

## **AKIBAT HUKUM TERHADAP PENELANTARAN TANAH HAK GUNA BANGUNAN**

Ni Nyoman Adi Astiti\*

Irna Wulandari\*\*

STIH-TB Palangka Raya

[\\*ninyomanadiastiti@stihtb.ac.id](mailto:*ninyomanadiastiti@stihtb.ac.id)

### **Abstrak**

Tanah merupakan sesuatu yang memiliki nilai yang sangat penting di dalam kehidupan masyarakat, karena tanah identik dengan kelangsungan hidup masyarakat. Tak hanya sekedar lahan untuk bermukim, tetapi juga dapat menjadi tempat mata pencaharian masyarakat oleh karena itu banyak orang berlomba-lomba menguasai dan memiliki tanah seluas-luasnya, hanya saja penguasaan tanah tersebut tidak diikuti dengan pengusahaan, pemanfaatan dan penggunaan tanahnya dan bahkan tidak memperhatikan batas minimum dan maksimum yang ditentukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga terjadi pembiaran atas tanah yang menyebabkan tanah tidak terawat yang berakibat tanah menjadi terindikasi terlantar bahkan bisa menjadi terlantar.

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode yuridis normatif yaitu penelitian yang mengkaji kaedah – kaedah hukum atau asas-asas hukum khususnya kaidah-kaidah hukum dalam peraturan perundang-undangan serta ketentuan- ketentuan yang berkaitan dengan akibat hukum terhadap penelantaran tanah hak guna bangunan dan pengawasan terhadap penelantaran tanah hak guna bangunan.

Akibat hukum dari tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar yang berstatus Hak Guna Bangunan adalah penghapusan Hak Guna bangunan dan terjadi pemutusan hubungan hukum antara subjek pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut dengan objek tanah, atau dengan ditelantarkannya maka dapat menghapus Hak Guna Bangunan tersebut dan tanah dikuasai oleh Negara

Pengawasan tanah terlantar hal ini dilakukan supaya pemegang hak atas tanah seperti Hak Guna Bangunan maupun hak hak lainnya supaya tanah yang sudah diterbitkan haknya tersebut harus dilakukan perawatan dengan mempergunakan atau memanfaatkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga tujuan dari diberikannya hak atas tanah sebut dapat tercapai. Namun pengawasan yang dilakukan oleh pihak yang berwenang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional belum maksimal.

Kata kunci :Tanah Terlantar, akibat hukum dan Pengawasan.

## PENDAHULUAN

Salah satu yang berhubungan dengan sumber daya agraria adalah mengatur mengenai tanah. Di mana kebutuhan akan tanah semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk, jumlah badan usaha dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani, tetapi juga dipakai sebagai jaminan untuk mendapatkan pinjaman bank, untuk keperluan jual beli dan sewa menyewa. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut. jauh kedepan, dalam rangka membangun masyarakat yang adil dan makmur.

Di lain pihak jumlah manusia yang membutuhkan tanah sangat banyak, karena itu diperlukan adanya kaidah-kaidah yang berkenaan dengan penggunaan tanah. Kaidah-kaidah itu diperlukan karena adanya

hubungan antar manusia. Keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang bangkit dari pergaulan hidup antar manusia yang berkenaan dengan pemanfaatan tanah disebut dengan hukum tanah, Menurut Iman Sudiyat menyatakan Di negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran bagi seluruh rakyat.<sup>1</sup>

Tanah merupakan sesuatu yang memiliki nilai yang sangat penting di dalam kehidupan masyarakat, karena tanah identik dengan kelangsungan hidup masyarakat. Tak hanya sekedar lahan untuk bermukim, tetapi juga dapat menjadi tempat mata pencaharian masyarakat. Hak atas tanah merupakan hak untuk menguasai sebidang tanah yang dapat diberikan kepada perorangan, sekelompok orang, atau badan hukum.

