

## Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar

**Muhammad Rifky Khairul**

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

rfkyk12@gmail.com

**Abstract.** Government Regulation no. 20 of 2021 concerning Controlling Areas and Abandoned Land explains the process of controlling abandoned land which includes determining locations, inventorying abandoned land, warning rights holders, and determining abandoned land, but in its implementation there are often obstacles including the difficulty of finding the location of land indicated as abandoned, and the difficulty identify holders of land rights that are indicated to be abandoned. This research aims to determine the implementation of Government Regulation Number 20 of 2021 concerning Controlling Abandoned Areas and Land in West Bandung Regency and to determine the factors that hinder the implementation of Government Regulation Number 20 of 2021. The method used in this research uses a normative juridical approach. The research specifications used are analytical descriptive. The data collection methods and techniques used were field studies by conducting interviews and literature studies. The data analysis method used is qualitative analysis. The results of research into the implementation of determining abandoned land carried out by the National Land Agency of West Bandung Regency are in accordance with those stipulated in Government Regulation no. 20 of 2021 concerning Controlling Abandoned Areas and Land, but in field practice there are several obstacles.

**Keywords:** *Implementation, Land, Barriers.*

**Abstrak.** Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar menjelaskan proses penertiban tanah terlantar yang diantaranya penentuan lokasi, inventarisasi tanah terlantar, peringatan terhadap pemegang hak, dan penetapan tanah terlantar, namun dalam implementasinya seringkali terjadi hambatan diantaranya sulitnya menemukan lokasi tanah yang terindikasi terlantar, dan sulitnya mengidentifikasi pemegang hak atas tanah yang terindikasi terlantar. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi Penentuan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar di Kabupaten Bandung Barat dan untuk mengetahui faktor-faktor yang menghambat untuk dilaksanakannya Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021. Metode yang digunakan pada penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normative. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis. Metode dan Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi lapangan dengan melakukan wawancara dan studi kepustakaan. Metode analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif. Hasil penelitian impelentasi penentuan tanah terlantar yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung Barat sudah sesuai sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Kawaasaan dan Tanah Terlantar namun pada praktik lapangannya terjadi beberapa hambatan.

**Kata Kunci:** *Implementasi, Tanah, Hambatan..*

## A. Pendahuluan

Salah satu sumber daya alam yang sangat penting di Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah tanah itu sendiri. Selain memiliki nilai intrinsik yang besar bagi masyarakat Indonesia, tanah juga mempunyai fungsi yang sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan warganya yang terus meningkat baik di tingkat domestik maupun global (Boedi Harsono et al., 2003). Tanah sangat penting bagi keberadaan manusia, maka keterlibatan negara dalam ketertiban hukum pertanahan melalui wakil-wakilnya tidak dapat dihindari (hambali Thalib et al., 2009). Hal ini kemudian disusul dengan lahirnya Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD RI) Tahun 1945 yang menjadi kerangka dasar penyelenggaraan urusan berbangsa dan bernegara, memberikan kewenangan hukum untuk bertindak dalam mengatur segala sesuatu yang berkaitan dengan pertanahan (Adrian Sutedi et al., 2007).

Pada Pasal 33 Ayat (3) UUD Negara RI Tahun 1945, disebutkan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Hal ini berarti, bahwa dengan dikuasainya bumi, air, dan kekayaan alam oleh Negara, hasil pengelolaan tanah, air, dan sumber daya alam harus didistribusikan secara merata (Hasni et al., 2008). Prinsip tersebut kemudian dijabarkan dalam Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang kemudian disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yakni tentang Hak Menguasai Tanah dari Negara, yang memberi wewenang untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.

Isi pasal ini menjelaskan bahwa Hak Menguasai Negara memberikan kewenangan kepada Negara sebagai badan tertinggi dalam negara Indonesia, bukan menjadikan Negara sebagai “pemilik tanah”. Memaksimalkan potensi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam hal kebangsaan, kesejahteraan, dan kemandirian masyarakat serta supremasi hukum menjadi tujuan dari hal tersebut (Mansour Fakih et al., 2003).

