



## **PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PENELANTARAN HAK GUNA BANGUNANN (HGB) OLEH PEMEGANG HAK (STUDI KASUS DIKECAMATAN SEKOTONG KABUPATEN LOMBOK BARAT)**

### *LAW ENFORCEMENT AGAINST THE TRANSFER OF THE RIGHT OF USE OF BANGUNANN (HGB) BY THE RIGHTHOLDER (CASE STUDY OF THE WEST OF LOMBOK)*

**Muhammad Erwandi**

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Mataram

Email : [erwandy.muhammad@gmail.com](mailto:erwandy.muhammad@gmail.com)

**Arba**

Universitas Mataram

Email : [arbahf@unram.ac.id](mailto:arbahf@unram.ac.id)

**Widodo Dwi Putro**

Universitas Mataram

Email : [widododp@unram.ac.id](mailto:widododp@unram.ac.id)

### **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan mengetahui dan menganalisis pelaksanaan penegakan hukum terhadap penelantaran tanah hak guna bangunan/HGB oleh pemegang hak, Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum Normatif-empiris. Hasil penelitian menunjukkan *pertama*; penegakan hukum terhadap penelantaran tanah hak guna bangunan/HGB oleh pemegang hak pada intinya melalui beberapa tahapan yaitu a) melakukan inventarisasi terhadap tanah Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha yang terindikasi terlantar, b) Kepala Kantor ATR/BPN Wilayah Membentuk Panitia C yang bertugas melakukan Evaluasi tanah terindikasi terlantar, dan c) Penetapan Tanah Terlantar ditetapkan dalam Keputusan oleh Menteri berdasarkan usulan dari Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi. *Kedua*; larangan menelantarkan tanah dinyatakan dalam ketentuan yang mengatur mengenai kewajiban bagi, pemegang hak atas tanah (Pasal 6, 7,10, 15,19,40 UUPA). Itu semua adalah asas-asas yang ada dalam UUPA. Sehingga pelaksanaan hak yang tidak sesuai dengan tujuan haknya atau peruntukannya yang dilakukan oleh PT.Lingga Permata Utama maka kepada pemegang hak akan dijatuhi sanksi yaitu hak atas tanah itu akan dibatalkan dan berakibat berakhirnya hak atas tanah. *Ketiga*; dalam mencapai tujuan menekan terjadinya ketimpangan dalam kepemilikan dan penguasaan tanah serta penanganan sengketa dan konflik pertanahan di Indonesia, Hal ini dimaksud langsung dalam konstitusi negara kita, Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960. Sehingga konsep Keadilan Sosial harus diterjemahkan sebagai memberikan landasan bagi setiap orang untuk mempunyai hak dan kesempatan yang sama untuk menerima bagian manfaat tanah baik bagi diri sendiri maupun keluarganya sehingga dapat memperoleh kehidupan yang layak.

***Kata Kunci : Penegakan Hukum, Penelantaran Hak Guna Bangunan, Pemegang hak***

## Abstract

*This research aims to know and analyze the implementation of law enforcement on the transfer of land rights for the purpose of building or HGB by the rightholders. The research method used is normative-empirical legal research. The results of the research showed the first: enforcement of the law on the transfer of land rights for the use of buildings or HGB by the holder of the right to the essence through several stages, namely: a) carrying out inventory of the land rights of the building and the rights of use of the enterprise that are indicated to be landfilled; b) the Head of the ATR/BPN Regional Office to form a Commission C that is responsible for carrying out land assessment landfill; and c) land determination is established in the Decision by the Minister based on the proposal of the head of the BPN Provincial Regional Office. Second, the prohibition of leaving the land is stated in the provisions governing the obligation of the rightholders to the land. (Pasal 6, 7, 10, 15, 19, 40 UUPA). These are all the foundations of the UUPA. As for those who do not have the right to do so, they shall be subjected to a duty that shall be granted to the owner of the property and shall not be subject to any duty whatsoever, insofar as they are subject to such a duty. Third, in achieving the goal of suppressing the occurrence of inequalities in ownership and possession of land as well as the handling of disputes and land conflicts in Indonesia, this is directly meant in the constitution of our country, the Basic Law of 1945, and the Law on Agrarian Trees No. 5 of 1960. So the concept of social justice should be translated as providing the basis for everyone to have the same right and opportunity to receive a share of the benefits of the land, both for themselves and their families, so that they can gain a decent life.*

**Keywords:** *law enforcement, right of use of buildings, right holders*

## A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan anugerah Tuhan YME yang diberikan kepada manusia untuk dikelola, digunakan dan dipelihara sebaik-baiknya sebagai sumber kehidupan dan penghidupan. karena tanah merupakan pondasi utama dari semua kegiatan yang dilakukan oleh manusia. Selain itu tanah berfungsi sebagai sumber kekayaan karena tanah dan kandungannya bisa memberikan berbagai sumber pendapatan bagi pemiliknya atau mereka yang menguasainya.<sup>1</sup>

Kehidupan ekonomi masyarakat dewasa ini telah membuat tanah menjadi komoditas dan faktor produksi yang dicari oleh manusia. Peningkatan jumlah penduduk di setiap wilayah yang sangat pesat telah meningkatkan permintaan akan tanah guna keperluan tempat tinggal dan tempat usaha.

Peningkatan permintaan tanah ini tidak diikuti oleh penyediaan tanah. Hal ini dapat dimengerti karena tanah bukan sumber daya yang dapat diperbaharui dengan mudah. Mengingat kenyataan bahwa tanah merupakan sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui dan mengingat akan pentingnya tanah bagi kehidupan manusia. Indonesia sebagai negara agraris memandang penting pengaturan penguasaan tanah, karena berdasarkan UUD 1945, tanah dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan dan kemakmuran rakyat, hal ini disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 :

*“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.*<sup>2</sup>

Mengingat pentingnya peran tanah tersebut, maka harus ada suatu lembaga yang memiliki otoritas seperti negara (state) untuk mengelola dan mengatur keberadaan dan peranan tanah. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menegaskan peranan negara dalam

1 Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria (Kajian Komprehensif)*. Jakarta: Kencana Prenamedia Grup. hlm. 10.

2 Hambali Thalib. *Sanksi Pemidanaan Dalam Konflik Pertanahan*. Jakarta: Kencana. hlm.2.

mengelola dan mengatur tanah, bahwa kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>3</sup>

Berdasarkan hak menguasai dari negara seperti ditegaskan dalam Pasal 2 UUPA, maka menurut ketentuan dalam Pasal 4 UUPA yang selanjutnya dirinci dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, kepada perseorangan atau badan hukum diberikan beberapa macam hak atas tanah. Hak-hak tersebut di atas dapat dimiliki atau dikuasai oleh warga negara Indonesia, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Pada dasarnya hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa dan setiap warga negara memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya. Konsekuensi pengakuan negara terhadap hak atas tanah yang dimiliki oleh orang atau badan hukum, maka negara berkewajiban memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut, sehingga setiap orang atau badan hukum yang memiliki hak tersebut dapat mempertahankan haknya. Pembagian hak-hak atas tanah menurut UUPA ke dalam Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan serta Hak-hak lainnya yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas dan hak-hak yang sifatnya sementara, dimaksudkan untuk memberikan hak atas tanah berdasarkan peruntukannya dan subjek yang memohon hak atas tanah tersebut. Seperti contoh tanah yang dikuasai negara dapat diberikan Hak Guna Usaha, apabila peruntukkan tanah tersebut oleh pemohon hak digunakan untuk pertanian, perikanan atau peternakan, dan tanah Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada orang atau badan hukum yang akan mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya.

