

PROSEDUR PENETAPAN TANAH TERLANTAR BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DI INDONESIA

¹⁾H. UMAR SAID, ²⁾ BAEHAKI SYAKBANI

STIE AMM Mataram

e-mail : ¹⁾stie_amm@yahoo.com, ²⁾baehakisyakbani@gmail.com

ABSTRACT

Wastelands is the land that has been granted by the State in the form of Hak, leasehold, Broking, Right of Use and Right Management, or basic control over land that is not cultivated, it is not used, or not used in accordance with the circumstances or the nature and purpose granting basic rights or mastery.

Procedure Determination of Soil Abandoned by legislation in Indonesia is divided into four stages are: The first phase of the inventory of land rights or the basis of tenure indicated abandoned, second phase of identification and research of soil indicated abandoned, the third stage alert to the right holder, fourth phase determination of abandoned land

Expected Role of Local Government with the authority possessed by him on land, can be optimized to work together in the implementation of the demolition of abandoned land by doing an inventory and identification utilization of vacant land that can be used as a basis of the initial data collection of abandoned land in the district / city.

keywords: Wastelands

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Tanah merupakan karunia Tuhan YME kepada Bangsa Indonesia sehingga pengelolaannya harus berdayaguna untuk kepentingan sebesar-besar kemakmuran rakyat. Prinsip dasar itu sudah ditetapkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 1 UUPA. Lebih lanjut UUPA 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 UUPA atau penguasaan lainnya, harus menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai keadaan, sifat dan tujuan pemberian haknya. Dengan kata lain, para pemegang hak atas tanah maupun penguasaan tertentu tidak menelantarkan tanahnya, menjadi tanah kosong atau tidak produktif. (Urip Santoso, 2005: 64-65)

Definisi tanah terlantar tidak diatur di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (“PP No.11/2010”), tetapi diatur di dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar. Tanah terlantar adalah tanah yang sudah diberikan hak oleh negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.

Dalam Pasal 27 huruf a angka 3 UUPA tentang Hak Milik, Pasal 34 huruf e UUPA tentang Tanah Hak Guna Usaha, dan Pasal 40 huruf e UUPA tentang Tanah Hak Guna Bangunan. Jelas bahwa dalam UUPA tidak membenarkan pemegang hak atas tanah tidak memanfaatkan tanah yang dimiliki sebagaimana dasar pengajuan hak atas tanah.

Banyak alasan yang mendasari pemegang hak atas tanah tidak memanfaatkan tanah yang dimilikinya, salah satunya ialah pengalihan bentuk aset kekayaan atau investasi. Pemilihan tanah sebagai bentuk pengalihan aset atau investasi karena nilai/harga tanah cenderung meningkat. Banyaknya pihak yang membutuhkan tanah untuk mendirikan tempat tinggal atau tempat usaha tidak sebanding dengan ketersediaan tanah yang semakin berkurang luasnya, hal inilah yang menjadikan alasan pemilik tanah menjadikan tanah sebagai salah satu bentuk investasi. (Pangiuk Ambok, 2015: 1)

Pengabaian yang dilakukan pemegang hak mengakibatkan tanah yang dimiliki menjadi berkurang nilai manfaatnya, terutama bagi masyarakat yang berada di lokasi dimana tanah terlantar berada. Permasalahan tanah terlantar tidaklah mudah untuk diselesaikan. Secara keadaan fisik kita dapat mengatakan bahwa tanah tersebut ialah tanah terlantar karena lamanya tanah tersebut tidak dimanfaatkan dan tanah sudah ditumbuhi dengan rumput-rumput liar. Akan tetapi secara yuridis, untuk menyatakan sebidang tanah terlantar atau tidak tidaklah mudah, karena harus dilakukan inventarisasi dan pencarian data agar sampai pada proses sebidang tanah ditetapkan sebagai tanah terlantar. (Suhariningsih, 2009: 16)

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas dapat diangkat pokok permasalahan yaitu bagaimana prosedur penetapan tanah Terlantar berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian Hukum Normatif yakni penelitian yang mengkaji peraturan perundang-undangan dalam suatu tata hukum yang koheren, (Soetandyo Wignjosoebroto, 1995 : 5). Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan yaitu dengan mengkaji dan meneliti peraturan perundangan mengenai Tanah Terlantar. Sedangkan bahan hukum penulisan bersumber dari Bahan Hukum Primer dan bahan Hukum Sekunder.