Hak Menguasai Negara Atas Tanah adalah sebutan yang diberikan oleh undang-undang pokok agraria yang selanjutnya disebut (UUPA) kepada lembaga hukum dalam hubungan hukum kongkret antara negara dan tanah Indonesia yang dirinci isi dan tujuannya dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA dan Pasal 2 ayat (3) UUPA yang berisi “Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.” (Budi Harsono et al., 1995). Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu (Urip Santoso et al., 2005).

Hak menguasai tanah oleh negara adalah penguasaan yang otoritasnya menimbulkan tanggungjawab bagi negara, yaitu penguasaan tanah tersebut harus digunakan untuk menciptakan kemakmuran rakyat (Aslan Noor et al., 2006). Berdasarkan Hak Menguasai dari Negara seperti ditegaskan dalam Pasal 2 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 (tentang peraturan pokok-pokok agraria selanjutnya disebut UUPA), menurut ketentuan dalam Pasal 4 UUPA yang berisi “Atas dasar hak menguasai dari Negara 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-orang lain serta badan-badan hukum.” selanjutnya dirinci dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yakni tentang hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:

1. Hak milik,
2. Hak guna-usaha,
3. Hak guna-bangunan,
4. Hak pakai,
5. Hak sewa,

6. Hak membuka tanah,
7. Hak memungut-hasil hutan,

hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, kepada perseorangan atau badan hukum diberikan beberapa macam hak atas tanah.

Hak-hak yang telah diberikan tersebut, pemilik mempunyai kewajiban untuk memanfaatkan sesuai dengan peruntukannya serta menjaga kesuburannya. Tanah tidak langsung memberikan kemakmuran, tetapi pembangunan (development) yang dilakukan di atas tanah tersebut yang langsung memberikan kemakmuran.

Ungkapan “dikuasai oleh Negara” tidak berarti bahwa Negara adalah pemilik tanah; sebaliknya, hal ini mengacu pada kemampuan Negara untuk mengatur permasalahan yang berkaitan dengan pertanahan, termasuk peraturan yang mengatur tindakan dan hubungan serta peruntukan, penggunaan, dan pemeliharaan tanah. -interaksi hukum yang mungkin terjadi pada properti ini (AP. Parlindungan et al., 1998). Persoalannya, pada tahap implementasi, kewenangan negara untuk mengontrol hubungan hukum antara objek dan subjek hak cenderung mengabaikan tujuan pengelolaan.

Dalam perkembangannya hak-hak atas tanah yang telah diberikan untuk berbagai keperluan sebagaimana penjelasannya, tidak selalu diikuti dengan kegiatan fisik penggunaan tanah tersebut sesuai dengan sifat dan tujuan haknya atau rencana tata ruang untuk penggunaan dan alokasi lahan, karena berbagai alasan, termasuk kurangnya keinginan pemegang hak untuk menggunakan lahan, ketidakmampuan mereka membayar untuk pengembangan atau penggunaan lahan, atau keduanya (Maria S.W. Sumardino et al., 2001). Setiap tanah yang menjadi subyek dan obyek haknya mempunyai hubungan yang sah, harus bermanfaat baik bagi pemiliknya maupun bagi lingkungan sekitarnya.

Tanah yang bersangkutan dapat dianggap terbengkalai oleh pemegang haknya apabila pembangunan atau penggunaan tanah itu tidak sesuai dengan peruntukannya (Maria S.W. Sumardino 2001). Karena realitas pertikaian agraria di lapangan, keberadaan tanah terlantar menjadi persoalan tersendiri. Lahan yang bisa menjadi sumber kemakmuran kurang dimanfaatkan sehingga menimbulkan perselisihan mengenai kebutuhan lahan. Hal ini menyebabkan terjadinya sengketa properti, terutama yang melibatkan wilayah yang luas seperti Hak Guna Usaha, yang sering terjadi terkait pengelolaan lahan.