Dalam perkembangannya hak-hak atas tanah yang telah diberikan untuk berbagai keperluan sebagaimana tersebut di atas, tidak selalu diikuti dengan kegiatan fisik penggunaan tanah tersebut sesuai dengan sifat dan tujuan haknya atau rencana tata ruang dari penggunaan dan peruntukkan tanah, baik karena pemegang hak belum merasa perlu menggunakan tanah tersebut, atau pemegang hak belum memiliki dana yang cukup untuk melaksanakan pembangunan atau penggunaan tanah atau karena hal-hal lainnya.<sup>4</sup>

Pemahaman secara umum mengenai tanah terlantar adalah tanah yang dimiliki oleh seseorang, namun tidak dipergunakan, dimanfaatkan atau tidak diusahakan sesuai dengan keadaannya, sifat pemilikan serta tujuan perolehan hak atas tanah. Mengenai Kondisi tersebut menunjukkan bahwa penelantaran tanah merupakan isu strategis yang perlu dilakukan penyelesaian melalui penertiban tanah terindikasi terlantar dan selanjutnya dilakukan pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar. Salah satu permasalahan mendasar pertanahan di Indonesia adalah adanya ketimpangan dalam pola distribusi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah. Kondisi ini diperburuk dengan banyaknya tanah yang diterlantarkan oleh Pemegang Hak Atas Tanah atau Dasar Penguasaan Atas Tanah (DPAT) dengan berbagai alasan baik karena faktor kesengajaan maupun faktor ketidak sengajaan, dalam UUPA menyebutkan akan

3 Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, edisi revisi Jakarta: Djambatan. hlm.218.

4 Maria S.W. Sumardjono. 2001. *Kebijakan Tanah: Antara Regulasi dan Implementasi*, cetakan 1. Jakarta : Kompas. hlm. 50

hilang hak kepemilikan atas tanah salah satunya karena “diterlantarkan”, oleh sebab itu pemilik hak diwajibkan mengelola tanah yang dimiliki sesuai dengan peruntukannya.<sup>5</sup>

Dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 tentang penertiban kawasan dan tanah terlantar dan kemudian ditindak lanjuti dengan Peraturan Menteri ATR/BPN No.20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban Dan Pendayagunaan Kawasan Dan Tanah Terlantar. Maka pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN mendapat dasar yang digunakan untuk melakukan tindakan atas sebidang tanah yang diterlantarkan atau yang belum dimanfaatkan.

Dalam kenyataannya terlihat sekarang ini tindakan penelantaran banyak terjadi di Kabupaten Lombok Barat Kecamatan Sekotong yang disebabkan karena tanah yang tidak digunakan, dimanfaatkan sehingga terabaikan pengusahaannya baik yang berupa hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Penguasaan tanah oleh PT. Lingga Permata Utama dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) yang tidak pernah memanfaatkan dan membangun lahan tersebut sehingga timbul permasalahan ketika masyarakat Dusun Pangsing Desa Buwun Mas menggarap dan memanfaatkan tanah tersebut sebagai lahan tegalan/ladang tempat bercocok tanam. Sehingga dengan adanya peraturan yang jelas dan tindakan tegas mengenai tanah terlantar tersebut, selain dapat mengurangi atau mencegah ketimpangan atau ketidakadilan dalam pemilikan tanah, sehingga akan dapat memberikan ketertiban dan kepastian hukum penguasaan tanah, bahkan untuk memberikan perlindungan hukum dan kesejahteraan bagi masyarakat.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas dan untuk lebih memfokuskan diri dalam membahas masalah penelitian, maka diidentifikasi beberapa permasalahan yaitu bagaimana penegakan hukum terhadap Penelantaran Tanah Hak Guna Bangunan/HGB oleh Pemegang hak ?, bagaimana akibat hukum tanah Hak Guna Bangunan/HGB yang diterlantarkan ? dan Apakah masyarakat yang menguasai dan memanfaatkan tanah bekas Hak Guna Bangunan/HGB tersebut dapat diberikan hak milik?.

Adapun tujuan dari penelitian yang akan penulis lakukan adalah untuk mengetahui dan menganalisis penegakan hukum terhadap Penelantaran Tanah Hak Guna Bangunan/HGB oleh pemegang hak, untuk Mengetahui dan menganalisis Akibat Hukum Tanah Hak Guna Bangunan/HGB ditelantarkan dan untuk mengetahui dan menganalisis apakah masyarakat yang menguasai dan memanfaatkan tanah bekas Hak Guna Bangunan/HGB bisa diberikan hak milik.

## **B. METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian Hukum yang digunakan dalam Penelitian ini Normatif-Empiris dalam hal ini menggabungkan unsur hukum normatif yang kemudian didukung dengan penambahan data atau unsur empiris.<sup>6</sup> “Dalam metode penelitian normatif-empiris ini juga mengenai implementasi ketentuan hukum normatif (undang-undang) dalam aksinya disetiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat”.<sup>7</sup>

5 Heru Yudi Kurniawan. (2015). *Tinjauan Yuridis Pemanfaatan Tanah Terindikasi Terlantar Untuk Kegiatan Produktif Masyarakat (Meningkatkan Taraf Perekonomian) Ditinjau dari PP Nomor 11 tahun 2010 Tentang Pemanfaatan dan Pendaya Gunaan Tanah Terlantar*. Jurnal Nestor Magister Hukum, Volume 1, hlm.1.

6 <http://irwaaan.blogspot.co.id/2013/11/metodologi-penelitian-hukum.html>, dikases pada tanggal 17 September 2022, pukul 10.48 WIB.

7 <http://irwaaan.blogspot.co.id/2013/11/metodologi-penelitian-hukum.html>, dikases pada tanggal 17 September 2022, pukul 10.51 WIB.

penelitian hukum doktriner yang mengacu kepada norma-norma hukum<sup>8</sup> maka penelitian ini menekankan kepada sumber-sumber bahan sekunder, baik berupa peraturan-peraturan maupun teori-teori hukum, yang memfokuskan pengumpulan semua perundang-undangan yang terkait di dalam buku, melakukan pengkajian peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan pengaturan hukum dan implikasi pelaksanaannya di Indonesia maupun hukum yang diputuskan melalui proses penelitian.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Perundang-undangan (*Statue Approach*), Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*), dan Pendekatan Sosiologis (*Sociological Approach*).

### **C. ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

#### **1. Penegakan Hukum Terhadap Penelantaran Tanah Hak Guna Bangunan/HGB Oleh Pemegang Hak Atas Tanah**

##### **a. Pengaturan Tanah Terlantar**

Dalam UUPA disebutkan bahwa hak atas tanah akan berakhir atau hapus karena tanahnya ditelantarkan. Beberapa ketentuan UUPA yang berkaitan dengan tanah terlantar dapat dikemukakan sebagai berikut :

1. Hak milik atas tanah hapus bila tanahnya jatuh kepada Negara karena ditelantarkan (Pasal 27 poin a. 3). Penjelasan Pasal 27 menyatakan : “Tanah ditelantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan dari pada haknya”.
2. Hak Guna Usaha hapus karena ditelantarkan ( Pasal 34 e ).
3. Hak Guna Bangunan hapus karena ditelantarkan ( Pasal 40 e ).

Oleh sebab itu, untuk memberikan penjelasan bagi tanah terlantar dan upaya yuridis yang dilakukan pemerintah untuk menertibkan tanah yang ditelantarkan, dalam arti belum dimanfaatkan sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya, Pemerintah mengeluarkan Peraturan:

1. Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penerbitan Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

Dengan terbitnya Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 dan Keputusan Kepala BPN No. 24 Tahun 2002 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 menetapkan kriteria yang lebih jelas mengenai tanah terlantar dan bagaimana melakukan dan tindakan-tindakan apa yang dapat dikenakan terhadap tanah terlantar, termasuk sanksi bagi pemegang hak atau pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang diterlantarkan.

Tata cara penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar yang meliputi; identifikasi dan dibentuk Panitia Penilai, setelah identifikasi, diberikan peringatan 3 kali, masing-masing peringatan dengan jeda waktu 12 bulan. Setelah peringatan ketiga, ketika sedang diusulkan sebagai tanah terlantar dalam waktu 3 bulan pemegang hak dapat mengalihkan haknya melalui lelang kepada pihak lain.

