tentang tanah terlantar dan (b) ditingkatkannya koordinasi antar instansi. Selain itu responden dari aparat mengusulkan pembatasan tanah terlantar sebaliknya 3 – 4 tahun dan seterusnya, dalam upaya-upaya penertiban tanah terlantar.

Kata kunci: Pelaksanaan Tata Cara Penertiban, Tata, diterlantarkan

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam rangka pembangunan nasional di negara kita dewasa ini nampaknya masalah pertanahan memerlukan perhatian dan penanganan dari berbagai pihak. Karena dalam suasana yang demikian dirasakan sekali

semakin bertambah banyaknya tanah rakyat yang tersangkut dalam berbagai kegiatan ekonomi, sehingga sehubungan dengan itu semakin lama semakin terasa pula perlunya suatu jaminan kepastian hukum hak atas tanah.¹⁾

Peningkatan pembangunan tidak saja diperlukan untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang jumlahnya semakin bertambah, tetapi juga untuk memenuhi tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik yang merupakan dampak positif dari keberhasilan pembangunan yang telah dilaksanakan sejak Repelita I.²⁾

Tanah-tanah yang relatif subur dewasa ini telah dikembangkan untuk peningkatan produksi pertanian. Khususnya pangan. Kesuburan tanah di wilayah-wilayah tersebut telah mempengaruhi pola penyebaran penduduk. Konsentrasi penduduk umumnya berada pada wilayah-wilayah tanah yang subur dengan basis ekonomi-ekonomi di bidang pertanian. Pembangunan prasarana yang relatif lengkap pada umumnya juga dilakukan di wilayah-wilayah dengan kepadatan penduduk yang tinggi terutama pada kota-kota yang merupakan pusat-pusat pelayanan bagi wilayah dimaksud. Kelengkapan prasarana tersebut telah menyebabkan terjadinya kecenderungan pada para investor untuk mengembangkan kegiatan-kegiatan industri dan jasa pada wilayah-wilayah tersebut sehingga menimbulkan benturan kepentingan penggunaan. Kesenjangan antara persediaan dan kebutuhan akan tanah, baik dari segi luas maupun kemampuan tanah, antara lain telah mengakibatkan terjadinya kenaikan harga tanah yang tidak terkendalkan. Apa pada bagian-bagian wilayah tertentu, tumpang tindih peruntukan tanah, sengketa tanah yang berkepanjangan, penggarapan tanah secara tidak sah.

Berkaitan di atas, masalah sangat penting juga yaitu tanah-tanah yang dibeli oleh pengusaha/perorangan untuk pembangunan perumahan dan usaha-usaha lainnya. Kenyataan di lapangan tidak dibangun perumahan dan usaha-usaha lainnya, tetapi tanah tersebut diterlantarkan untuk

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 13071101278

¹⁾ Abdurrahman, *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1985, hal.2.

²⁾ *Ibid.*

dispekulasi. Dengan demikian maka dibutuhkan peran hukum untuk mengatur, melindungi, menertibkan, mengarahkan sekaligus merekayasa nilai-nilai dan sikap manusia terhadap tanah. Terutama nilai-nilai yang bertumpu pada hakekat keadilan, kemanusiaan dan kesejahteraan sosial masyarakat.

Salah satu wujud peran hukum dalam pengaturan penggunaan tanah, agar dapat bermanfaat untuk kesejahteraan rakyat adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA). Tepatnya, Pasal 14 UUPA yang menentukan bahwa dengan mengingat wewenang yang bersumber pada hak penguasaan dari negara Pasal 2 ayat (2) dan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.³⁾

Selanjutnya untuk mengantisipasi tanah diterlantarkan maka dikeluarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1982 tentang Penertiban tanah di Daerah Perkotaan yang dikuasai oleh badan Hukum/Perseorangan yang tidak dimanfaatkan/diterlantarkan. Terakhir dikeluarkan Peraturan pemerintah Nomor 36 tahun 1998 tentang Penertiban dan Pemberdayagunaan Tanah Terlantar. Peraturan-peraturan di atas tidak lain untuk mengatasi tanah-tanah yang tidak dimanfaatkan/diterlantarkan. Walaupun sudah ada peraturan yang mengatur tentang penertiban tanah terlantar, kenyataan di Kota Manado masih banyak tanah-tanah tidak dimanfaatkan dan diterlantarkan.