Mungkin ada alasan spekulatif atas penelantaran tanah oleh sebagian orang, seperti keinginan untuk segera mendapatkan keuntungan dari kesenjangan antara harga beli dan jual tanah. Selain itu, ada beberapa contoh di mana individu mencoba bekerja di properti yang terbengkalai secara fisik karena mereka berada di bawah tekanan untuk memenuhi kebutuhan dasar mereka. Namun karena mereka beroperasi pada properti yang secara teknis masih menjadi milik pihak lain, maka secara hukum individu tersebut dianggap bersalah.

Salah satu persoalan yang sulit ditangani pemerintah adalah persoalan lahan terlantar. Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar telah memberikan landasan hukum bagi Badan Pertanahan Nasional, pemerintah, untuk bertindak apabila menyangkut bidang tanah yang belum dikembangkan atau terbengkalai. Mengabaikan tanah yang memiliki peranan sosial dan tidak memanfaatkan, melestarikan, dan memelihara kesuburan tanah berarti tidak memenuhi kewajiban UUPA. Oleh karena itu, masuk akal untuk menjaga lahan tetap terpelihara dengan baik untuk meningkatkan kesuburan dan mencegah kerusakan. UUPA Pasal 15 juga menguraikan perlunya pemeliharaan tanah, “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 ekonomi lemah.” Sebabnya, berdasarkan pembahasan artikel ini mengenai hubungannya dengan masyarakat, masuk akal jika pengelolaan lahan yang baik akan meningkatkan kesuburan dan mencegah kerusakan. Penelantaran suatu bidang tanah akan menimbulkan akibat hukum sebagaimana tertuang dalam Pasal 27, 34, dan 40 UUPA. Berdasarkan pasal ketiga, apabila sebidang tanah ditelantarkan, maka segala hak yang berkaitan dengannya, termasuk hak milik, usaha, dan bangunan. hak pakai akan dicabut.

## B. Metode

Metode penelitian adalah suatu upaya ilmiah yang didasarkan pada teknik, sistematika, dan penalaran tertentu dengan tujuan mengevaluasi satu atau lebih kejadian hukum tertentu. Sedangkan penelitian adalah suatu proses ilmiah yang melibatkan pemeriksaan menyeluruh dan cermat terhadap semua data yang ada mengenai suatu permasalahan tertentu untuk menarik kesimpulan darinya (Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardoyo et al., 2004). Adapun dalam pembahasan permasalahan dalam penelitian diatas, maka peneliti mengumpulkan data yang perlukan menggunakan beberapa.

Metode Pendekatan yang akan digunakan peneliti adalah metode pendekatan yuridis normatif, yaitu dengan mengkaji atau menganalisis data sekunder yang berupa bahan-bahan hukum sekunder dengan memahami hukum sebagai perangkat peraturan atau norma-norma positif di dalam sistem perundang-undangan yang mengatur mengenai permasalahan dalam penelitian ini. Jadi penelitian ini dipahami sebagai penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder (Soerjono Soekanto & Sri Mamudji et al., 1985).

Spesifikasi Penelitian Penelitian ini termasuk dalam penelitian deskripsi analitis, yaitu menggambarkan dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan (Rony Hanitijo Soemitro et al., 1998). Deskriptif karena dalam penelitian ini diharapkan akan diperoleh gambaran yang menyeluruh dan sistematis tentang fokus penelitian. Sedangkan analitis karena dari data-data yang diperoleh akan dianalisis.

Metode dan teknik pengumpulan data Guna mendapat data yang dimaksud dalam kasus diatas, peneliti menggunakan metode dan teknik pengumpulan data dengan cara sebagai berikut.

### 1. Wawancara

Wawancara adalah cara memperoleh informasi secara langsung dengan mengajukan pertanyaan kepada narasumber. Dalam hal ini peneliti bertanya langsung kepada para pihak yang terkait dengan perjanjian utang piutang. Wawancara termasuk kedalam data primer.