LANDASAN TEORITIS

Kriteria Objek Tanah Terlantar menurut PP Nomor 11 Tahun 2010 ditentukan objek tanah terlantar sebagaimana diatur dalam Pasal 2 kemudian dalam Pasal 3 dirumuskan kriteria tanah yang tidak termasuk objek penertiban tanah terlantar, yaitu:

- 1) Tanah HM atau HGB atas nama perseorangan yang secara tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya; dan
- 2) 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.

Hak atas tanah perseorangan yang berupa HM atau HGB tersebut tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya karena pemegang hak tidak memiliki kemampuan segi ekonomi untuk mengusahakan, mempergunakan, atau memanfaatkan. Sedangkan khusus Tanah yang dikuasai Pemerintah (tanah asset Pemerintah) tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya, karena keterbatasan anggaran Negara/daerah untuk mengusahakan, mempergunakan, atau memanfaatkan. (Sarjita, 2012: 78)

Dengan demikian, dapat ditarik kesimpulan, apabila tanah HM atau HGB perseorangan atau tanah yang dikuasai Pemerintah (tanah *Asset* Pemerintah) tersebut, Pemegang haknya memiliki kemampuan secara ekonomi dan/atau Instansi Pemerintah (Pusat/Daerah) memiliki cukup anggaran untuk mengusahakan, mempergunakan, atau memanfaatkan tanah sesuai keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya, maka akan meningkat statusnya yang semula bukan merupakan objek tanah terlantar, akan menjadi objek penertiban tanah terlantar.

PEMBAHASAN

Prosedur Penetapan Tanah Terlantar berdasarkan Peraturan Perundang-undangan

Adapun Penetapan suatu tanah yang diindikasikan sebagai tanah terlantar untuk ditetapkan menjadi Tanah Terlantar akan dilakukan melalui 4 tahapan (Pasal 3 Perka BPN No.4 / 2010 Jo Perka BPN No.9/2011), yaitu meliputi:

Tahap 1 : inventarisasi tanah hak atau dasar penguasaan atas tanah yang terindikasi terlantar

Pada tahap ini Kepala Kantor Wilayah BPN akan melakukan Inventarisasi Tanah terhadap tanah yang terindikasi sebagai Tanah Terlantar, dimana inventarisasi tersebut dilakukan berdasarkan informasi mengenai adanya tanah terlantar yang dapat diperoleh dari beberapa sumber yaitu: (Pasal 4 Perka BPN No.4 / 2010 Jo Perka BPN No.9/2011)

- Hasil pemantauan lapangan oleh Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan;
- laporan dinas/instansi lainnya;
- laporan tertulis dari masyarakat, dan
- laporan tertulis dari pemegang hak.

Adapun Inventarisasi tanah yang terindikasi sebagai tanah terlantar tersebut dilaksanakan melalui 3 tahapan kegiatan, yaitu meliputi: (Pasal 6 Perka BPN No.4 / 2010 Jo Perka BPN No.9/2011):

1. Pengumpulan data mengenai tanah yang terindikasi terlantar, dimana dalam tahap ini Kantor Wilayah BPN akan mengumpulkan data-data tekstual atas tanah yang diindikasikan terlantar yaitu meliputi nama dan alamat pemegang hak, tanggal pemberian hak, letak dan luas tanah, penggunaan tanah, luas tanah yang diindikasikan terlantar serta berakhirnya sertifikat tanah. Selain itu juga akan dikumpulkan data yang bersifat spasial yaitu berupa peta yang dilengkapi dengan koordinat posisi bidang tanah yang terindikasi tanah terlantar;
2. Pengelompokan data tanah yang terindikasi terlantar, pada tahap ini Kepala Kantor Pertanahan Wilayah akan mengelompokkan data tanah yang diindikasikan sebagai tanah terlantar yang didapatkan tersebut berdasarkan wilayah kabupaten/kota dan jenis hak/dasar penguasaannya;
3. Pengadministrasian data hasil inventarisasi tanah terindikasi terlantar, setelah data dikelompokkan maka data-data hasil inventarisasi tanah terindikasi terlantar tersebut akan ditertibkan dan administrasikan untuk keperluan pelaporan, bahan analisis dan penentuan tindakan selanjutnya.