B. PERUMUSAN MASALAH

1. Apakah penertiban dan pemanfaatan tanah terlantar untuk pembangunan sudah sesuai peraturan yang berlaku?
2. Bagaimanakah Kriteria dan Tata Cara Penerbitan serta Pendayagunaan Tanah Terlantar?

C. METODE PENELITIAN

Agar pembahasan terhadap permasalahan-permasalahan tersebut tidak menyimpang dari pokok bahasan dan dapat membuahkan hasil

pembahasan yang diharapkan, maka digunakan metode sebagai berikut:

(1) Metode Pengumpulan Data

- a. Data primer, diperoleh dengan melakukan wawancara langsung kepada responden dengan berpedoman pada kuesioner terstruktur. Cara ini dilakukan untuk menghindari kesalahan dalam menafsirkan pertanyaan.
- b. Data sekunder, diperoleh dari buku-buku, makalah-makalah dan pendapat-pendapat serta data melalui Kantor Pertanahan Kota Manado.

(2) Analisis Data

Setelah data primer dan sekunder terkumpul kemudian diadakan *editing* dan *klasifikasi*, selanjutnya hasil penelitian tersebut akan dianalisis secara deskriptif kualitatif guna menjawab permasalahan yang diajukan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Penertiban Dan Pemanfaatan Tanah Terlantar Untuk Pembangunan

Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 268 Tahun 1982 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Penertiban Pemanfaatan Tanah yang dicadangkan bagi dan/atau dikuasai oleh perusahaan-perusahaan, maka dalam lampiran dari Keputusan tersebut, menyebutkan semenjak tahun 1971 banyak perusahaan pembangunan perumahan (real-estate) yang memperoleh Surat Keputusan pencadangan tanah atau izin pembebasan tanah untuk pembangunan perumahan, perkantoran, pusat perbelanjaan dan lain-lain sebagainya. Yang seluruhnya meliputi areal ribuan hektar didalam dan disekitar wilayah perkotaan. Kenyataannya hingga sekarang tidak dan belum seluruhnya dipergunakan sesuai dengan rencana proyek yang diajukan perusahaan yang bersangkutan.

Dalam kaitan di atas untuk itu telah diterbitkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1982 untuk penertiban pembebasan dan pemanfaatan tanah-tanah yang belum tanggal 24 September 1982 telah dicadangkan bagi dan/atau dikuasai oleh perusahaan-perusahaan terutama perubahan pembangunan perumahan (real-estate) tersebut, dengan tujuan:

³⁾ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1975, hlm. 5.

- a. Agar tanah-tanah yang dimaksudkan itu benar-benar digunakan sesuai dengan rencana proyek yang sudah disetujui dalam jangka waktu yang wajar dan sekaligus.
- b. Mencegah digunakannya tanah-tanah tersebut sebagai obyek spekulasi atau obyek investasi semata-mata.

Dengan kewajiban bagi perusahaan perumahan itu untuk:

- (a) Menyelesaikan pembebasan tanah di lokasi dan luar yang dicadangkan;
- (b) Menyelesaikan pematangan tanah yang sudah dibebaskan itu hingga siap untuk dibangun. Mengenai proyek pemukiman, kegiatan dalam tahap ini meliputi juga pembangunan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan

Jangka waktu penyelesaian kewajiban tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Menangani pembebasan seluruh tanah yang dicadangkan baginya paling lama 5 tahun terhitung sejak diperolehnya surat keputusan pencadangan tanahnya.
- b. Mengenai pematangan seluruh tanah yang dicadangkan baginya paling lama 3 tahun sejak dibebaskan, tetapi tidak melebihi 6 atau sejak diperoleh ijin pembebasan tanah yang bersangkutan.
- c. Penyelesaian pembangunan seluruh proyek paling lama 8 tahun sejak diperoleh ijin bangunan, tetapi tidak melebihi 10 tahun sejak diperoleh ijin pembebasan tanah yang bersangkutan.