### 2. Studi kepustakaan

Proses pengumpulan, penelaahan, atau penelusuran dokumen atau kepustakaan yang dapat memberikan pengetahuan atau informasi yang dibutuhkan peneliti dikenal dengan istilah studi kepustakaan (M. Syamsudin et al., 2007). Dilakukan dengan cara, membaca, mempelajari dan mengutip dari dokumen, literatur, perundang-undangan yang berlaku dan dokumen lain yang bersangkutan dengan permasalahan yang diteliti. Studi kepustakaan ini termasuk dalam data sekunder. Studi kepustakaan diantaranya terdiri dari:

#### a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas, Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum.

#### b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku-buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, makalah dan lain sebagainya yang relevan dengan permasalahan yang akan dibahas.

#### c. Bahan Hukum Tersier.

Bahan hukum tersier sebagai bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, maupun ensiklopedi.

Metode analisis data yang dipergunakan adalah analisis kualitatif, yaitu penelitian yang digunakan untuk menyelidiki, menemukan, menggambarkan, dan menjelaskan kualitas atau keistimewaan dari pengaruh sosial yang tidak dapat dijelaskan, diukur atau digambarkan melalui pendekatan kuantitatif. Tujuan peneliti menggunakan analisis kualitatif adalah untuk menganalisis fakta fakta terhadap permasalahan hukum yang sedang terjadi dimasyarakat yang kemudian ditinjau dengan peraturan perundang-undangan yang terkait.

## C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Fenomena tanah terlantar yang terjadi di kabupaten bandung barat ditemukan bahwa tanah atas nama PT. Griya Pesona Pasundan yang memiliki beberapa bidang tanah yang terlantar yaitu:

1. Sebidang tanah seluas 7.078 m<sup>2</sup> terletak di Kecamatan Padalarang, Kelurahan Kertajaya berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan dengan Nomor 133/HGB/BPN-

10-31/2018 tertanggal 7 Desember 2018.

2. Sebidang tanah seluas 3.618 m<sup>2</sup> terletak di Kecamatan Padalarang, Kelurahan Jayamekar berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan dengan Nomor 155/HGB/BN-10-31-2019 tertanggal 26 Desember 2018.
3. Sebidang tanah seluas 3.397 m<sup>2</sup> terletak di Kecamatan Padalarang, Kelurahan Jayamekar berdasarkan Surat Keputusan Pemegang Hak Guna Bangunan dengan Nomor 137/HGB/BN-10-31/2020 tertanggal 14 Desember 2018.

Ketiga tanah atas nama PT. GRIYA PESONA PASUNDAN diketahui diberikan hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan yang mana ketiganya diperuntukan untuk dibuatkan pembangunan perumahan namun setelah dilakukan inventarisasi oleh BPN Kabupaten Bandung Barat diketahui bahwa tanah tersebut tidak dipergunakan maupun dimanfaatkan sebagaimana mestinya dimana tanah tersebut masih belum dilakukan pembangunan.

BNP telah melakukan peneguran terhadap PT. GRIYA PESONA PASUNDAN sebanyak 3 kali namun masih belum dilakukan pemanaatan maupun penggunaan sebagai mestinya sehingga Menteri menetapkan bahwa ketiga bidang tanah tersebut sebagai tanah terlantar.

### Analisis dan Pembahasan

Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 menyebutkan pokok pikiran tentang kewenangan negara dalam mengelola tanah di Indonesia, “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Dalam artikel ini, “dikuasai” mengacu pada gagasan yang memberikan wewenang kepada Negara, badan pemerintahan negara, dan bukan kata “dimiliki”, untuk pada tingkatan tertinggi:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya;
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Oleh karena itu, negara menjalankan kewenangannya melalui pengaturan, pembuatan peraturan, dan pengorganisasian—yakni mengatur penggunaan, pendistribusian, dan pemeliharaan tanah, air, dan ruang angkasa serta sumber daya alam yang terdapat di dalamnya yang tentu bertujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan Makmur sebagaimana dimuat dalam Pasal 2 ayat (3) UUPA.