Berdasarkan Keputusan Kepala BPN No. 24 Tahun 2002, identifikasi tanah terlantar dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, dengan jangka waktu minimal untuk dilakukan identifikasi ditetapkan sebagai berikut:

---

8 Bambang Waluyo. 1996. *Metode Penelitian Hukum*. Semarang: PT.Ghia Indonesia. hlm.13.

- a) Hak Milik, 5 Tahun;
- b) Hak Guna Usaha, 5 Tahun;
- c) Hak Guna Bangunan, 3 Tahun;
- d) Hak Pakai, 3 Tahun;
- e) Hak Pengelolaan, 5 Tahun sejak diterbitkannya sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan

## 2. Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penerbitan Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tidak dapat lagi dijadikan acuan penyelesaian penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar, karena masih banyaknya pemegang hak menelantarkan tanahnya yang akan menimbulkan kesenjangan sosial, ekonomi, dan kesejahteraan rakyat serta menurunkan kualitas lingkungan, sehingga perlu pengaturan kembali penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar dengan Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 yang ditindaklanjuti dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar.

Ketentuan Peraturan Pemerintah ini terdapat pengecualian penertiban tanah terlantar terhadap tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atas nama perseorangan dan tanah yang dikuasai pemerintah yang secara tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya, karena pemegang hak perseorangan tidak memiliki kemampuan dari segi ekonomi dan tanah yang dikuasai pemerintah, karena keterbatasan anggaran negara/daerah. Kemudian tahapan-tahapan penertiban tanah terlantar diatur dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 13 yang pada intinya membagi tahapan sebelum penetapan tanah terlantar di terbitkan, yaitu;

- a. Identifikasi dan penelitian oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi dan oleh Panitia (Pasal 4 s.d Pasal 7);
- b. Peringatan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi kepada Pemegang Hak (Pasal 8);
- c. Penetapan tanah terlantar oleh Kepala BPN atas usul Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi (Pasal 8 s.d Pasal 13)..

## 3. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 dalam kenyataannya di lapangan Seiring berjalannya waktu penerapannya belum maksimal dan tidak dapat berjalan efektif dan mekanisme yang lama dalam melakukan penertiban tanah terlantar. Dalam Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 dalam Pasal 1 angka 1 dan 2 menjelaskan pengertian kawasan terlantar adalah Kawasan nonkawasan hutan yang belum dilekati hak atas tanah yang telah memiliki Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha (“**Izin**”) yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, dan tidak dimanfaatkan. Sedangkan Tanah terlantar adalah tanah hak, tanah hak pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas tanah, yang sengaja tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan tidak dipelihara.

Dalam melakukan tindakan penertiban tanah terlantar pemerintah harus memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu asas bertindak cermat, dan asas keseimbangan. Asas kecermatan berkaitan dengan tindakan

dalam melakukan inventarisasi tanah terlantar yang meliputi : nama, dan alamat pemegang hak; letak, luas, status hak atau dasar penguasaan atas tanah dan keadaan fisik tanah yang dikuasai pemegang hak, dan keadaan yang menyebabkan tanah terlantar. Asas keseimbangan terkait dengan pemberian sanksi atas pelanggaran yang dilakukan. Dalam mengeluarkan keputusan penetapan tanah terlantar harus dipertimbangkan berapa luas tanah yang tidak dimanfaatkan, dan berapa luas tanah yang dimanfaatkan sehingga dalam penetapan sanksinya ada keseimbangan terhadap kewajiban yang dilanggar apalagi bila disimak ketentuan PP No 20 Tahun 2021 tidak mengatur tentang ganti rugi yang diperoleh pemegang hak yang tidak dapat melaksanakan kewajibannya.

Dalam PP No 20 Tahun 2021 dan Peraturan Menteri Atr/Kepala BPN No.20 Tahun 2021 Pasal 60 dinyatakan :

*Apabila seluruh hamparan tanah yang ditelantarkan maka keputusan penetapan Tanah Terlantar diberlakukan terhadap seluruh hamparan hak atas tanah tersebut. Jika sebagian hamparan yang ditelantarkan maka Terhadap tanah yang sebagian ditelantarkan pemegang hak dapat mengajukan permohonan revisi luas bidang tanah tersebut dalam jangka waktu 6 bulan. 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 permohonan hak atas tanah. keputusan penetapan tanah terlantar diberlakukan hanya terhadap tanah yang ditelantarkan dan keputusan penetapan tanah terlantar diberlakukan terhadap seluruh hak atas tanah tersebut jika pemegang hak tidak melakukan revisi luas, Dengan demikian akibat hukum dari pemegang hak atas tanah yang tidak melaksanakan kewajibannya, hak atas tanahnya akan hapus dan jatuh ketangan negara, dan tanahnya langsung dikuasai Negara.*

b. Uraian singkat penguasaan tanah oleh PT. Lingga Permata Utama

PT. Lingga Permata Utama didirikan di Jakarta dengan akta notaris Nomor 149 tanggal 9 Januari 1990 oleh Notaris Benny Kritianto, S.H. Berdasarkan persetujuan Menteri-C21978.HT.0101 Tahun 1992 tanggal 28 Februari 1992 yang bergerak di bidang Pariwisata (Perhotelan). dengan alas hak yakni Hak Guna Bangunan (HGB) No.2 tanggal 21 April 1992 atas nama PT Lingga Permata Utama dahulu terletak di Desa Sekotong Tengah dan sekarang di Desa Buwun Mas Kecamatan Sekotong Kabupaten Lombok Barat seluas 941.668 M<sup>2</sup> PT. Lingga Permata Utama merencanakan penggunaan dan pemanfaatan tanah untuk Hotel dan Fasilitas Penunjang Pariwisata lainnya.

Penguasaan tanah PT. Lingga Permata Utama memperoleh haknya melalui pelepasan hak dengan pemberian ganti kerugian kepada bekas pemilik/penggarap sebagaimana diuraikan pada surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah masing-masing tanggal 12 Februari 1990.

Adapun PT Lingga Permata Utama mengajukan permohonan HGB kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Barat melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat tanggal 3 Januari 1991. Pada tahun 1991, atas dasar permohonan hak yang diajukan PT Lingga Permata Utama diterbitkan SK. HGB dengan Nomor 103/HGB/BPN/1992 Tanggal 18 Februari 1992 Nomor Sertipikat HGB Nomor 2 Desa Sekotong Tengah Tanggal 18 Februari 1992 Luas: 941.668 m<sup>2</sup>

berakhir pada tahun 2012, namun sejak tahun 1991 PT Lingga Permata Utama tidak ada aktivitas dan pada Tahun 1996 masyarakat masuk areal penguasaan PT Lingga Permata Utama untuk menggarap tanah karena menurut mereka tanah sudah tidak diusahakan oleh PT Lingga Permata Utama. Dan di atas tanah tersebut sudah tidak nampak perusahaan untuk Hotel dan Fasilitas Pariwisata lainnya, sehingga masyarakat setempat menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut untuk bercocok tanam tegalan/ladang (Jagung, Palawija) pada musim hujan. Masyarakat penggarap tanah yang berjumlah sekitar  $\pm$  57 orang memohon kepada pemerintah kiranya tanah dapat di terbitkan sertipikatnya kepada yang memenuhi syarat untuk memperoleh hak milik.

c. Tindakan BPN Terhadap Tanah Terindikasi Terlantar Milik PT.Lingga Permata Utama

Dalam menata kembali tanah-tanah yang ditelantarkan, pemerintah diberikan kewenangan untuk mengambil tindakan-tindakan terhadap pemegang hak yang menelantarkan tanahnya. Tindak pemerintahan dalam hukum administrasi digolongkan menjadi dua golongan yaitu tindak pemerintahan berdasarkan hukum (*rechtshandeling*) dan tindak pemerintahan yang berdasarkan fakta (*feitelijke handeling*). Tindak pemerintahan yang berdasarkan hukum dapat dibagi menjadi dua macam tindakan yaitu tindakan hukum privat dan tindakan hukum publik. Tindakan hukum publik dibedakan menjadi dua yaitu tindakan hukum publik bersegi satu atau sepihak dan tindakan hukum publik bersegi dua atau berbagai pihak. Tindakan hukum publik sepihak dapat bersifat umum dan dapat bersifat individual. Tindakan hukum publik sepihak bersifat umum terdapat dalam bentuk pengaturan umum atau regeling yang mempunyai daya ikat konkrit dan abstrak. Sedangkan tindakan hukum publik sepihak yang bersifat individual terdapat dalam bentuk keputusan atau *beschikking*.