Tahap 2 : identifikasi dan penelitian tanah terindikasi terlantar

Setelah didapatkan data-data tanah yang terindikasi sebagai tanah terlantar, maka akan ditindaklanjuti dengan identifikasi dan penelitian aspek administrasi dan penelitian lapangan. Pada tahap ini, Kepala Kantor Wilayah BPN akan menganalisis hasil inventarisasi tersebut di atas untuk menyusun dan menetapkan target yang akan dilakukan identifikasi dan penelitian terhadap tanah terindikasi terlantar. Untuk menetapkan target yang bersangkutan, Kepala Kantor Wilayah akan menyiapkan data dan informasi tanah terindikasi terlantar (Pasal 8 ayat 1 Perka BPN No.4 / 2010 Jo Perka BPN No.9/2011). Adapun kegiatan penyiapan data dan informasi tersebut akan meliputi beberapa kegiatan yaitu: (Pasal 8 ayat 2 Perka BPN No.4 / 2010 Jo Perka BPN No.9/2011)

1. verifikasi data fisik dan data yuridis meliputi jenis hak dan letak tanah;
2. mengecek buku tanah dan/atau warkah dan dokumen lainnya untuk mengetahui keberadaan pembebanan, termasuk data, rencana, dan tahapan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada saat pengajuan hak;
3. meminta keterangan dari pemegang hak dan pihak lain yang terkait, apabila pemegang hak/kuasa/wakil tidak memberikan data dan informasi atau tidak ditempat atau tidak dapat dihubungi, maka identifikasi dan penelitian tetap dilaksanakan dengan cara lain untuk memperoleh data;
4. melaksanakan pemeriksaan fisik berupa letak batas, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan teknologi yang ada;
5. melaksanakan plotting letak penggunaan dan pemanfaatan tanah pada peta pertanahan berdasarkan hasil pemeriksaan fisik;
6. membuat analisis penyebab terjadinya tanah terlantar antara lain menyangkut permasalahan-permasalahan penyebab terjadinya tanah terlantar, kesesuaian dengan hak yang diberikan, dan kesesuaian dengan tata ruang;
7. menyusun laporan hasil identifikasi dan penelitian;

Proses pelaksanaan kegiatan penyiapan data dan informasi di atas akan diberitahukan secara tertulis kepada pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan alamat dan domisilinya (Pasal 8 ayat 3 Perka BPN No.4 / 2010 Jo Perka BPN No.9/2011)

Setelah data hasil identifikasi dan penelitian di atas dinilai cukup sebagai bahan pengambilan keputusan upaya penertiban, maka Kepala Kantor Wilayah akan membentuk Panitia C yang terdiri dari unsur Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan, Pemerintah Daerah, dan instansi yang berkaitan dengan peruntukan tanah yang bersangkutan. (Pasal 9 Perka BPN No.4 / 2010 Jo Perka BPN No.9/2011). Panitia C ini pada dasarnya adalah pihak yang akan secara langsung berkomunikasi dengan pemegang hak untuk meneliti apakah tanahnya tersebut dapat ditetapkan sebagai tanah terlantar, Adapun tugas dari Panitia C ini meliputi beberapa hal terkait identifikasi dan penelitian terhadap tanah terlantar yaitu sebagai berikut (Pasal 11 Perka BPN No.4 / 2010 Jo Perka BPN No.9/2011):

1. melakukan verifikasi data fisik dan data yuridis;
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, dan Pemegang Hak dan pihak lain harus memberi keterangan atau menyampaikan data yang diperlukan;
4. melaksanakan pemeriksaan fisik dengan menggunakan teknologi yang ada;
5. melaksanakan plotting letak penggunaan dan pemanfaatan tanah pada peta pertanahan;
6. membuat analisis penyebab terjadinya tanah terlantar;
7. menyusun laporan hasil identifikasi dan penelitian;
8. melaksanakan sidang panitia untuk membahas dan memberikan saran pertimbangan kepada Kepala Kantor Wilayah dalam rangka tindakan penertiban tanah terlantar; dan
9. membuat dan menandatangani Berita Acara atas identifikasi dan penelitian tersebut.