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial” demikian bunyi Pasal 6 UUPA. Klaim ini memperjelas betapa singkatnya aspek kolektif atau komunitas dari hak atas tanah tercantum dalam Pasal 6 UUPA. Di Indonesia, sebidang tanah mempunyai komponen kolektif tanpa memperhatikan hak-hak yang terkait dengannya. Dengan demikian, tanah seseorang dapat melayani kepentingan pemegang haknya dan masyarakat Indonesia secara keseluruhan.

Pasal 14 UUPA, setiap orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah wajib memanfaatkannya sesuai dengan rencana yang ditetapkan pemerintah untuk memenuhi fungsi sosial. Hal ini mencegah penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan peruntukan lahan. Selanjutnya sesuai dengan ketentuan UUPA pasal 15 yang menyatakan bahwa “Setiap orang, badan hukum, atau badan yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak-pihak yang ekonominya lemah, wajib memelihara tanah itu, termasuk meningkatkan kesuburannya dan mencegah kerusakan pada tanah itu.” dia.” Oleh karena itu, berdasarkan pembahasan artikel ini mengenai tujuan sosial lahan, masuk akal jika pengelolaan lahan yang baik akan meningkatkan kesuburan dan mencegah kerusakan.

Oleh karena itu, UUPA mengamanatkan agar pemegang hak atas tanah menggunakan tanah tersebut sesuai dengan syarat dan keadaan pemberian tanah kepada orang perseorangan atau badan hukum. Ketentuan Pasal 27, 34, dan 40 UUPA mengatur bahwa tanah terlantar mengakibatkan hapusnya hak atas tanah, oleh karena itu kegagalan dalam memenuhi kewajiban yang telah dibebankan dapat mengakibatkan hapusnya atau batalnya hak yang berlaku. Berakhirnya hak atas tanah juga dapat disebabkan oleh beberapa faktor lain, salah satunya adalah tidak dapat menunaikan kewajiban sebagai pemegang hak atau meninggalkan tanah. Berdasarkan Pasal 1 angka 2 PP No. 20 Tahun 2021 menyebutkan Tanah Telantar adalah tanah hak, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah yang

diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah, yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara. Sebagaimana yang telah ditentukan pada Pasal 5 ayat (1) PP No. 20 tahun 2021, dikatakan suatu tanah disebut tanah terlantar apabila tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara, menjadi objek penertiban Tanah Terlantar.

Pada ketentuan Pasal 7 ayat (2) PP No.20 Tahun 2021 bahwa terhadap tanah hak milik yang dengan sengaja tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara sehingga menyebabkan dikuasai oleh masyarakat serta menjadi wilayah pertampungan dan/atau dikuasai oleh pihak lain secara terus menerus selama 20 tahun serta fungsi sosial hak atas tanah tidak terpenuhi maka akan menjadi objek penertiban tanah terlantar.

Berbeda halnya dengan tanah Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Guna Usaha, serta tanah yang diperoleh berdasarkan dasar penguasaan atas tanah menjadi objek penertiban tanah terlantar apabila hak atas tanah sebagaimana tersebut diatas dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara selama 2 (dua) tahun terhitung sejak diterbitkannya hak sebagaimana ditentukan pada Pasal 7 ayat (3), ayat (4), dan ayat (5) PP No.20 Tahun 2021.

Berdasarkan PP Nomor 20 Tahun 2021, suatu bidang tanah dianggap terlantar apabila telah mencapai salah satu tahapan sebagai berikut:

1. Inventarisasi tanah terindikasi terlantar;

Kantor pertanahan bertanggung jawab untuk menginventarisasi tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar; inventarisasinya harus diselesaikan paling lambat dua tahun setelah pemberian hak atas tanah, hak pengelolaan, atau dasar penguasaan hak atas tanah. Inventarisasi diselesaikan dengan menggunakan data atau laporan dari sumber berikut:

- a. Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah;
- b. Hasil pemantauan dan evaluasi Hak Atas Tanah dan Dasar Penguasaan Atas Tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah, dan Kementerian;
- c. Kementerian/lembaga;
- d. Pemerintah daerah; dan/atau
- e. Masyarakat