Berkaitan dengan penelantaran tanah oleh pemegang hak atas tanah, menurut penulis perlu kiranya dipertegas mengenai kriteria tanah terlantar, sehingga jelas tanah-tanah mana yang termasuk tanah terlantar Kriteria tanah terlantar ini dapat ditemukan dengan cara mensitematisasi unsur-unsur yang ada dalam tanah terlantar, kemudian menyusunnya dalam struktur hukum tanah nasional. Adapun unsur-unsur yang ada pada tanah terlantar:

1. Adanya pemilik atau pemegang hak atas tanah (subyek)
2. Adanya tanah hak yang diusahakan/atau tidak (obyek)
3. Adanya tanah yang teridentifikasi telah menjadi hutan kembali atau kesuburannya tidak terjaga.
4. Adanya jangka waktu tertentu dimana tanah menjadi tidak produktif.
5. Adanya perbuatan yang sengaja tidak menggunakan tanah.
6. Status tanah kembali kepada hak ulayat atau kepada negara.

Dengan diketahuinya unsur-unsur yang esensial terjadinya tanah terlantar maka kriteria atau ukuran yang dapat dipakai untuk menetapkan sebidang tanah adalah terlantar adalah dengan cara kembali menjelaskan dengan melakukan penafsiran-penafsiran terhadap unsur yang ada, dengan fokus terhadap tujuan pemberian hak atas tanah. Sehingga apabila dari kondisi fisik tampak tanah tidak terawat atau tidak terpelihara, itu berarti tidak sesuai dengan tujuan pemberian haknya, sehingga kriteria tanah terlantar adalah:

- 1) Harus ada pemilik/pemegang hak atas tanah (subyek)
- 2) Harus ada tanah hak (HM, HGU, HGB,dll.) yang tidak terpelihara dengan baik sehingga kualitas kesuburan tanahnya menurun
- 3) Harus ada jangka waktu tertentu
- 4) Harus ada perbuatan yang dengan sengaja tidak menggunakan tanah sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan haknya.

Kriteria tidak mematuhi peringatan-peringatan yang dilakukan Kantor Wilayah sampai dengan peringatan ketiga antara lain:<sup>9</sup>

- a. Tidak menggunakan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya;
- b. Masih ada tanah yang belum diusahakan sesuai dengan Surat Keputusan atau dasar penguasaan tanah;
- c. Masih ada tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan Surat Keputusan atau dasar penguasaan tanah;
- d. Tidak ada tindak lanjut penyelesaian pembangunan;
- e. Penggunaan tanah tidak sesuai dengan Surat Keputusan atau dasar penguasaan tanah; atau
- f. Belum mengajukan permohonan hak untuk dasar penguasaan tanah.

Dengan diketahuinya unsur-unsur dan kriteria-kriteria tanah terindikasi terlantar tersebut bisa memudahkan menginventarisasi tanah-tanah yang diterlantarkan oleh pemegang hak sehingga tidak menimbulkan kesenjangan sosial, ekonomi, dan kesejahteraan rakyat serta menurunkan kualitas lingkungan, perlunya pengaturan penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar. Terkait dengan Penegakan Hukum terhadap Penelantaran Tanah oleh Pemegang Hak di Kabupaten Lombok Barat Kecamatan Sekotong. Peneliti telah melakukan Penelitian empiris di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat upaya yang dilakukan yaitu melakukan inventarisasi dan pengkajian data yuridis dan fisik terhadap tanah-tanah Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha yang sudah diterbitkan dan melakukan Pemantauan lapang dengan melihat kriteria Penggunaan/Pemanfaatan dan Penguasaan Tanah<sup>10</sup>

Adapun data yang dikumpulkan terhadap Tanah Terindikasi terlantar antara lain :

- a. Data tekstual meliputi
  1. Nama dan Alamat Pemegang Hak
  2. Nomor dan tanggal pemberian Hak Atas Tanah
  3. Nomor dan tanggal berakhirnya Sertipikat
  4. Letak Tanah
  5. Luas tanah secara keseluruhan
  6. Penggunaan Tanah atau Pemanfaatan Tanah Dan

<sup>9</sup> *Wawancara*, Kepala Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa Dewa Putu Asmara Putra, (Mataram 20 Maret 2023)

<sup>10</sup> *Wawancara*, , Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, I Made Arya Sanjaya (Gerung, 14 Maret 2023)

## 7. Luas tanah terindikasi terlantar

- b. Data spasial dituangkan dalam dua (2) peta yaitu peta penguasaan tanah dan peta pemanfaatan tanah, data spasial merupakan data grafis yang berupa peta hasil pemantauan lapangan antara lain peta citra satelit yang dilengkapi dengan koordinat posisi bidang tanah yang terindikasi terlantar.



Gambar 2. Lokasi HGB yang terindikasi terlantar

Selanjutnya Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi NTB yang dilakukan membentuk dan menetapkan Panitia C

Berdasarkan laporan hasil verifikasi data pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 yang dilakukan Kantor wilayah ATR/BPN Provinsi NTB tanggal 18 Agustus 2010, HGB Nomor 2 tanggal 21 April 1992 an. PT Lingga Permata Utama tercatat pada basis data tanah terindikasi terlantar, dan telah dilakukan identifikasi dan penelitian tanah oleh Panitia C yang tertuang dalam Berita Acara identifikasi dan penelitian tanah Panitia C Nomor 39.1/BA-52/V/2012 tanggal 9 Mei 2012 dan dilanjutkan dengan Rapat/Sidang Panitia C sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Rapat/Sidang Panitia C Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Provinsi Nusa Tenggara Barat Nomor 138/BA-52/IX/2012 tanggal 7 September 2012,<sup>11</sup> yang pokok dan kesimpulan dari kedua Berita Acara tersebut adalah PT. Lingga Permata Utama diberi peringatan karena telah menelantarkan tanahnya dan tidak melaksanakan pembangunan sesuai dengan Keputusan Pemberian Haknya yaitu Surat Keputusan Pemberian Hak Nomor 104/HGB/BPN/1992 untuk pembangunan hotel namun pemanfaatan tanahnya yang di lapangan untuk kebun kelapa dan tegalan, maka sesuai Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Badan Hukum tersebut dapat diberikan sanksi peringatan. Sehingga terhadap HGB Nomor 2 tanggal 21 April 1992 atas nama PT Lingga Permata Utama telah diberikan Surat Peringatan I Nomor 1078.1/16-52/IX/2012 tanggal 20 September 2012, HGB No. 2 tanggal 21 April 1992 telah berakhir haknya pada tanggal 20 April 2012.

Bahwa belum ada pemutusan hubungan hukum antara PT. Lingga Permata Utama dengan tanah walaupun Hak Guna Bangunan (HGB) telah berakhir sehingga secara keperdataan tanah tersebut kembali dimiliki oleh PT. Lingga Permata Utama karena pihak perusahaan memperoleh tanahnya berdasarkan ganti rugi<sup>12</sup>.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT Lingga Permata Utama tidak memanfaatkan tanahnya sesuai dengan tujuan pemberian haknya sesuai Surat

<sup>11</sup> Kantor ATR/BPN Provinsi Nusa Tenggara Barat, *Data Base Tanah Terindikasi Terlantar 2010*

<sup>12</sup> *Wawancara*, Kepala Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa Dewa Putu Asmara Putra, (Mataram 20 Maret 2023)

Keputusan Pemberian Haknya yaitu untuk pembangunan hotel dan tercatat pada basis data tanah terindikasi terlantar kemudian telah diberikan teguran 1 (Pertama) hingga berakhir haknya pada tahun 2012.