Jelaslah tanah-tanah yang sudah dicadangkan/dimatangkan oleh para pengusaha real state dan telah membebaskan tanah dari penduduk sungguhpun dengan ijin pemerintah mengadakan pembebasan tanah penduduk tersebut, tidak dapat dijadikan tanah itu sebagai ajang spekulasi ataupun menjadikannya tanah terlantar/diterlantarkan. Pemerintah dapat menarik kembali tanah yang sudah dicadangkan/dimatangkan jika belum dilaksanakan pembangunan perumahan yang menjadi tujuan utama dari adanya real estate tersebut.

Tindakan penertiban tanah yang tidak dimanfaatkan adalah sebagai berikut:

- (a) Kalau batas 5 tahun telah dilampaui dan sampai pada tanggal 24 September 1982 tanah yang dicadangkan belum ada yang

dibebaskan, maka surat pencadangan tanah atau ijin pembebasan tanahnya dicabut kembali.

- (b) Sampai tanggal 24 September 1982 tanah yang dicadangkan baru sebagian yang dibebaskan, maka surat keputusan pencadangan tanah dan ijin pembebasan tanahnya dicabut kembali sepanjang mengenai sisa areal tanah yang belum dibebaskan.

Terhadap tanah yang sudah dibebaskan tetapi oleh pengusaha diterlantarkan dalam arti dibiarkan dalam keadaan tidak digunakan sesuai dengan rencana proyek yang sudah disetujui, melampaui batas waktu penyelesaian, sebagai berikut:

1. Sampai tanggal 24 September 1982 tanah yang sudah dibebaskan seluruhnya belum dimatangkan, maka tanah tersebut seluruhnya dikuasai negara.
2. Sampai tanggal 24 September 1982 tanah yang sudah dibebaskan baru sebagian yang dimatangkan, maka areal yang belum dimatangkan dikuasai negara;
3. Sampai batas 8 -20 tahun atas tanah tersebut:
 - a. Sampai tanggal 24 September 1982 diatas tanah yang sudah dibebaskan dan dimatangkan belum ada bangunan yang dibangun sesuai dengan rencana yang disetujui, maka tanah yang sudah dimatangkan tersebut seluruhnya dikuasai oleh negara;
 - b. Sampai tanggal 24 September 1982 di atas tanah yang sudah dibebaskan dan dimatangkan sudah dibangun bangunan-bangunan tetapi belum memenuhi seluruh rencana telah disetujui, maka areal tanah yang belum dibangun tersebut dikuasai oleh negara¹⁾

Selanjutnya untuk menguatkan peraturan di atas maka dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Dalam Pasal 15 ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) mengatur tentang tindakan terhadap tanah terlantar.

¹ A. P. Parlindungan, *Op-Cit*, hal. 37-38.

Tindakan terhadap tanah terlantar Pasal 15 menyebutkan:

- (1) Tanah yang sudah dinyatakan sebagai tanah terlantar menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.
- (2) Kepada bekas pemegang hak atau pihak yang sudah memperoleh dasar penguasaan atas tanah yang kemudian dinyatakan sebagai tanah terlantar diberikan ganti rugi sebesar harga perolehan yang berdasarkan bukti-bukti tertulis yang ada telah dibayar oleh yang bersangkutan untuk memperoleh hak atau dasar penguasaan atas tanah tersebut yang jumlahnya ditetapkan oleh Menteri.
- (3) Dalam hal pemegang hak atas tanah yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah tersebut telah mengeluarkan biaya untuk membuat prasarana fisik atau bangunan di atas tanah yang dinyatakan terlantar, maka jumlah yang telah dikeluarkan tersebut diperhatikan dalam penetapan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibebankan pada pihak yang oleh Menteri ditetapkan sebagai pemegang hak yang baru atas tanah tersebut.