2. Evaluasi tanah terlantar;

Tujuan evaluasi lahan terlantar adalah untuk memastikan bahwa lahan tersebut digarap, digunakan, dieksploitasi, dan/atau dipelihara oleh pemilik lahan, badan pengelola lahan, atau badan kepemilikan dasar. Panitia yang bertugas melakukan penilaian tanah terlantar dipimpin oleh Kepala Kantor Wilayah. Selanjutnya penilaian terhadap lahan kosong paling sedikit meliputi:

- a. pemeriksaan terhadap dokumen Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, atau Dasar Penguasaan Atas Tanah;
- b. pemeriksaan terhadap rencana pengusahaan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan tanah;
- c. pemeriksaan terhadap pengusahaan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan tanah secara faktual; dan
- d. pemberitahuan kepada Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/ atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai.

Evaluasi Tanah terlantar dilaksanakan dalam jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) hari kalender sebagaimana diatur pada pasal 23 ayat (4) PP No.20 Tahun 2021.

Kepala Kantor Wilayah memberitahukan kepada Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Kepemilikan Dasar Tanah untuk mengolah, memanfaatkan, mengusahakan, dan/atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasainya paling lama 180 (seratus delapan puluh) kalender. hari terhitung sejak tanggal diumumkannya pemberitahuan, dalam hal hasil penilaian terhadap tanah terlantar menunjukkan bahwa pemegang hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Hak Milik Dasar atas tanah dengan sengaja tidak menggarap, mempergunakan, mengusahakan, dan/atau tidak memelihara tanah tersebut dimiliki atau dikuasai sebagaimana diatur pada Pasal 23 ayat (5) PP No.20 Tahun 2021. Selanjutnya pada Pasal 23 ayat (6) PP No. 20 Tahun 2021 dalam

hal jangka waktu pemberitahuan oleh kepala kantor wilayah untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai telah berakhir dan pemegang hak, pemegang hak pengelolaan, atau pemegang dasar penguasaan atas tanah tetap tidak mengusahakan, tidak mempergunakan, tidak memanfaatkan, dan/atau tidak memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai, maka akan dilakukan proses pemberian peringatan.

3. Peringatan terhadap pemegang hak;

Pada hal hasil evaluasi menunjukkan adanya tanah terlantar, maka Kepala Kantor Wilayah akan memberitahukan secara tertulis kepada penguasa, pengelola, dan pemegang hak tanah, serta pihak-pihak lain yang berkepentingan. Pemberitahuan tersebut memperingatkan bahwa pemilik tanah yang memegang hak, hak pengelolaan, atau kepemilikan dasar harus mengolah, menggunakan, mengusahakan, dan/atau memelihara tanahnya paling lama sembilan puluh (90) hari kalender terhitung sejak tanggal diterimanya surat peringatan pertama.

Selanjutnya Kepala Kantor Wilayah mengeluarkan teguran tertulis kedua yang berisi teguran bahwa Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Penguasaan Tanah hendaknya mengolah, mempergunakan, mengusahakan, dan/atau memelihara tanah tersebut paling lama 45 (empat puluh lima) hari kalender terhitung sejak tanggal diterimanya surat teguran kedua apabila Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Penguasaan Tanah tidak melaksanakan teguran tertulis pertama.

Selanjutnya Kepala Kantor Wilayah mengeluarkan teguran tertulis ketiga yang berisi teguran bahwa Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Kepemilikan Pokok Tanah hendaknya mengolah, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah tersebut paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal diterimanya surat teguran ketiga apabila Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Hak Milik Atas Tanah tidak melaksanakan teguran tertulis kedua.

Selain disampaikan kepada Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah, peringatan tertulis pertama, kedua, dan ketiga disampaikan juga kepada:

- a. Menteri;
- b. Pemegang hak tanggungan, dalam hal tanah dibebani dengan hak tanggungan; dan
- c. Pimpinan instansi yang mengelola barang milik negara/daerah atau aset badan usaha milik negara/daerah, dalam hal tanah berstatus sebagai barang milik negara/daerah atau aset badan usaha milik negara/daerah.