Selanjutnya terhadap hasil penelitian dan identifikasi tersebut, Panitia C akan menyampaikan laporan akhir serta Berita Acara pelaksanaannya kepada Kepala Kantor Wilayah BPN setempat. (Pasal 13 Perka BPN No.4 / 2010 Jo Perka BPN No.9/2011)

Tahap 3 : peringatan terhadap pemegang hak

Jika berdasarkan hasil identifikasi dan penelitian di atas ditemukan atau terbukti adanya tanah yang diterlantarkan, maka Kepala Kantor Wilayah akan memberitahukan kepada pemegang hak atas tanah tersebut dan sekaligus memberikan peringatan kepadanya . Adapun Peringatan tersebut akan terdiri dari 3 Tahapan Peringatan yaitu meliputi:

1) Peringatan Pertama

Setelah ditemukan adanya tanah terlantar berdasarkan hasil identifikasi dan penelitian, maka Kepala Kantor Wilayah akan segera mengirimkan peringatan pertama kepada pemegang hak (Pasal 14 ayat 1 Perka BPN No.4 / 2010 Jo Perka BPN No.9/2011). Adapun isi peringatan pertama tersebut memuat agar dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan surat peringatan tersebut, pemegang hak harus mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya atau dasar penguasaannya (Pasal 14 ayat 2 Perka BPN No.4 / 2010 Jo Perka BPN No.9/2011) dan akan diberikan peringatan kedua apabila tidak melaksanakan isi peringatan pertama ini. Dalam surat peringatan pertama tersebut juga ditentukan hal-hal yang konkrit yang harus pemegang hak lakukan, adapun tindakan-tindakan konkrit tersebut berdasarkan Pasal 15 ayat 2 Perka BPN No.4 / 2010 adalah sebagai berikut:

- mengusahakan, menggunakan, dan memanfaatkan tanahnya sesuai keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya;
- dalam hal tanah yang digunakan tidak sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya, pemegang hak harus mengajukan permohonan perubahan hak atas tanah kepada Kepala sesuai dengan peraturan yang berlaku;
- mengajukan permohonan hak untuk dasar penguasaan atas tanah mengusahakan, menggunakan, atau memanfaatkan tanahnya sesuai dengan ijin/keputusan/surat dari pejabat yang berwenang.

Disamping itu berdasarkan Lampiran 6 Perka BPN No.4 / 2010, pemegang hak juga berkewajiban menyampaikan laporan berkala setiap 2 (dua) mingguan kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan setempat.

2) Peringatan Kedua

Apabila dalam jangka 1 (satu) bulan yang ditentukan dalam Surat Peringatan Pertama berakhir namun pemegang hak belum juga mengusahakan/menggunakan/memanfaatkan tanah tersebut dan/atau melakukan hal-hal konkrit lainnya sebagaimana ditentukan dalam surat Peringatan Pertama maka Kepala Kantor Pertanahan Wilayah akan mengirimkan Surat Peringatan Kedua setelah berakhirnya jangka waktu surat Peringatan Pertama (Pasal 14 ayat 4 Perka BPN No.4 / 2010 Jo Perka BPN No.9/2011).

Berdasarkan Lampiran 7 Perka BPN No.4 / 2010 isi peringatan kedua ini pada dasarnya sama dengan isi pada surat peringatan pertama yaitu pada dasarnya pemegang hak harus mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya atau dasar penguasaannya dalam jangka 1 (satu) bulan sejak diterbitkan surat peringatan tersebut serta hal-hal konkrit lainnya serta akan diberikan peringatan ketiga apabila tidak mengindahkan peringatan ini. Disamping itu pemegang hak juga berkewajiban menyampaikan laporan berkala setiap 2 (dua) mingguan kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan setempat.

3) Peringatan Ketiga

Apabila pemegang hak tidak juga melaksanakan peringatan kedua tersebut dalam jangka 1 (satu) bulan, setelah memperhatikan kemajuan peringatan kedua, Kepala Kantor Wilayah akan memberikan peringatan tertulis ketiga yang merupakan peringatan terakhir kepada pemegang hak setelah jangka waktu surat peringatan kedua berakhir (Pasal 14 ayat 5 Perka BPN No.4 / 2010 Jo Perka BPN No.9/2011) . Berdasarkan

Lampiran 3 Perka BPN No.4 / 2010 dan Pasal 15 Perka BPN No.4 / 2010 Isi peringatan Ketiga ini akan memuat antara lain:

1. Kewajiban mendayagunakan tanah, agar dalam jangka waktu 1 (satu) bulan telah mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya atau dasar penguasaannya;
2. Sanksi, apabila tidak mengindahkan dan tidak melaksanakan Peringatan III (terakhir) ini akan dijatuhkan sanksi dimana tanahnya ditetapkan sebagai tanah terlantar, yang sekaligus memuat hapusnya hak, putusannya hubungan hukum, dan penegasan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara;
3. Kewajiban pelaporan perkembangan, Pemegang hak wajib menyampaikan laporan berkala setiap 2 (dua) mingguan kepada Kepala Kantor Wilayah mengenai perkembangan pendayagunaan tanah tersebut. Terhadap masing-masing peringatan, Kepala Kantor Wilayah akan melaksanakan pemantauan dan evaluasi lapangan terhadap laporan pemegang hak pada akhir masa setiap peringatan, yang akan menjadi dasar pertimbangan untuk melakukan tindakan selanjutnya. (Pasal 16 ayat 2 Perka BPN No.4 / 2010)

Tahap 4 : penetapan tanah terlantar

Dalam hal setelah diberikan peringatan ketiga namun ternyata pemegang hak tidak mematuhi, maka Kepala Kantor Wilayah akan mengusulkan kepada Kepala BPN pusat agar tanah yang bersangkutan ditetapkan sebagai tanah terlantar (Pasal 17 ayat 1 Perka BPN No.4 / 2010).

Adapun kriteria tidak mematuhi tersebut harus memenuhi kondisi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 17 ayat 2 Perka BPN No.4 / 2010 Jo Perka BPN No.9/2011, yaitu sebagai berikut:

1. tidak menggunakan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya;
2. masih ada tanah yang belum diusahakan sesuai dengan Surat Keputusan atau dasar penguasaan tanah;
3. masih ada tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan Surat Keputusan atau dasar penguasaan tanah;
4. tidak ada tindak lanjut penyelesaian pembangunan;
5. penggunaan tanah tidak sesuai dengan Surat Keputusan atau dasar penguasaan tanah;
6. belum mengajukan permohonan hak untuk dasar penguasaan tanah.

Apabila kondisi tersebut terpenuhi, maka tanah tersebut akan diusulkan sebagai tanah terlantar kepada Kepala BPN pusat dan untuk sementara dinyatakan dalam keadaan status quo sejak tanggal pengusulan sampai diterbitkan penetapan tanah terlantar oleh BPN Pusat ((Pasal 18 ayat 2 Perka BPN No.4 / 2010 Jo Perka BPN No.9/2011). Dan terhadap dari tanah yang berstatus Quo tersebut, maka terhadapnya tidak dapat dilakukan perbuatan hukum (Pasal 18 ayat 2 Perka BPN No.4 / 2010 Jo Perka BPN No.9/2011).

Selanjutnya Kepala BPN Pusat akan menetapkan Keputusan Penetapan Tanah Terlantar yang isinya memuat hapusnya hak atas tanah, pemutusan hubungan hukumnya, dan sekaligus menegaskan bahwa tanah dimaksud dikuasai langsung oleh negara. (Pasal 19 Perka BPN No.4 / 2010 Jo Perka BPN No.9/2011).

Adapun yang penting diperhatikan paska diterbitkannya Keputusan Penetapan Tanah Terlantar oleh Kepala BPN pusat adalah persentase tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar serta pengaruhnya terhadap tanah yang telah diusahakan/dimanfaatkan/digunakan. Hal ini dikarenakan Pasal 20 ayat 1 Perka BPN No.4 / 2010 Jo Perka BPN No.9/2011 memberikan suatu kondisi dan hal yang harus dilakukan oleh pemegang hak dalam hal seluruh atau sebagian tanah miliknya telah ditetapkan sebagai tanah terlantar, rinciannya sebagai berikut:

1. Dalam Hal Tanahnya ditetapkan sebagai Tanah Terlantar 100%
 Apabila seluruh tanahnya ditetapkan sebagai tanah terlantar diterlantarkan maka Keputusan Penetapan Tanah Terlantar diberlakukan terhadap seluruh hamparan hak atas tanah tersebut.(Pasal 20 ayat 1 Perka BPN No.4 / 2010 Jo Perka BPN No.9/2011), maka akibatnya tanah tersebut akan dikuasai langsung oleh negara yang akan didayagunakan untuk kepentingan umum dan negara (Pasal 21 Perka BPN No.4 / 2010 Jo Perka BPN No.9/2011). Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan akan mencoret sertipikat hak atas tanah dan/atau sertipikat 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 dikeluarkannya keputusan Kepala yang menyatakan bahwa sertipikat tersebut tidak berlaku (Pasal 22 ayat 2 Perka BPN No.4 / 2010 Jo Perka BPN No.9/2011). Disamping itu, Pemegang Hak atas tanah tersebut wajib mengosongkan tanah tersebut dari benda-benda diatasnya dengan beban biaya yang bersangkutan.(Pasal 23 ayat1 Perka BPN No.4 / 2010 Jo Perka BPN No.9/2011)
2. Dalam Hal Tanahnya ditetapkan lebih dari 25% s/d 100% Sebagai Tanah Terlantar Dari luas Hak Atas Tanah Yang Dimiliki.
 Apabila sebagian hamparan tanah yang diterlantarkan dengan persentase 25% s/d 100%, maka Keputusan Penetapan Tanah Terlantar diberlakukan terhadap seluruh hak atas tanah tersebut, dan