B. Kriteria Dan Tata Cara Penertiban Serta Pendayagunaan Tanah Terlantar

1. Kriteria tanah terlantar

Kriteria tanah terlantar diatur dalam Pasal 3 s/d 8 PP. No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan tanah Terlantar.

Kriteria tanah terlantar sebagai berikut:

- a. Tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan

haknya atau tidak dipelihara dengan baik (Pasal 3).¹³

- b. Tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai yang tidak dimaksudkan untuk dipecah menjadi beberapa bidang tanah dalam rangka penggunaannya tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, apabila tanah tersebut tidak dipergunakan sesuai dengan peruntukannya menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku pada waktu permulaan penggunaan atau pembangunan fisik diatas tanah tersebut (Pasal 4).
- c. Tanah hak guna usaha tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, apabila tanah itu tidak diusahakan sesuai dengan kriteria perusahaan tanah pertanian yang baik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 5 ayat (1)).
Jika hanya sebagian dari bidang tanah hak guna usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memenuhi kriteria terlantar, maka hanya bagian tanah tersebut yang dapat dinyatakan terlantar (Pasal 5 ayat (2)).¹⁴
- d. Tanah hak guna bangunan atau hak pakai yang dimaksudkan untuk dipecah menjadi beberapa bidang tanah dalam rangka penggunaannya tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, apabila tanah tersebut tidak dipecahkan dalam rangka pengembangannya sesuai dengan rencana kerja yang telah disetujui oleh instansi yang berwenang (Pasal 6 ayat (1)).

¹³ Lihat Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 1998 tentang Penertiban dan Pemberdayaan Tanah Terlantar, Jakarta, 1998, hal. 4.

¹⁴ *Ibid*, hal. 5.

Jika hanya sebagian dari bidang tanah hak guna bangunan atau hak pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memenuhi kriteria terlantar, maka hanya bagian bidang tanah tersebut yang dapat dinyatakan terlantar (Pasal 6 ayat (2)).

e. Tanah hak pengelolaan dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar, apabila kewenangan hak menguasai dari negara atas tanah tersebut sesuai tujuan pemberian pelimpahan hak kewenangan tersebut (Pasal 7 ayat (1)). Jika hanya sebagai dari bidang tanah hak pengolahan sebagaimana dimaksud ayat (1) yang memenuhi kriteria tanah terlantar, maka hanya bagian tanah tersebut yang dapat dinyatakan terlantar. (pasal 7 ayat (2)).

f. Tanah yang sudah diperoleh penguasaannya, tetapi belum diperoleh hak atas tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar, apabila tanah tersebut oleh pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan tidak dimohon haknya atau tidak dipelihara dengan baik (Pasal 8 ayat (1)).

Jika hanya sebagian dari bidang tanah yang sudah diperoleh dan dikuasai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang memenuhi kriteria terlantar, maka hanya bagian bidang tanah tersebut yang dapat dinyatakan terlantar.¹⁵

2. Tata cara Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

Tata cara penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar adalah sebagai berikut :

(a) Identifikasi adanya tanah yang dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar dilakukan oleh Kantor Pertanahan baik secara kedinasan maupun berdasarkan perintah dari Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau

laporan dari instansi Pemerintah lain atau dari masyarakat (Pasal 9 ayat (1)).

Identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

3. Nama dan alamat orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atau telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah yang bersangkutan;

1. Letak, luas, status hak dan keadaan fisik tanah yang bersangkutan;

2. Keadaan yang mengakibatkan tanah yang bersangkutan dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, Pasal 4, Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, dan Pasal 8 Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan tanah Terlantar. (Pasal 9 ayat (2)).