Bahwa Di atas Hak Bangunan No. 2 tanggal 21 April 1992 tersebut terdapat penguasaan (okupasi) oleh warga masyarakat dusun pangsingdesabu wun massebanyak 57 orang yang memanfaatkan tanah eks HGB untuk bercocok tanam.

Bahwa belum ada pemutusan hubungan hukum antara PT. Lingga Permata Utama dengan tanah walaupun Hak Guna Bangunan (HGB) telah berakhir.

Dalam hal terjadinya penelantaran tanah pemerintah dapat mengambil tindakan penertiban yang merupakan wewenang badan atau Jabatan Tata Usaha Negara untuk diterapkan secara nyata dalam hal terjadinya pelanggaran terhadap kewajiban yang lahir dari suatu hubungan Hukum Tata Usaha Negara maupun pada pelanggaran terhadap suatu ketentuan undang-undang. Badan atau Pejabat TUN berwenang untuk bertindak secara nyata tanpa memerlukan adanya putusan pengadilan lebih dahulu. Sebelum tindakan penertiban itu dilaksanakan, tentunya pihak yang bersangkutan harus diberitahu terlebih dahulu. Pemberitahuan bahwa akan dilaksanakan suatu tindakan penertiban merupakan penetapan tertulis yang dapat digugat keabsahannya.<sup>13</sup>

Penyelesaian melalui mekanisme penertiban tanah terlantar sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan dan Tanah Terlantar akan dilakukan pendayagunaan TCUN ditujukan untuk pertanian dan nonpertanian untuk kepentingan Masyarakat dan Negara yang ditindaklanjuti melalui kegiatan :

- 1) Reforma Agraria;
- 2) Proyek Strategis Nasional;
- 3) Bank Tanah;
- 4) Cadangan Negara lainnya dengan memperhatikan RTRW.

## **2. Akibat Hukum Terhadap Hak Guna Bangunan/HGB yang di terlantarkan oleh Pemegang Hak Atas Tanah**

Berdasarkan Hasil Penelitian yang dilakukan peneliti terhadap sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2 tanggal 21 April 1992 atas nama PT Lingga Permata Utama yang tidak digunakan dan dimanfaatkan tanahnya sesuai dengan tujuan pemberian haknya sesuai Surat Keputusan Pemberian Haknya yaitu untuk pembangunan hotel hingga berakhir haknya dan adanya penyimpangan yang dilakukan oleh PT.Lingga Permata Utama terhadap norma-norma yang telah digariskan oleh UUPA dalam pengelolaan pertanahan, sehingga dalam Pasal 27, 34, 40 UUPA mengenai hapusnya hak atas tanah apabila tanah diterlantarkan. Demikian juga Pasal 15 UUPA menyatakan bahwa pemilik tanah wajib memelihara, menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah. Selanjutnya Pasal 52 UUPA mengatur tentang pemberian sanksi atas pelanggaran Pasal 15 UUPA. Penerapan norma dalam pelaksanaannya identik dengan pelaksanaan hak dan kewajiban. Timbulnya hak dan kewajiban karena hubungan hukum (keperdataan)

<sup>13</sup> Indroharto. 1991. *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*. Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.. hal.239.

antara subyek dengan obyeknya (tanah), Tentu saja dalam melaksanakan kewajiban seorang subyek pemegang hak atas tanah harus dilandasi oleh itikad baik (*te goede trouw*). Mengapa demikian? Karena norma-norma dalam Pasal-Pasal UUPA yang telah disebutkan di atas merupakan kewajiban yang harus dipenuhi dengan baik dan benar sesuai dengan pemberian haknya. Berikut ini ditampilkan tabel hak dan kewajiban penerima (pemegang) HAT dan pemberi HAT (Negara) dalam pengelolaan pertanahan:

Tabel 3

Hak dan Kewajiban Penerima (Pemegang) Hak Atas Tanah dalam Pengelolaan Pertanahan

No.	Hak	No	Kewajiban
1	<p>Mempergunakan tanahnya sesuai dengan jenis hak atas tanah yang dimilikinya, yaitu:</p> <p>a) Hak milik : memberi kewenangan kepada pemegang hak secara turun temurun mempergunakan tanahnya untuk berbagai jenis keperluan dengan jangka waktu yang tidak terbatas;</p> <p>b) Hak Guna Usaha : memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk mempergunakan tanah negara untuk keperluan pertanian, perikanan dan peternakan dalam jangka waktu tertentu;</p> <p>c) Hak Guna Bangunan : memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk mendirikan bangunan di atas tanah negara atau milik oranglain selama jangka waktu tertentu;</p> <p>d) Hak Pakai : memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah negara atau tanah milik orang lain dalam jangka waktu tertentu</p> <p>e) Hak Pengelolaan : memberi kewenangan yang lebih luas kepada pemegang hak untuk mempergunakan sendiri tanah negara yang dikuasainya atau memberikannya kepada pihak lain atas dasar perjanjian antara pemegang hak dengan pihak ketiga</p>	1	<p>Hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hak atas tanah tidak dibenarkan apabila hanya dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hak tersebut merugikan masyarakat. Penggunaan dan pemanfaatan tanah haruslah disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat dan negara. Namun demikian tidaklah berarti hak-hak individu dari pemegang hak atas tanah menjadi berkurang, akan tetapi antara hak dan kewajiban haruslah terjadi keseimbangan dalam pelaksanaannya.</p>

2	<p>Hak atau kewenangan untuk mempergunakan tanah tersebut meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian ruang yang ada di atasnya, dalam batas-batas tertentu dan sepanjang hal tersebut dipergunakan untuk kegiatan yang berhubungan dengan jenis hak atas tanah yang dimilikinya.</p>	2	<p>Kewajiban pemeliharaan tanah. Kewajiban yang diatur dalam Pasal 15 UUPA berkaitan dengan fungsi sosial hak atas tanah, yaitu bahwa berhubungan dengan fungsi sosialnya, adalah hal yang wajar suatu bidang tanah harus dipelihara dengan sebaik-baiknya, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban ini tidak hanya dibebankan kepada pemiliknya, tetapi juga merupakan kewajiban bagi setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah.</p>
3	<p>hak atau kewenangan lainnya:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) mengalihkan hak atas tanahnya kepada pihak lain</li> <li>b) membebani tanahnya dengan hak tanggungan</li> <li>c) mewariskan tanahnya kepada ahli warisnya</li> <li>d) membuat wasiat atas tanahnya</li> <li>e) menghibahkan tanahnya kepada pihak lain</li> <li>f) Mewakafkan tanahnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.</li> </ul>	3	<p>Pembatasan luas maksimum penguasaan tanah. Penetapan maksimum dan minimum yang dapat dimiliki oleh perorangan dalam satu keluarga telah ditetapkan dalam Pasal 7 dan 17 UUPA yang ditinciakanjuti dengan UU No. 56 Prp. Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, sedangkan untuk badan hukum sementara mengacu pada Peraturan Menteri Negara graria/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1999 tentang Ijin Lokasi.</p>
		4	<p>Larangan penguasaan tanah secara absentee. Prinsip dasar yang melatarbelakangi pengaturan norma larangan penguasaan tanah secara absentee adalah bahwa tanah pertanian wajib dikerjakan sendiri oleh pemiliknya dan pengelolaan tanah pertanian tersebut hanya dapat didayagunakan secara maksimal apabila dikerjakan secara aktif oleh pemiliknya, sehingga ditetapkan suatu ketentuan bahwa pemilik tanah pertanian harus bertempat tinggal di wilayah kecamatan tempat lokasi tanah tersebut berada.</p>

		5	Penggunaan tanah harus sesuai dengan RTRW. Pemberian hak atas tanah pada dasarnya memberi wewenang kepada pemegang hak untuk mempergunakan tanahnya sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberiannya. Dalam memberikan hak atas tanah kepada perorangan atau badan hukum harus sesuai dengan kondisi dan tata ruang wilayah setempat, agar penggunaan dan pemanfaatan suatu bidang tanah tetap dilaksanakan dalam kerangka menjaga keharmonisan dan kelestarian lingkungan.
		6	Larangan penelantaran tanah. Dalam UUPA telah diatur secara tegas bahwa pemegang hak atas tanah yang menelantarkan tanahnya, tanahnya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Tindak lanjut dari ketentuan tersebut telah dikeluarkan dengan terbitnya PP No. 36 tahun 1998 dan Keputusan Kepala BPN No. 24 tahun 2002 yang mengatur langkah penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar.