Kewenangan Negara dalam mengatur mengenai bumi

---

<sup>1</sup>Iman Sudiyat, *Hukum Adat, Sketsa Azas, Liberty*, Yogyakarta, 1978, Hal.1

air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya termasuk tanah disebutkan secara tegas dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, yang menyebutkan :

Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Kewenangan di atas termasuk pula untuk mengatur

hubungan hukum masyarakat dengan tanah, seperti pemberian hak atas tanah, Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum atas bidang tanah, hal ini dapat tercapai melalui pendaftaran tanah. Sebagai bagian dari proses pendaftaran tanah, sertipikat sebagai alat pembuktian hak atas tanah terkuat pun diterbitkan. Dokumen-dokumen pertanahan sebagai hasil proses pendaftaran tanah adalah dokumen tertulis yang memuat data fisik dan data yuridis tanah bersangkutan. Dokumen-dokumen pertanahan tersebut dapat dipakai sebagai jaminan dan menjadi pegangan bagi pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan atas tanah tersebut<sup>2</sup>.

Adapun pengertian tanah secara yuridis adalah permukaan bumi, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, menyebutkan :

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2

---

<sup>2</sup> Florianus Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Transmedia Pustaka, Jakarta, 2008, Hal. 1-2

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.

Sedangkan pengertian hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakufkannya. Atas dasar ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang haknya atas tanah diberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA

dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi<sup>3</sup>.

Setiap orang memiliki hak atas tanah tentunya mempunyai kewajiban untuk menjaga dan memelihara kesuburan tanah. Sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UUPA, yang menyebutkan :

Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah rusaknya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.

Karena tanah merupakan keperluan yang sangat vital dalam menunjang kehidupan, seperti tempat tinggal maupun sebagai investasi yang paling menguntungkan karena harga tanah selalu meningkat tiap

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2007 Hal. 18

tahunnya, oleh karena itu banyak orang berlomba-lomba menguasai dan memiliki tanah seluas-luasnya, hanya saja penguasaan tanah tersebut tidak diikuti dengan pengusahaan, pemanfaatan dan penggunaan tanahnya dan bahkan tidak memperhatikan batas minimum dan maksimum yang ditentukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga terjadi pembiaran atas tanah yang menyebabkan tanah tidak terawat yang berakibat tanah menjadi terindikasi terlantar bahkan bisa menjadi terlantar.

Pengertian tanah terlantar tidak diatur secara tegas dalam peraturan perundang undangan mengenai pertanahan, namun dalam dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, menggunakan istilah tanah yang terindikasi terlantar, sebagaimana disebutkan dalam penjelasan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan

Pendayagunaan Tanah Terlantar, yaitu :

“Tanah yang terindikasi tanah terlantar adalah tanah hak atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya yang belum dilakukan identifikasi dan penelitian”.

Pengertian secara yuridis mengenai tanah terlantar dapat ditemukan dalam Peraturan yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, yang menyebutkan :

“Tanah terlantar adalah 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”.

Adapun yang dapat dijadikan objek tanah terlantar sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, menyebutkan :

Obyek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan,

tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.

Penelantaran tanah merupakan tindakan yang tidak bijaksana, tidak ekonomis karena hilangnya peluang untuk mewujudkan potensi ekonomi tanah, tidak berkeadilan dan juga merupakan pelanggaran terhadap kewajiban yang harus dijalankan para pemegang hak atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan tanah, penelantaran tanah juga dapat merugikan negara. Semakin banyaknya tanah-tanah yang ditelantarkan oleh pemiliknya maka perlu mendapat perhatian serius dari Pemerintah baik pusat maupun daerah untuk melakukan penertiban terhadap tanah-tanah terlantar karena akan mengganggu jalannya pembangunan. Padahal tanah-tanah yang terlantar tersebut apabila dimanfaatkan maka dapat memberikan kesejahteraan kepada masyarakat

dan dapat menyumbang pendapatan daerah maupun negara.<sup>4</sup>

Sebagai data awal dalam penulisan proposal skripsi ini disajikan data dari Badan Pertanahan Nasional Palangka Raya Tahun 2015, maka tanah terindikasi terlantar adalah :

1. Semak Belukar  
luas 2.508 Ha
2. Hutan Belukar  
luas 159.733 Ha
3. Tanah Terbuka  
Luas 3.098 Ha<sup>5</sup>

Lebih lanjut lokasi tanah yang terindikasi terlantar di daerah yaitu di sepanjang jalan Tjilik Kriwut KM 1 sampai dengan Tangkiling, khususnya yang dipantau adalah Badan Usaha yang memiliki sertifikat Hak Guna Bangunan. Menurut BPN Provinsi Kalimantan Tengah bahwa :

1. Ciri tanah terlantar, yaitu :

---

<sup>4</sup> Fauzie Kamal Ismail, *Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar Melalui Program Reformasi Agraria*, Lex Jurnalica Volume 10 Nomor 2, Agustus 2013, Hal. 122

<sup>5</sup>Sumber Badan Pertanahan Nasional Palangka Raya, tahun 2015.