Dalam rangka identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setiap orang dan badan hukum yang menguasai tanah dan/atau mempunyai hubungan hukum serta kepentingan dengan tanah yang bersangkutan wajib memberi keterangan yang diminta oleh satuan tugas yang melaksanakan identifikasi (Pasal 9 ayat (3)).

Dalam melakukan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperhatikan jangka waktu yang wajar setelah diperoleh hak atas tanah atau dasar penguasaan atas tanah yang bersangkutan (Pasal 9 ayat (4)).

Jangka waktu sebagaimana yang dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri (Pasal 9 ayat 5)).¹⁶

Untuk keperluan melakukan identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 yang menyangkut:

1) Tanah hak guna usaha;

2) Tanah hak guna bangunan atau hak pakai yang dimaksudkan untuk dipecah menjadi beberapa bidang tanah dalam rangka pengembangannya.

3) Tanah hak pengelolaan; atau

4) Tanah yang diperoleh dasar penguasaannya oleh perusahaan dalam rangka pelaksanaan ijin lokasi.

5) Menteri membentuk Panitia Penilai yang diketuai oleh Kepala kantor Pertanahan dan beranggotakan wakil dari instansi-

¹⁵ *Ibid*, hal. 6-7

¹⁶ *Ibid*, hal. 8.

instansi yang terkait dengan penggunaan tanah yang bersangkutan (Pasal 10).

Laporan mengenai identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah dengan disertai usul mengenai tindakan yang perlu dilakukan terhadap tanah tersebut (Pasal 11 ayat (1)). Dalam hal menurut hasil identifikasi, ternyata tanah yang bersangkutan dimiliki oleh pemegang hak orang perseorangan tidak dapat digunakan tanah tersebut sesuai keadaannya atau menurut sifat dan tujuan pemberian haknya karena tidak mampu dari segi ekonomi, Kepala Kantor Pertanahan mengusulkan agar kepada yang bersangkutan dilakukan pembinaan dalam rangka pendayagunaan tanahnya (Pasal 10 ayat (2)).¹⁷

Dalam hal menurut hasil identifikasi ternyata :

1. Tanah yang bersangkutan dimiliki, dikuasai atau diperoleh dasar penguasaannya oleh suatu badan hukum yang tidak menggunakan tanah tersebut sesuai keadaannya atau menurut sifat dan tujuan pemberian haknya, atau tidak memeliharanya dengan baik, atau tidak mengambil langkah-langkah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 atau Pasal 8;
2. Tanah yang bersangkutan dimiliki atau diperoleh dasar penguasaannya oleh orang perseorangan yang tidak menggunakan tanah tersebut sesuai keadaannya atau menurut sifat dan tujuan pemberian haknya, atau tidak memeliharanya dengan baik, atau telah tidak mengambil langkah-langkah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 dan Pasal 8 bukan karena tidak mampu dari segi ekonomi, maka Kepala Kantor Pertanahan mengusulkan kepada Kepala Kantor Wilayah agar pemegang hak atau pihak yang memperoleh tanah tersebut diberi peringatan agar dalam waktu tertentu sudah menggunakan tanahnya sesuai keadaannya atau menurut sifat dan tujuan pemberian haknya, atau mengambil langkah-langkah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 dan Pasal 8 (Pasal 11 ayat (3)).

Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tidak berlaku apabila tidak digunakannya tanah tersebut sesuai keadaannya atau menurut sifat dan tujuan pemberian haknya, atau tidak dipeliharanya tanah tersebut dengan baik, atau tidak diambil langkah-langkah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 dan Pasal 8 tersebut disebabkan karena dihalangi oleh pihak lain (Pasal 11 ayat (4)).