Sumber: Makalah Konsultasi Publik BPN, 2004

Tabel 4  
Hak dan Kewajiban Pemberi Hak Atas Tanah (Negara)

No	Hak	No	Kewajiban
1	Menerima uang pemasukan yang dibayar oleh penerima hak atas tanah pada saat pemberian HAT (Pasal 1 ayat 4 PP No. 40 Tahun 1996)	1	Kewajiban Melaksanakan pendaftaran Tanah (PP No 24 tahun 1997)
2	Membatalkan dan mencabut hak atas tanah apabila terbukti pemegang hak atas tanah tidak memanfaatkan tanahnya dengan baik dan sesuai dengan peruntukannya	2	Melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah Pasal
		3	melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan kewajiban pemanfaatan tanah sesuai dengan permohonan haknya.

		4	menerbitkan ketetapan atas permohonan hak atas tanah
		5	melakukan penertiban terhadap tanah-tanah yang tidak dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya

Sumber: Data sekunder, diolah, 2023.

Dalam pelaksanaan kewajiban pemegang hak atas tanah, itikad baik memegang peranan yang sangat penting guna terwujudnya pengelolaan pertanahan yang memberi kesejahteraan pada masyarakat.

Mengenai makna dari itikad baik ini mengacu pada asas itikad baik dalam perjanjian. Asas itikad baik termuat dalam Pasal 1338 ayat (3) BW yang menyatakan “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Mengasas ini terdapat dalam suatu perjanjian yang dibuat di lapangan hukum harka kekayaan yang diatur dalam buku ke III BW tentang perikatan. Subekti dalam bukunya “Hukum Perjanjian” menjelaskan bahwa itikad baik merupakan landasan utama untuk melaksanakan perjanjian dengan sebaik-baiknya.<sup>14</sup>

J. Satrio menjelaskan bahwa pada dasarnya itikad baik adalah terletak pada pelaksanaan perjanjian dengan jujur, sesuai dengan kewajiban hukumnya.<sup>15</sup>

Dari pendapat dua ahli Hukum Perdata Indonesia ini, maka “itikad baik” memegang peranan yang sangat penting dalam pelaksanaan suatu perjanjian, tentunya asas itikad baik tersebut juga dapat diterapkan dalam hubungan hukum antara pemberi hak atas tanah dengan penerima hak atas tanah, mengingat Hukum Agraria mempunyai dua sisi hukum yang melekat padanya yaitu Hukum Perdata dan Hukum Administrasi.

Dari sisi keperdataan hubungan hukum timbul ketika negara sebagai subyek yang menguasai tanah berdasarkan kewenangan memberikan hak atas tanah kepada perseorangan atau badan hukum. Hak dan kewajiban selalu timbul di antara para subyek hukum (pemberi dan penerima hak atas tanah) dalam rangka mencapai tujuan. Menurut Logemann<sup>16</sup> bahwa dalam setiap hubungan hukum ada dua segi yaitu kekuasaan (wewenang) dengan lawannya kewajiban.

Menurutnya dalam hubungan hukum ada pihak yang berhak meminta prestasi dan ada pihak yang wajib melakukan prestasi. Hak dan kewajiban merupakan akibat hukum yang lahir dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum. Pelaksanaan kewajiban harus dilakukan sesuai dengan tujuan haknya. Itu artinya dilakukan dengan “itikad baik”. Itikad baik merupakan asas yang melekat pada diri pribadi seseorang dan itu bersifat universal, artinya berlaku pada setiap hubungan hukum. Oleh karena itu melaksanakan kewajiban dengan itikad baik merupakan “kewajiban hukumnya” para subyek (pelaku) terhadap obyek haknya (misalnya tanah). Dengan demikian “itikad baik” merupakan sesuatu yang perlu dicantumkan sebagai satu kriteria yang dapat dipakai sebagai ukuran dalam menetapkan adanya tanah terlantar, dengan melihat pada pelaksanaan kewajiban yang tidak mengindahkan itikad baik.

14 Subekti. 1979. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Intermasa. hlm. 13,

15 J. Satrio. 2001. *Hukum Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung : Citra Aditya Bakti. Hlm. 165,

16 Muchsin, *Op. Cit.*, Hlm. 30,

Secara sosiologis tanah sangat erat melekat dan dibutuhkan oleh rakyat, karena tanah menjadi sumber penghidupan mereka yaitu untuk tempat tinggal mereka, untuk tumbuh dan berkembangnya keluarga dan tanah dipakai untuk memenuhi kebutuhan ekonomi mereka, itu sebabnya menelantarkan tanah dilarang.<sup>17</sup>

Secara yuridis, larangan menelantarkan tanah dinyatakan dalam ketentuan yang mengatur mengenai kewajiban bagi, pemegang hak atas tanah (Pasal 6, 7,10, 15,19,40 UUPA). Itu semua adalah asas-asas yang ada dalam UUPA.

Sehingga pelaksanaan hak yang tidak sesuai dengan tujuan haknya atau peruntukannya yang dilakukan oleh PT.Lingga Permata Utama maka kepada pemegang hak akan dijatuhi sanksi yaitu hak atas tanah itu akan dibatalkan dan berakibat berakhirnya hak atas tanah. Untuk implementasi itu diatur dengan Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 tentang Penertiban kawasan dan Tanah terlantar.

Dan ditegaskan lagi pada Pasal 32 ayat 1, pasal 46 dan 47 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri ATR/KBPN No.18 Tahun 2021 bahwa Hak Guna Bangunan atas nama PT Lingga Permata Utama yang telah berakhir haknya dan tidak melaksanakan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi dalam ketentuan peraturan perundang-undangan selaku pemegang hak, maka mengakibatkan Hak Guna Bangunan tersebut hapus sehingga status tanahnya menjadi Tanah Negara dan penataan kembali penggunaan, pemanfaatan dan pemilikannya selanjutnya menjadi kewenangan Menteri.

### **3. Masyarakat yang Menguasai dan Memanfaatkan Tanah eks HGB tersebut dapat diberikan Hak Milik.**

Berdasarkan Hasil Penelitian yang dilakukan peneliti terhadap lokasi eks Hak Guna Bangunan PT. Lingga Permata Utama terdapat Penguasaan (okupasi) Masyarakat Warga Dusun Pangsing Desa Buwun mas Kecamatan Sekotong yang menggarap dan telah memanfaatkan lahan eks HGB PT. Lingga Permata Utama sebagai mata pencaharian dengan cara bertani atau berkebun yang komoditi yaitu tanaman jagung.

Penguasaan tanah-tanah yang diterlantarkan sangat berkaitan erat dengan kebijakan pertanahan yang ada. “Kebijakan Pertanahan” sengaja dipilih untuk membedakan dengan kata kebijaksanaan. kebijakan adalah rangkaian konsep dan asas yang menjadi garis besar dan dasar rencana dalam pelaksanaan suatu pekerjaan,kepemimpinan, cara bertindak (Pemerintahan). Kebijakan selalu terkait dengan arah perjalanan pemerintah atau suatu organisasi mencapai tujuan negara itu. Jika istilah kebijakan disandingkan dengan kata publik menjadi kebijakan publik. Kebijakan publik mempunyai arti sebagai berikut:<sup>18</sup>

Menurut Harold D. Laswell, kebijakan publik adalah suatu program pencapaian tujuan, nilai-nilai dan praktek-praktek yang terarah.

Carl Frederick berpendapat, kebijakan publik adalah serangkaian tindakan yang diusulkan seseorang, kelompok atau Pemerintah dalam suatu lingkungan

<sup>17</sup> Wawancara Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, I Made Arya Sanjaya, (Gerung 15 Maret 2023)

<sup>18</sup> Muchsin dan Fadillah Putra. 2002. Hukum dan Kebijakan Publik, Malang: Averoes Press. Hlm. 71,

tertentu dengan menunjukkan hambatan-hambatan dari kesempatan-kesempatan terhadap pelaksanaan usulan kebijaksanaan tersebut dalam rangka mencapai tujuan.