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 11 tahun 2010, maka suatu tanah dapat diindikasikan sebagai tanah terlantar apabila memenuhi kondisi sebagai berikut :

- a. Tanah tersebut sudah diberikan oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan atau dasar pengelolaan atas tanah;
  - b. Tanah tersebut tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.
2. Syarat tanah dapat diindikasikan terlantar, yaitu permohonan Hak Tanah yang dilakukan oleh badan hukum menjadi sertifikat berstatus Hak Guna Bangunan akan dipantau oleh BPN Provinsi Kalimantan Tengah yang terhitung mulai 3 tahun sejak diterbitkan haknya dan setiap 3 bulan sekali pihak badan

hukum wajib memberikan laporan penggunaan tanah tersebut. jika tidak memberikan laporan akan dilakukan inventarisasi terhadap wilayah terindikasi tanah terlanjar<sup>6</sup>.

### **Rumusan Masalah**

Permasalahan yang akan penulis bahas dapat dirumuskan yaitu Bagaimanakah akibat hukum terhadap penelantaran tanah hak guna bangunan dan Bagaimanakah pengawasan terhadap penelantaran tanah hak guna bangunan.

### **Pembahasan**

#### **A. Akibat Hukum Terhadap Penelantaran Tanah Hak Guna Bangunan**

Penelantaran tanah merupakan salah satu tindakan yang dapat menurunkan kesuburan tanah sehingga berdampak pada kualitas lingkungan, hal tersebut bertentangan dengan amanat Pasal 15 UUPA tersebut, yang

menyatakan bahwa sudah menjadi sebuah kewajiban bagi pihak yang mempunyai hubungan hukum sesuai dengan hak yang diberikan atas tanah tersebut dengan tanah untuk memelihara serta menambah kesuburan tanah. Termasuk hak atas tanah dengan Hak Guna Bangunan, Adapun yang dimaksudkan dengan Hak Guna bangunan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA, menyebutkan :” Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.

Menurut Boedi Harsono penelantaran tanah lebih mengarah kepada terjadinya peristiwa hukum karena perbuatan sehingga hak atas tanah menjadi hapus. Sebagai contoh untuk badan hukum atau perusahaan diberikan Hak Guna bangunan oleh pemerintah, namun hak atas tanah tersebut tidak dipergunakan dengan baik, maka hal tersebut dapat dijadikan alasan untuk

---

<sup>6</sup>Hasil wawancara penulis dengan Ibu Tika selaku Pegawai Bagian Sengketa Pertanahan pada Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Tengah tanggal 15 Oktober 2018

membatalkan hak yang bersangkutan oleh pejabat yang berwenang.

Bahwa terjadinya tanah terlantar dapat disebabkan antara lain sebagai berikut :

1. Pemilikan tanah yang terlampau luas, atau pemilikan tanah secara absentee yang mengakibatkan pemegang hak tidak mampu untuk membangun dan memanfaatkan tanahnya.
2. Adanya resesi ekonomi yang menimbulkan perubahan struktur pemasaran atau sebab-sebab lain, sehingga pemegang hak merasa tidak akan memperoleh keuntungan untuk melanjutkan usahanya dan memutuskan untuk tidak mengolah tanahnya.
3. Pemegang hak sulit mengusahakan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuannya, karena adanya penggarapan liar.

4. Spekulasi tanah yang mengharapkan keuntungan secara tidak wajar.<sup>7</sup>

UUPA selain mengatur sanksi administratif juga mengatur sanksi pidana terhadap penelantaran tanah atau apabila adanya pelanggaran terhadap Pasal 15 UUPA, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 52 ayat (1) UUPA yang menyebutkan :”Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan dalam pasal 15 dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,-”.