Dalam hal menurut penilaian Kepala Kantor Wilayah hasil temuan serta kesimpulan identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) benar, Kepala Kantor Wilayah memberitahukannya kepada pemegang hak atas tanah dan Bupati Daerah Tingkat II serta instansi yang berwenang di bidang pendayagunaan tanah yang bersangkutan menurut peruntukan tanah yang bersangkutan (Pasal 12 ayat (1)).

Pendayagunaan tanah yang dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh pemegang hak dengan bimbingan instansi teknik yang berwenang di bidang penggunaan tanah tersebut menurut peruntukannya dengan koordinasi pemerintah Daerah Tingkat II (pasal 12 ayat (2)).

Pendayagunaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan melalui program kegiatan instansi/dinas yang bertujuan untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah tersebut (Pasal 12 ayat (3)).¹⁸

Dalam hal menurut penilaian Kepala Kantor Wilayah hasil temuan serta kesimpulan identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) dapat diterima, maka Kepala Kantor Wilayah mengeluarkan peringatan tertulis kepada pemegang hak atas tanah atau pihak yang sudah memperoleh dasar penguasaan atas tanah tersebut agar dalam waktu 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya peringatan tersebut yang bersangkutan telah mulai menggunakan tanahnya sesuai keadaannya atau menurut sifat dan tujuan pemberian haknya atau memeliharanya dengan baik atau mengambil langkah-langkah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 atau Pasal 8 (Pasal 13 ayat (1)).

Apabila dalam waktu yang ditentukan didalam peringatan sebagaimana dimaksud

¹⁷ *Ibid*, hal. 9.

¹⁸ *Ibid*, hal. 10.

pada ayat (1) ternyata pihak-pihak yang bersangkutan belum mengambil langkah-langkah sebagaimana mestinya, Kepala Kantor Wilayah mengeluarkan peringatan kedua yang memberi jangka waktu yang sama seperti peringatan pertama kepada pihak yang bersangkutan (Pasal 13 ayat (2)).

Apabila dalam waktu yang ditentukan di dalam peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ternyata pihak-pihak yang bersangkutan belum mengambil langkah-langkah sebagaimana mestinya, Kepala Kantor Wilayah mengeluarkan peringatan ketiga yang memberi jangka waktu yang sama seperti peringatan kedua kepada pihak-pihak yang bersangkutan (Pasal 13 ayat (3)).

Apabila dalam waktu yang ditentukan di dalam peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ternyata pihak-pihak yang bersangkutan belum mengambil langkah-langkah sebagaimana mestinya, Kepala Kantor Wilayah melaporkan hal tersebut kepada Menteri disertai usul untuk menyatakan tanah yang bersangkutan sebagai tanah terlantar (Pasal 13 ayat (4)).

Menteri menetapkan tanah yang pemegang haknya atau pihak yang memperoleh dasar penguasaan hak atas tanah tidak mengambil langkah yang diperlukan sebagaimana dimaksud dalam peringatan ketiga termasuk dalam Pasal 13 ayat (3) sebagai tanah terlantar (Pasal 14 ayat (1)).

Sebelum mengeluarkan penetapan sebidang tanah sebagai tanah terlantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Menteri memberi kesempatan kepada pemegang hak atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah bersangkutan untuk dalam waktu 3 (tiga) bulan mengalihkan hak atas tanah tersebut melalui pelelangan umum (Pasal 14 ayat (2)).¹⁹

Tanah yang sudah dinyatakan sebagai tanah terlantar menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara (Pasal 15 ayat (1)).

Kepada bekas pemegang hak atau pihak yang sudah memperoleh dasar penguasaan atas tanah yang kemudian dinyatakan sebagai tanah terlantar diberikan ganti rugi sebesar harga perolehan yang berdasarkan bukti-bukti tertulis yang ada telah dibayar oleh yang bersangkutan untuk memperoleh hak atau dasar penguasaan atas tanah tersebut yang

jumlahnya ditetapkan oleh Menteri (Pasal 15 ayat (2)).