Dalam hal Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah tidak melaksanakan peringatan tertulis ketiga kepala Kantor Wilayah dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja mengusulkan penetapan Tanah Telantar kepada Menteri yang kemudian tanah yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai Tanah Telantar, tidak dapat dilakukan perbuatan hukum atas bidang tanah tersebut sampai dengan diterbitkannya Keputusan Menteri.

Pada Pasal 30 ayat (1) PP No. 20 Tahun 2021 menyebutkan Dalam hal tanah yang akan ditetapkan sebagai Tanah Telantar berupa tanah hak atau tanah Hak Pengelolaan dan merupakan keseluruhan hamparan, penetapan Tanah Telantar memuat juga:

- a. Hapusnya Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan;
- b. putusnya hubungan hukum; dan
- c. penegasan sebagai tanah negara bekas Tanah Telantar yang dikuasai langsung oleh negara.

Implementasi yang sudah dilakukan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung Barat, Dalam hal ditemukan tanah terlantar oleh Badan Pertanahan Nasional Dalam proses penetapan tanah terlantar Badan Pertanahan Nasional (yang selanjutnya disebut BPN) selaku yang berwenang untuk melakukan inventarisasi tanah terindikasi terlantar, BPN diberikan kewenangan untuk memantau dan juga mengevaluasi apakah suatu tanah dapat menjadi objek tanah terlantar. Dalam hal terdapat tanah yang terindikasi terlantar BPN akan melakukan verifikasi data serta pengumpulan data-data mengenai tanah yang terindikasi terlantar tersebut. Setelah memperoleh data tersebut maka BPN akan membuat surat pemberitahuan mengenai akan adanya pemeriksaan terhadap tanah terlantar tersebut yang ditujukan kepada pemegang hak atas tanah yang terindikasi

terlantar. BPN selanjutnya akan melakukan peninjauan secara langsung ke lokasi tanah yang terindikasi terlantar tersebut untuk memperoleh data mengenai kebenaran bahwa apakah tanah tersebut digunakan sebagaimana mestinya.

Data yang diperoleh dari hasil peninjauan secara langsung oleh BPN akan dianalisis dan dibuatkan berita acara yang akan di teruskan kepada Kantor Wilayah, Dalam hal benar suatu tanah terindikasi terlantar maka pemegang Hak atas tanah tersebut akan diberikan teguran terlebih dahulu untuk melakukan pemanfaatan atau penggunaan tanah sebagaimana mestinya, teguran tersebut dilakukan maksimal 3 (tiga) kali peneguran. Apabila pemegang hak atas tanah yang terindikasi terlantar telah diberikan 3 (tiga) kali peneguran namun masih tidak melakukan pemanfaatan atau penggunaan sebagaimana mestinya maka dibuatkan berita acara kepada Kantor Wilayah yang kemudian akan disampaikan kepada Menteri yang untuk selanjutnya akan ditetapkan oleh Menteri sebagai tanah terlantar.

Sehingga dapat kita lihat bahwa pelaksanaan penertiban tanah terlantar sebagaimana diatur pada PP No. 20 Tahun 2021 telah sesuai, dilihat dari mulainya proses inventarisasi mengenai tanah terlantar yang kemudian dilanjutkan dengan proses evaluasi tanah terlantar, setelah itu dilakukannya proses peringatan kepada pemegang hak, sampai dengan proses penetapan tanah terlantar.

Peneliti juga melakukan Analisa bahwa PP No. 20 Tahun 2021 ini telah terimplementasikan dengan baik terlihat pada data yang telah peneliti peroleh mengenai beberapa bidang tanah yang dipegang oleh PT. GRIYA PESONA PASUNDAN tersebut diketahui sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara sebagaimana mestinya yakni untuk peruntukan pembangunan perumahan setelah dilakukan proses penertiban oleh BPN Kabupaten Bandung Barat. Hasil dari proses penertiban tersebut telah ditetapkannya tanah milik PT. GRIYA PESONA PASUNDAN sebagai tanah terlantar oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