Seperti halnya yang terjadi di Palangka Raya di mana berdasarkan data dari Badan Pertanahan Nasional Palangka Raya Tahun 2015, maka tanah terindikasi terlantar adalah :

1. Semak Belukar luas  
2.508 Ha
2. Hutan Belukar luas  
159.733 Ha

---

<sup>7</sup>Chadidjah Dalimunthe, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, FH USU Press, Medan 2000 Hal. 119

3. Tanah Terbuka Luas  
3.098 Ha<sup>8</sup>

Sedangkan akibat hukum terhadap penelantaran tanah menurut ketentuan Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, apabila tanah tersebut teridentifikasi terlantar berdasarkan hasil penelitian Badan Pertanahan Nasional, maka pemegang hak diberikan peringatan pada dasarnya pemegang hak harus mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya atau dasar penguasaannya, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, yang menyebutkan :

Apabila berdasarkan hasil identifikasi dan penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) disimpulkan terdapat tanah

terlantar, maka Kepala Kantor Wilayah memberitahukan dan sekaligus memberikan peringatan tertulis pertama kepada Pemegang Hak, agar dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkannya surat peringatan, menggunakan tanahnya sesuai keadaannya atau menurut sifat dan tujuan pemberian haknya atau sesuai izin/keputusan/surat sebagai dasar penguasaannya.

Apabila surat peringatan tersebut tidak dilaksanakan, maka akan diberikan surat peringatan ke 2 sampai dengan ke 3 dan apabila tidak dilaksanakan juga maka tanah tersebut diusulkan menjadi tanah terlantar. Dan apabila sudah ditetapkan tanah terlantar oleh Badan Pertanahan Nasional, maka akibat hukumnya tanah tersebut dapat dihapus hak atas tanahnya dan kebali menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara. Hal ini sesuai dengan Pasal 9 ayat

---

<sup>8</sup>Sumber Badan Pertanahan Nasional Palangka Raya, tahun 2015.

(2) Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, yang menyebutkan :

Dalam hal tanah yang akan ditetapkan sebagai tanah terlantar merupakan tanah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf a, penetapan tanah terlantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat juga penetapan hapusnya hak atas tanah, sekaligus memutuskan hubungan hukum serta ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Akibat hukum dari tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar yang berstatus Hak Guna Bangunan adalah terjadi pemutusan hubungan hukum antara subjek pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut dengan objek tanah, atau dengan ditelantarkannya maka dapat menghapus Hak Guna

Bangunan tersebut dan tanah dikuasai oleh Negara<sup>9</sup>.

Adapun akibat hukum yang ditimbulkan dengan penelantaran tanah yang diberikan hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan (HGB) adalah dapat dilakukan pencabutan sertifikat Hak Guna Bangunan atau hapus, sesuai dengan Pasal 40 huruf e UUPA, yang menyebutkan : “Hak guna bangunan hapus karena ditelantarkan”.

Di mana keputusan penetapan tanah terlantar ini diserahkan kepada yang bersangkutan pemegang hak. Sebagaimana diatur dalam Pasal 22 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, yang berbunyi :

---

<sup>9</sup>Hasil wawancara Penulis dengan Ibu Trisia Nova, selaku Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah di Palangka Raya pada Tanggal 16 Januari 2019

Keputusan Kepala sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, disampaikan kepada pemegang hak atau bekas pemegang hak, dengan tembusan kepada Gubernur, Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Kepala Kantor Pertanahan, instansi terkait serta kepada pemegang Hak Tanggungan apabila terdapat Hak Tanggungan; Namun dalam prakteknya ternyata penerapan sanksi terhadap akibat hukum penelantaran tanah, masih lemah karena sampai sekarang belum pernah dilakukan penertiban oleh pihak Badan Pertanahan Nasional terhadap tanah tanah yang terlantar, karena selama ini pihak Badan Pertanahan Nasional sifatnya hanya menunggu laporan, kurang aktif melakukan pengawasan kelapangan.