Menurut Muchsin, kebijakan publik adalah sebuah sikap dari pemerintah yang berorientasi pada tindakan.

Suatu kebijakan publik adalah suatu program pencapaian tujuan dari pemerintah yang berupa tindakan. Hal ini berarti bahwa kebijakan publik merupakan sebuah kerja kongkrit dari adanya sebuah organisasi pemerintah.

Adapun bentuk nyata dari kebijakan publik, membutuhkan pentahapan dan manajemen tertentu agar tujuan dapat terealisasi. Pada dasarnya, kebijakan publik memiliki implikasi sebagai berikut:

1. Bentuk awal kebijakan publik adalah merupakan penetapan-penetapan tindakan pemerintah.
2. Kebijakan publik tersebut tidak cukup hanya dinyatakan dalam bentuk teks formal, namun juga harus dilaksanakan atau diimplementasikan secara nyata.
3. Kebijakan publik pada hakekatnya harus memiliki tujuan dan dampak-dampak, baik jangka panjang maupun jangka pendek, yang telah dipikirkan secara matang terlebih dahulu.
4. Pada akhirnya segala proses yang ada di atas adalah diperuntukkan bagi pemenuhan kepentingan masyarakat.

Dari penjelasan di atas, keterkaitan kebijakan dengan pemenuhan kepentingan masyarakat menjadi sesuatu yang sangat perlu untuk dihayati oleh semua pihak pelaksana dari kebijakan tersebut, karena pemenuhan kepentingan masyarakat dalam arti kongkrit harus terwujud dan itu adalah merupakan sukses sebuah kebijakan yang dicanangkan oleh pemerintah.

Kebijakan di bidang pertanahan adalah suatu kebijakan publik yang dibuat Pemerintah RI dalam mewujudkan kesejahteraan rakyat berlandaskan konstitusi UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi: *Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.* Pasal tersebut dipakai sebagai asas kerohanian negara dan cita-cita bangsa; khususnya dalam rangka mewujudkan kesejahteraan rakyat, diletakkan dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa “Seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa Bangsa Indonesia merupakan kekayaan nasional”.

UUPA adalah undang-undang pokok, artinya memuat ketentuan-ketentuan pokok saja, sedangkan penjabaran untuk implementasi atas kebijakan-kebijakan pertanahan, dituangkan dalam peraturan-peraturan pememerintah dan peraturan-peraturan lain.

Menurut Sudikno Mertokusumo asas hukum sebagai pikiran dasar peraturan-peraturan kongkrit pada umumnya bukan tersurat melainkan tersirat dalam kaidah atau peraturan hukum kongkrit. Jadi, misalnya Pasal 2 ayat (2) UUPA menyiratkan adanya suatu asas hukum bahwa pada tingkat tertinggi bumi, air dan angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara, dan memberikan wewenang tertentu. Ketentuan tersebut tidak dapat dilaksanakan atau dipersoalkan. Ia membutuhkan peraturan kebijakan atau tindakan untuk operasional. Kebijakan Pertanahan di Indonesia tidak dapat dilepaskan dari fakta sejarah berdirinya negara.

Pandangan Moh. Hatta melalui pidatonya pada tahun 1946 yang mengatakan bahwa tanah harus dipandang sebagai alat atau faktor produksi untuk kemakmuran bersama. Bukan untuk kepentingan orang perorangan, yang pada akhirnya dapat mendorong terjadinya akumulasi penguasaan tanah pada segelintir kelompok masyarakat. Tanah tidak boleh dipakai sebagai alat untuk menindas, karena itu bertentangan dengan Prinsip pembangunan ekonomi untuk kemakmuran bersama. Itu hanya bisa dilakukan oleh rakyat melalui bentuk koperasi, tidak dikuasai oleh seorang pengusaha. Negara merupakan alat dari masyarakat untuk menciptakan kesejahteraan bersama (Pasal 2 ayat (2) UUPA). Intinya adalah Negara mempunyai peran dalam mendistribusikan kemakmuran kepada seluruh rakyat dengan prinsip keadilan. UUPA bukan hanya memuat-memuat ketentuan-ketentuan mengenai perombakan Hukum Agraria, tetapi juga memuat persoalan pokok dan penyelesaiannya. Penyelesaian persoalan-persoalan tersebut pada waktu terbentuknya UUPA merupakan Program Revolusi dalam bidang agraria, yang disebut Agrarian Reform Indonesia. Sesuai dengan situasi dan kondisi keagrariaan di Indonesia dan tujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila, *agrarian reform* Indonesia mempunyai 5 program, yaitu :<sup>19</sup>

1. Pembaharuan hukum agraria melalui unifikasi hukum yang berkonsepsi nasional dan pemberian jaminan kepastian hukum;
2. Menghapuskan hak-hak asing dan konsepsi-konsepsi kolonial atas tanah;
3. Mengakhiri penghisapan feodal secara berangsur-angsur;
4. Perombakan pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan hukum yang bersangkutan dengan pengusahaan tanah dalam mewujudkan pemerataan kemakmuran dan keadilan;
5. Perencanaan persediaan dan peruntukan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya serta penggunaannya secara terencana sesuai dengan daya dukung dan kemampuannya.

Menurut peneliti Keberadaan tanah terlantar khususnya di Kabupaten Lombok Barat Kecamatan Sekotong seringkali menimbulkan permasalahan bahkan tidak jarang juga sampai menimbulkan sengketa. Biasanya permasalahan ini disebabkan oleh karena adanya pendudukan warga masyarakat sekitar yang memanfaatkan tanah Hak Guna Bangunan yang tidak dimanfaatkan dan digunakan oleh pemegang hak, untuk digunakan menjadi areal pertanian, ladang, tempat tinggal dan sebagainya, selama jangka waktu yang lama. Kemudian menuntut untuk dapat memperoleh hak atas tanah bekas perkebunan tersebut karena mereka merasa telah menduduki dan mengusahakan tanah tersebut secara terus menerus. Jadi upaya penertiban tanah terlantar, penanganannya lebih kearah pendayagunaan tanah dengan memberikan solusi-solusi penyelesaian yang lebih manusiawi, meskipun tidak kehilangan efektifitasnya.

Kebijakan Reforma agraria merupakan upaya untuk menata kembali hubungan antara masyarakat dengan tanah merujuk TAP MPR No. IX Tahun 2001 dijelaskan sebagai suatu proses yang berkesinambungan berkenaan dengan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya agraria, dilaksanakan dalam

---

19 Boedi Harsono, Op, Cit, Hlm. 3,

rangka tercapainya kepastian dan perlindungan hukum serta keadilan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia.<sup>20</sup>

Dalam peraturan Perundang-undangan pelaksanaan Peraturan presiden No. 86 Tahun 2018 Pasal 1 ayat (1) yang menjelaskan bahwa Reforma Agraria merupakan upaya penataan kembali struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang lebih berkeadilan melalui penataan aset dan disertai dengan penataan akses untuk kemakmuran rakyat Indonesia. Dalam Pasal 2 huruf a tujuan dari Reforma Agraria yakni mengurangi ketimpangan penguasaan dan pemilikan tanah dalam rangka menciptakan keadilan dilaksanakan berdasarkan prinsip kepastian hukum dan keadilan sosial, terhadap para pihak yang melibatkan: a. antara orang perorangan; b. perorangan/kelompok dengan badan hukum; c. perorangan/kelompok dengan lembaga; d. badan hukum dengan badan hukum; e. badan hukum dengan lembaga; dan f. lembaga dengan lembaga. Presiden sebagai pimpinan tertinggi negara sejatinya merupakan mandatoris pelaksana reforma agraria untuk secara sistematis melalui kewenangan yang dimilikinya melaksanakan penyelesaian konflik dan merombak struktur ketimpangan agraria sebagai wujud dalam memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaannya guna percepatan segala aspek dibidang pertanahan. Sebagaimana di dalam peraturan a quo bahwa salah satu poin fokusnya yakni potensi tanah obyek reforma agraria yang dapat diadakan redistribusi tanah sebagaimana tertuang dalam Pasal 7 ayat 1 yang memuat 11 jenis tanah obyek reforma agraria yang dapat diadakan untuk kegiatan redistribusi tanah, salah satunya dalam Pasal 7 ayat 1 huruf a tanah HGU dan HGB yang telah habis masa berlakunya serta tidak dimohon perpanjangan dan/atau tidak dimohon pembaruan haknya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah haknya berakhir, Penyelesaian melalui mekanisme penertiban tanah terlantar sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan dan Tanah Terlantar akan di lakukan pendayagunaan TCUN ditujukan untuk pertanian dan nonpertanian untuk kepentingan Masyarakat dan Negara yang ditindaklanjuti melalui kegiatan :

- 1) Reforma Agraria;
- 2) Proyek Strategis Nasional;
- 3) Bank Tanah;
- 4) Cadangan Negara lainnya dengan memperhatikan RTRW.