selanjutnya kepada bekas Pemegang Hak diberikan kembali sebagian tanah yang benar-benar diusahakan, dipergunakan, dan dimanfaatkan sesuai dengan keputusan pemberian haknya, dengan melalui prosedur pengajuan permohonan hak atas tanah atas biaya pemohon sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. (Pasal 20 ayat 3 Perka BPN No.4 / 2010 Jo Perka BPN No.9/2011). Adapun perhitungan persentase tersebut ditentukan berdasarkan luas yang terdapat dalam ijin/keputusan/surat yang telah ditetapkan oleh yang berwenang. Hal ini berarti untuk Lahan yang sudah diusahakan/digunakan/dimanfaatkan Pemegang harus mengajukan permohonan hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan atas bidang tanah yang benar-benar diusahakan, dipergunakan, dan dimanfaatkan. (Pasal 20 ayat 5 Perka BPN No.4 / 2010 Jo Perka BPN No.9/2011)

3. Dalam Hal Tanahnya ditetapkan kurang sama dengan 25% Sebagai Tanah Terlantar Dari luas Hak Atas Tanah Yang Dimiliki.

Apabila tanah hak yang diterlantarkan kurang dari atau sama dengan 25 (dua puluh lima) persen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, maka Keputusan Penetapan Tanah Terlantar diberlakukan hanya terhadap tanah yang diterlantarkan dan selanjutnya Pemegang Hak mengajukan permohonan revisi luas bidang tanah hak tersebut dan biaya revisi menjadi beban Pemegang Hak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan (Pasal 20 ayat 4 Perka BPN No.4 / 2010 Jo Perka BPN No.9/2011).

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Prosedur Penetapan Tanah Terlantar berdasarkan Peraturan Perundang-undangan di Indonesia dibagi menjadi empat tahapan antara lain:

- a. Tahap 1 : inventarisasi tanah hak atau dasar penguasaan atas tanah yang terindikasi terlantar
- b. Tahap 2 : identifikasi dan penelitian tanah terindikasi terlantar
- c. Tahap 3 : peringatan terhadap pemegang hak
- d. Tahap 4 : penetapan tanah terlantar

Saran-saran

Diharapkan Peran Pemerintah Daerah dengan kewenangan yang dimiliki olehnya di bidang pertanahan, dapat dioptimalkan untuk bersinergi dalam pelaksanaan penertiban tanah terlantar dengan cara melakukan inventarisasi dan identifikasi pemanfaatan tanah kosong yang dapat digunakan sebagai basis data awal pendataan tanah terlantar di wilayah Kabupaten/Kota.

DAFTAR PUSTAKA

- Pangiuk Ambok, *Tanah Terlantar Dalam Hukum dan Kemaslahatan*", <http://kontekstualita.com> diakses agustus 2015 Peraturan Pemerintah No.11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan No.4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar sebagaimana telah diubah dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan No.9 Tahun 2011
- Instruksi Menteri Negara Agraria No.2 Tahun 1995 Tentang Inventarisasi Atas Tanah Terlantar, Tanah Kelebihan Maksimum dan Absentee Baru
- Sarjita, 2012, *Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*, Yogyakarta, CV. Global Visindo Consultant.
- Suhariningsih, 2009, *Tanah Terlantar Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*, Jakarta, Prestasi Pustaka.
- Soetandyo Wignjosoebroto, 1995. *Sebuah Pengantar Ke Arah Perbincangan Tentang Pembinaan Penelitian Hukum*. Jakarta, BPHN Departemen Kehakiman.
- Urip Santoso, 2005, *Hukum agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Perdana Media Grup.