Disamping itu pula masih ada aturan yang dapat membuka peluang untuk lepas dari katagori tanah terlantar sebagaimana diatur

dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, yang menyebutkan :

Tidak termasuk obyek penertiban tanah terlantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 adalah:

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

Dalam menentukan tanah terlantar ternyata masih banyak kendala, sebagaimana

dikemukakan Maria S.W. Sumardjono mengatakan tidak mudah menetapkan tanah sebagai tanah terlantar, hal tersebut dikarenakan untuk menetapkan tanah sebagai tanah terlantar harus melihat beberapa aspek sebagai berikut :

1. Subjeknya apakah perorangan atau badan hukum
2. Tanah pertanian atau bangunan
3. Adanya kesenjangan dari subjek atau tidak
4. Jangka waktu yang harus dilewati untuk dapat disebut sebagai tanah terlantar<sup>10</sup>.

Dengan demikian dapat dikatakan akibat hukum penelantaran tanah yang dikuasai berdasarkan Hak Guna Bangunan, maka Hak tersebut akan Hapus dan tanahnya kembali dikuasai oleh Negara, oleh karena itu supaya tidak terjadi penelantaran tanah, maka pihak pemegang hak untuk memelihara dan menggunakan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya, disamping itu untuk menghindari penelantaran tanah hendaknya pemberian hak

atas tanah seperti hak Guna Bangunan hendaknya pihak Badan Pertanahan Nasional selalu melakukan verifikasi atau penelitian terhadap kemampuan calon pemegang hak guna bangunan, sehingga dapat diketahui dengan jelas kegunaan tanah tersebut serta kemampuan dalam mengelola atau memanfaatkannya.

## **B. Pengawasan Terhadap Penelantaran Tanah Hak Guna Bangunan**

Pengawasan terhadap penelantaran tanah yang diberikan berdasarkan Hak Guna Bangunan di Palangka Raya, pada dasarnya dilakukan pengawasan baik secara langsung maupun tidak langsung, pengawasan secara langsung dilakukan pihak Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Tengah dengan melakukan pengamatan dan mengecek secara langsung ke lokasi tanah yang diberikan Hak Guna Bangunan, dan pengawasan tidak langsung dilakukan dengan memeriksa laporan kemajuan

<sup>10</sup> Maria SW Sumardjono, *Op.cit*

pengelolaan tanah Hak Guna Bangunan<sup>11</sup>. Hal ini dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, yang berbunyi :

- (1) Kepala Kantor Wilayah menyiapkan data tanah yang terindikasi terlantar.
- (2) Data tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai dasar pelaksanaan identifikasi dan penelitian.

Dengan demikian pengawasan secara langsung dilakukan oleh Kepala kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Tengah, dengan melakukan identifikasi dan penelitian tanah terlantar. Dimana identifikasi dan penelitian dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan

Pendayagunaan Tanah Terlantar, yang berbunyi :

- (1) Identifikasi dan penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) dilaksanakan:
  - a. terhitung mulai 3 (tiga) tahun sejak diterbitkan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai; atau
  - b. sejak berakhirnya izin/keputusan/surat dasar penguasaan atas tanah dari pejabat yang berwenang.
- (2) Identifikasi dan penelitian tanah terlantar meliputi:
  - a. nama dan alamat Pemegang Hak;
  - b. letak, luas, status hak atau dasar penguasaan atas tanah dan keadaan fisik tanah yang dikuasai Pemegang Hak; dan
  - c. keadaan yang mengakibatkan tanah terlantar.

---

<sup>11</sup> Hasil wawancara penulis dengan Ibu Tika selaku Pegawai Bagian Sengketa Pertanahan pada Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Tengah tanggal 15 Oktober 2018

Lebih lanjut pengawasan secara tidak langsung diatur dalam Pasal 5 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, yang menyebutkan:

Untuk mendukung kelancaran kegiatan inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemegang hak berkewajiban melaporkan penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keputusan pemberian hak atas tanah atau dasar penguasaan atas tanah dari pejabat yang berwenang.

Sedangkan pengawasan preventif adalah pengawasan yang dilakukan sifatnya mencegah terjadinya penelantaran tanah maupun pengawasan represif adalah pengawasan terhadap suatu peristiwa atau persoalan yang sifatnya sudah terjadi penelantaran tanah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional,

sebagaimana diatur secara organisatoir yang dilakukan oleh seksi penertiban tanah terlantar, sebagaimana diatur dalam Pasal 323 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, menyebutkan :

Seksi Penertiban Tanah Terlantar mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan perumusan kebijakan teknis, mengolah, mengelola basis data, evaluasi, penertiban tanah terlantar dan penyiapan bahan usulan keputusan pembatalan dan penghentian hubungan hukum atas tanah terlantar.