#### **D. Kesimpulan**

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, implementasi penentuan tanah terlantar yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung Barat sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku, karena dari tahapan inventarisasi, evaluasi suatu tanah yang terindikasi terlantar sampai penetapan tanah terlantar telah dilakukan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung Barat. Dalam proses penerapan aturan Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 memiliki faktor-faktor penghambat diantaranya Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung Barat kadangkala menemukan hambatan dalam hal mengetahui atau mendapatkan informasi mengenai tanah yang terindikasinya suatu tanah yang tidak dimanfaatkan, dipergunakan, maupun dikelola sebagaimana mestinya, dan faktor lain yang juga menghambat prosesnya penertiban tanah terlantar yakni dikarenakan terdapat informasi mengenai alamat atau tempat kedudukan dari pemegang hak tanah yang terindikasi terlantar yang tidak sesuai dengan data yang dimiliki oleh BPN Kabupaten Bandung Barat, hal ini menyebabkan BPN perlu mencari kembali alamat ataupun tempat kedudukan dari pemegang hak tanah yang terindikasi terlantar, sehingga perlu memakan waktu yang lebih lama untuk melakukan proses penertiban tanah terlantar.

#### **Ucapan Terimakasih**

Penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada orang tua tercinta atas dukungan, kasih sayang, kesabaran, dan doanya yang tak tergoyahkan. Saya mengucapkan terima kasih kepada orang tua saya yang terhormat atas kontribusi energi, waktu, keuangan, emosi, dan kepedulian mereka yang tanpa pamrih terhadap pendidikan penulis dan pendidikan universitas. Saya doakan semoga Allah SWT melimpahkan keberkahan yang sebesar-besarnya kepada anda atas kemurahan hati kedua orang tua. Selain itu, penulis juga ingin menyampaikan penghargaan yang setulus-tulusnya kepada kakek, nenek, dan adik-adiknya atas doa, dorongan, dan dukungan yang tak tergoyahkan sepanjang hidupnya.



**Daftar Pustaka**

- Adrian Sutedi. (2007). Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Di Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan.
- Adrisika, S. S., & Sambas, N. (2024). Analisis Pertimbangan Hakim dalam Penjatuhan Putusan terhadap Anak Pelaku Tindak Pidana Pencabulan. *Law Out Loud*, 1(1), 13–20. <https://journals.sangkuriangpublisher.com/loi/article/view/65>
- AP. Parlindungan. (1984). Serba-Serbi Hukum Agraria.
- AP. Parlindungan. (1998). Komentari Undang-undang Pokok Agraria.
- Arba. (2015) Hukum Agraria Indonesia.
- Aslan Noor. (2006). Konsepsi Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia.
- Boedi Harsono. (2003). Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional.
- Budi Harsono. (1995). Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya.
- Hambali Thalib. (2009). Sanksi Pidana Dalam Konflik Pertanahan; Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan Di Luar Kodifikasi Hukum Pidana..
- Hasni. (2008). Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah (Dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH).
- Sumintardirja, A. F. H., & Muliya, L. S. (2023). Tanggungjawab Pelaku Usaha terhadap Konsumen Pengguna Kosmetik Berbahaya Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 3(2), 115–120. <https://doi.org/10.29313/jrih.v3i2.2761>
- Tharif, R. M., & Wiyanti, D. (2024). Tanggung Jawab Produsen Obat yang Mengakibatkan Gagal Ginjal Akut pada Anak. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 4(1), 1–6. <https://doi.org/10.29313/jrih.v4i1.3749>
- Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardoyo. (2004), Metode Penelitian Hukum.
- M. Syamsudin. (2007). Operasionalisasi Penelitian Hukum, Jakarta; Raja Grafindo Persada,
- Mansour Fakhri. (2003). Landreform Di Desa.
- Muhammad Bakri. (2011) Hak Menguasai Tanah Oleh Negara.

Rony Hanitijo Soemitro. (1998). Metode penelitian hukum dan Jurimetri.

Soerjono Soekanto & Sri Mamudji. (1985). Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat.

Urip Santoso. (2005). Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021

Undang-undang Dasar 1945