Dalam hal pemegang hak atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah tersebut telah mengeluarkan biaya untuk membuat prasarana fisik atau bangunan di atas tanah yang dinyatakan terlantar, maka jumlah yang telah dikeluarkan tersebut diperhatikan dalam penetapan ganti rugi sebagaimana dimaksud ayat (2) (Pasal 15 ayat (3)).

Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibebankan pada pihak yang oleh Menteri ditetapkan sebagai pemegang hak yang baru atas tanah tersebut (Pasal 15 ayat (4)).²⁰

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Dalam pelaksanaan penertiban dan pemanfaatan tanah terlantar, sampai sekarang belum berjalan dengan apa yang diharapkan. Hal ini disebabkan karena pengusaha tidak mengetahui/memahami tentang peraturan tanah terlantar.
2. Kendala-kendala dalam pelaksanaan penertiban tanah terlantar antara lain: (a) belum ada kriteria yang jelas tentang batas waktu tanah diterlantarkan, (b) koordinasi antar instansi masih kurang dan (c) kurang publikasi peraturan tentang tanah terlantar. Langkah-langkah pemerintah dalam menyelesaikan masalah penertiban tanah terlantar : (a) adanya kesadaran hukum dengan cara memasyarakatkan peraturan tentang tanah terlantar dan (b) ditingkatkannya koordinasi antar instansi. Selain itu responden dari aparat mengusulkan pembatasan tanah terlantar sebaliknya 3 – 4 tahun dan seterusnya, dalam upaya-upaya penertiban tanah terlantar.

B. SARAN

1. Supaya pelaksanaan penertiban tanah terlantar berjalan dengan lancar, sebaiknya harus ada batas waktu tanah diterlantarkan baik yang sudah ada izin lokasi maupun belum.
2. Untuk mengantisipasi makin meluas tanah diterlantarkan, sebaiknya setelah beberapa kali ditegur tidak diindahkan

¹⁹ *Ibid*, hal. 11-12

²⁰ *Ibid*, hal. 13.

maka secara tegas diusulkan tanah tersebut menjadi tanah negara.

DAFTAR PUSATAKA

- Harsono Budi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta, 1975.
- ., *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1988.
- Harsono Soni, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, (Makalah), Jakarta, 1992.
- *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Cet ke 2.* , Jambatan, Jakarta. 1981
- HFA. Vollmar, *Pegantar Studi Hukum Perdata I*, terjemahan I. S. Adiwimarta, Jakarta, Rajawali S. 1983.
- Mulyadi, Kartini dan Gunawan, *Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, Jakarta, Garindo Persada.
- MC. Austin., *Tanah Perkotaan dan Perlindungan Rakyat Jelata*, Gramedia, Jakarta, 1986.
- Miarso, H., *Management Pembangunan Perkotaan Terpadu*, (Artikel), Harian Kompas, Jakarta, 1993.
- Mu'nim DZ, A., *Tanah dalam Pandangan Theologis*, (Artikel), Harian Kompas, Jakarta, 1990.
- Parlindungan A.P., *Berakhirnya Hak-hak Atas tanah Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1990.
- *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Alumni, Bandung, 1978.
- ., *Beberapa Masalah dalam UUPA*, Alumni, Bandung, 1987.
- Perangin Effendi, *Hukum Agraria Indonesia*, Grajagrafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Reksodidiprojo dan Korseno, *Ekonomi Perkotaan, BPPE*, Yogyakarta, 1985.
- R. Subekti, *Hukum Adat Indonesia dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung*, Cet, 4 Bandung. Alumni, 1991
- Somardjono Maria, S.W., *Peranan Pemerintah dalam Pengendalian Harga Tanah*, (Makalah), Jakarta, 1994.
- ., *Dinamika Prinsip-Prinsip UUPA dalam Rangka Umum Politik Pertanian PJP II*, (Makalah), FH, UGM, 1994.