Sedangkan keterlibatan Notaris/PPAT dalam hal pengawasan terhadap tanah terlantar sifatnya hanya pencegahan, sebagaimana dikemukakan oleh Notaris/PPAT Trisia Nova, bahwa Notaris/PPAT

melakukan pencegahan agar tanah menjadi tidak terlantar, yaitu setiap dilakukan balik nama sertifikat (peralihan hak atas tanah) seperti jual beli atau Hibah di mana pada saat penanda tanganan selalu dibuatkan pernyataan bermaterai yang disebut juga surat Guntai (*absentee*) yang berisikan pernyataan pemilik hak atas tanah agar merawat dan menjaga tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya<sup>12</sup>.

Berkenaan dengan pengawasan tanah terlantar hal ini dilakukan supaya pemegang hak atas tanah seperti Hak Guna Bangunan maupun hak hak lainnya supaya tanah yang sudah diterbitkan haknya tersebut harus dilakukan perawatan dengan mempergunakan atau memanfaatkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga tujuan dari diberikannya hak atas tanah sebut dapat tercapai. Namun pengawasan yang dilakukan oleh

pihak yang berwenang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional belum maksimal, karena sampai sekarang masih banyak tanah terlantar sebagaimana data dari Badan Pertanahan Nasional Palangka raya yaitu, semak Belukar luas 2.508 Ha, Hutan Belukar luas 159.733 Ha Tanah Terbuka Luas 3.098 Ha.

### **Kesimpulan.**

1. Akibat hukum dari penelantaran tanah yang dilakukan oleh subjek pemegang hak Hak Guna Bangunan atas tanah, maka hak atas tanah tersebut hapus artinya terjadi pemutusan hubungan hukum antara subjek pemegang Hak Guna Bangunan dengan objek tanahnya, dan tanah tersebut kembali dikuasai oleh Negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 40 huruf e UUPA selain itu diatur pula dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan

---

<sup>12</sup> Hasil wawancara Penulis dengan Ibu Trisia Nova, selaku Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah di Palangka Raya pada Tanggal 16 Januari 2019.

Tanah Terlantar. Dimana penghapusan terhadap hak atas tanah tersebut melalui suatu Keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanah Nasional.

2. Pengawasan terhadap tanah terlantara secara langsung secara normatif dilakukan oleh Badan pertanahan Nasional baik langsung maupun tidak langsung, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, juga dipertegas dalam Pasal 5 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar. Sedangkan pengawasan yang dilakukan oleh Notaris / PPAT hanya bersifat himbauan berupa pernyataan tertulis bagi pemegang hak untuk merawat tanah tersebut. dalam pelaksanaannya pengawasan yang dilakukan masih kurang

maksimal, hal ini masih banyaknya terdapat tanah yang ditelantarkan.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2007
- Chadidjah Dalimunthe, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, FH USU Press, Medan 2000
- Fauzie Kamal Ismail, *Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar Melalui Program Reformasi Agraria*, Lex Journalica Volume 10 Nomor 2, Agustus 2013
- Florianus Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Transmedia Pustaka, Jakarta, 2008
- Iman Sudiyat, *Hukum Adat, Sketsa Azas*, Liberty, Yogyakarta, 1978
- Maria SW Sumardjono, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008.

### **Peraturan Perundang - Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara  
Republik Indonesia Tahun  
1945,

Undang Undang Nomor 5 Tahun  
1960 tentang Ketentuan  
Dasar Pokok Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24  
Tahun 1997 tentang  
Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 11  
Tahun 2010 Tentang  
Penertiban dan  
Pendayagunaan Tanah  
Terlantar

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

### **Internet :**

[http://www.gultomlawconsultans.com  
/persyaratan-dan-prosedur-  
penetapan-tanah-terlantar,](http://www.gultomlawconsultans.com/persyaratan-dan-prosedur-penetapan-tanah-terlantar)  
diakses tanggal 30 Agustus  
2018

<http://kontekstualita.com> Pangiuk  
Ambok, Tanah Terlantar  
Dalam Hukum dan  
Kemaslahatan", diakses 30  
Agustus 2018.