Sehingga konsep Keadilan Sosial harus diterjemahkan sebagai memberikan landasan bagi setiap orang untuk mempunyai hak dan kesempatan yang sama untuk menerima bagian manfaat tanah baik bagi diri sendiri maupun keluarganya sehingga dapat memperoleh kehidupan yang layak.<sup>21</sup>

Dari sisi ekonomi pemberian Hak diatas hak eks HGB yang sudah berakhir dan ditetapkan menjadi tanah terlantar khususnya di wilayah Kabupaten Lombok Barat, Kecamatan Sekotong merupakan awal terjadinya kemakmuran, kesejahteraan dan peningkatan terhadap perekonomian masyarakat khususnya warga dusun Pangsing

---

<sup>20</sup> Wawancara, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat I Made Arya Sanjaya, (Gerung 14 Maret 2023)

<sup>21</sup> *Ibid.* Hlm. 15,

Desa Buwun Mas kecamatan Sekotong yang menguasai dan memanfaatkan lahan eks Hak Guna Bangunan/HGB PT.Lingga Permata Utama,

#### **D. KESIMPULAN**

Penegakan hukum terhadap penelantaran tanah hak guna bangunan/HGB oleh pemegang hak pada intinya melalui beberapa tahapan yaitu a) melakukan inventarisasi terhadap tanah Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha yang terindikasi terlantar, b) Kepala Kantor ATR/BPN Wilayah Membentuk Panitia C yang bertugas melakukan Evaluasi tanah terindikasi terlantar. apabila hasil Evaluasi menyimpulkan bahwa berdasarkan kondisi penggunaan dan pemanfaatan terdapat tanah yang diterlantarkan, c) Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi akan memberikan Peringatan I, dengan jangka waktu 90 hari, Peringatan II dengan jangka waktu 45 hari dan Peringatan III dengan jangka waktu 30 hari, kepada Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan/Pemegang DPAT atau dasar penguasaan, karena tidak menggunakan, memanfaatkan dan mengusahakan sebagian atau seluruh tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaan atas tanahnya, dan d) Penetapan Tanah Terlantar ditetapkan dalam Keputusan oleh Menteri berdasarkan usulan dari Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi.

Secara sosiologis tanah sangat erat melekat dan dibutuhkan oleh rakyat, karena tanah menjadi sumber penghidupan mereka yaitu untuk tempat tinggal mereka, untuk tumbuh dan berkembangnya keluarga dan tanah dipakai untuk memenuhi kebutuhan ekonomi mereka, itu sebabnya menelantarkan tanah dilarang. Secara yuridis, larangan menelantarkan tanah dinyatakan dalam ketentuan yang mengatur mengenai kewajiban bagi, pemegang hak atas tanah (Pasal 6, 7, 10, 15, 19, 40 UUPA). Itu semua adalah asas-asas yang ada dalam UUPA. Sehingga pelaksanaan hak yang tidak sesuai dengan tujuan haknya atau peruntukannya yang dilakukan oleh PT.Lingga Permata Utama maka kepada pemegang hak akan dijatuhi sanksi yaitu hak atas tanah itu akan dibatalkan dan berakhir berakhirnya hak atas tanah. Untuk implementasi itu diatur dengan Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 tentang Penertiban kawasan dan Tanah terlantar.

Dalam mencapai tujuan menekan terjadinya ketimpangan dalam kepemilikan dan penguasaan tanah serta penanganan sengketa dan konflik pertanahan di Indonesia, Hal ini dimaksud langsung dalam konstitusi negara kita, Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960. Mandat tersebut diperkuat melalui TAP MPR No. IX tahun 2001 tentang Pembaruan Agraria dan Sumber Daya Alam dan Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria yang menekankan pada penataan asset, penataan akses, dan penyelesaian sengketa tanah. Sehingga konsep Keadilan Sosial harus diterjemahkan sebagai memberikan landasan bagi setiap orang untuk mempunyai hak dan kesempatan yang sama untuk menerima bagian manfaat tanah baik bagi diri sendiri maupun keluarganya sehingga dapat memperoleh kehidupan yang layak. Dari sisi ekonomi pemberian Hak diatas hak eks HGB yang sudah berakhir dan dikeluarkan dari database tanah telantar khususnya di wilayah Kabupaten Lombok Barat, Kecamatan Sekotong merupakan awal terjadinya kemakmuran dan peningkatan terhadap perekonomian masyarakat khususnya warga dusun Pangsing Desa Buwun Mas kecamatan Sekotong yang menguasai dan memanfaatkan lahan eks Hak Guna Bangunan/HGB PT.Lingga Permata Utama.

## DAFTAR PUSTAKA

- Bambang Waluyo. 1996. *Metode Penelitian Hukum*. Semarang: PT.Ghia Indonesia.
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, edisi revisi Jakarta: Djambatan.
- Hambali Thalib. *Sanksi Pidana Dalam Konflik Pertanahan*. Jakarta: Kencana.
- Heru Yudi Kurniawan. (2015). *Tinjauan Yuridis Pemanfaatan Tanah Terindikasi Terlantar Untuk Kegiatan Produktif Masyarakat (Meningkatkan Taraf Perekonomian) Ditinjau dari PP Nomor 11 tahun 2010 Tentang Pemanfaatan dan Pendaya Gunaan Tanah Terlantar*. *Jurnal Nestor Magister Hukum*, Volume 1, hlm.1.
- <http://irwaaan.blogspot.co.id/2013/11/metodologi-penelitian-hukum.html>, dikases pada tanggal 17 September 2022, pukul 10.48 WIB.
- <http://irwaaan.blogspot.co.id/2013/11/metodologi-penelitian-hukum.html>, dikases pada tanggal 17 September 2022, pukul 10.51 WIB.
- Indroharto. 1991. *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*. Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- J. Satrio. 2001. *Hukum Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Kantor ATR/BPN Provinsi Nusa Tenggara Barat, *Data Base Tanah Terindikasi Terlantar 2010 Wawancara*, Kepala Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa Dewa Putu Asmara Putra, (Mataram 20 Maret 2023)
- Maria S.W. Sumardjono. 2001. *Kebijakan Tanah: Antara Regulasi dan Implementasi*, cetakan 1. Jakarta : Kompas.
- Muchsin dan Fadillah Putra. 2002. *Hukum dan Kebijakan Publik*, Malang: Averoes Press.
- Subekti. 1979. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Intermedia.
- Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria (Kajian Komprehensif)*. Jakarta: Kencana Prenamedia Grup.
- Wawancara* Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, I Made Arya Sanjaya, (Gerung 15 Maret 2023)
- Wawancara*, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, I Made Arya Sanjaya (Gerung, 14 Maret 2023)
- Wawancara*, Kepala Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa Dewa Putu Asmara Putra, (Mataram 20 Maret 2023)
- Wawancara*, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat I Made Arya Sanjaya, (Gerung 14 Maret 2023)