



Managing Partner dari Leks&Co

Beberapa tahun lalu, tepatnya pada bulan Januari 2010, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (“PP Tanah Terlantar”). PP Tanah Terlantar bukanlah suatu hal yang baru karena sebelumnya telah diatur peraturan yang sama, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998. Dasar hukum dari PP Tanah Terlantar bersumber dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (“UUPA”) yang merupakan landasan utama hukum pertanahan di Indonesia. Di dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya, jelas diatur bahwa tanah-tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai hapus atas dasar beberapa faktor atau alasan, di antaranya jika tanah tersebut ditelantarkan. Tulisan ini akan membahas tentang objek penertiban tanah terlantar, identifikasi tanah terlantar, dan penetapan tanah terlantar yang perlu diwaspadai oleh pengembang sebagai pihak yang mempunyai *landbank* dalam jumlah besar.

OBJEK PENERTIBAN TANAH TERLANTAR

Apa saja jenis-jenis hak atas tanah yang menjadi objek penertiban tanah terlantar berdasarkan PP Tanah Terlantar? Tanah-tanah yang menjadi objek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya. Dari pengertian tersebut dapat dilihat bahwa objek penertiban tanah terlantar meliputi baik (i) tanah-tanah hak dan (ii) dasar penguasaan atas tanah. Dengan demikian, jelas bahwa objek penertiban tanah terlantar tidak hanya meliputi tanah-tanah yang sudah terdaftar dan memiliki sertifikat hak atas tanah, tetapi juga tanah-tanah yang belum terdaftar dan belum bersertifikat. Hal ini semakin diperjelas dalam penjelasan PP Tanah Terlantar yang menyebutkan bahwa terhadap tanah yang ada dasar penguasaannya, dinyatakan sebagai tanah terlantar, apabila tanahnya tidak dimohon hak, tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan persyaratan atau ketentuan yang ditetapkan dalam izin lokasi, surat keputusan pemberian hak, surat keputusan pelepasan kawasan hutan, dan/atau dalam izin/

keputusan/surat lainnya dari pejabat yang berwenang.

Lalu, bagaimana dengan tanah-tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atas nama perseorangan? PP Tanah Terlantar mengatur bahwa tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atas nama perseorangan yang secara tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya tidak termasuk dalam objek penertiban tanah terlantar. Pengaturan ini memberikan nafas lega bagi pemilik tanah individu. Dari pengaturan tersebut, jelas bahwa PP Tanah Terlantar menysar badan hukum atau perseroan terbatas yang memiliki hak-hak atas tanah yang ditelantarkan.

IDENTIFIKASI TANAH TERLANTAR

Kepala Kantor Wilayah akan menyiapkan data tanah yang terindikasi terlantar melalui kegiatan inventarisasi yang hasilnya dilaporkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (“Kepala BPN”). Identifikasi tersebut dilaksanakan (i) terhitung mulai 3 (tiga) tahun sejak diterbitkan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau (ii) sejak berakhirnya izin/keputusan/surat dasar penguasaan atas tanah dari pejabat yang berwenang. Identifikasi meliputi (i) nama dan alamat pemegang hak (ii) letak, luas, status hak atau dasar penguasaan atas tanah dan keadaan fisik tanah yang dikuasai pemegang hak, dan keadaan yang mengakibatkan tanah terlantar.

Apabila berdasarkan hasil identifikasi dan penelitian disimpulkan terdapat tanah terlantar, maka Kepala Kantor Wilayah memberitahukan dan sekaligus memberikan peringatan tertulis pertama kepada pemegang hak agar dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkannya surat peringatan, menggunakan tanahnya sesuai keadaannya atau menurut sifat dan tujuan pemberian haknya atau sesuai izin/keputusan/surat sebagai dasar penguasaannya. Apabila peringatan pertama tidak diindahkan, Kepala Kantor Wilayah akan memberikan peringatan tertulis kedua dengan jangka waktu 1 (satu) bulan. Apabila juga tidak diindahkan, maka Kepala Kantor Wilayah akan memberikan peringatan tertulis ketiga dengan jangka waktu 1 (satu) bulan. Setiap surat peringatan yang diterbitkan juga dilaporkan kepada Kepala BPN dan diberitahukan kepada pemegang hak tanggungan. Di dalam setiap surat peringatan akan disebutkan hal-hal yang secara konkret yang harus dilakukan oleh pemegang hak dan sanksi yang dapat dijatuhkan apabila pemegang hak tidak mengindahkan atau tidak melaksanakan peringatan dimaksud.

Pengembang: Waspadalah Terhadap Tanah-tanah Yang Ditelantarkan

EDDY LEKS, SH., ACIARB

eddy.leks@lekslawyer.com

Dilihat dari jangka waktu yang diatur dalam surat peringatan, total ada 3 (tiga) bulan waktu yang diberikan kepada pemegang hak untuk melakukan langkah-langkah konkret agar tanah-tanah hak tersebut keluar dari objek penertiban tanah terlantar. Jika dalam 3 (tiga) bulan tersebut tidak ada langkah-langkah konkret yang dilakukan oleh pemegang hak, maka Kepala Kantor Wilayah mengusulkan kepada Kepala BPN untuk menetapkan tanah yang bersangkutan sebagai tanah terlantar. Jika hal ini telah terjadi, tanah yang diusulkan tersebut dinyatakan dalam *status quo* sejak tanggal pengusulan. Sebagai akibatnya, terhadap tanah *status quo* tersebut tidak dapat dilakukan perbuatan hukum sampai diterbitkan penetapan tanah terlantar yang memuat juga penetapan hapusnya hak atas tanah, sekaligus memutuskan hubungan hukum serta ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Ketentuan PP Tanah Terlantar dalam hal ini tegas dan patut diwaspadai oleh para pengembang dan pemegang hak berbentuk badan hukum. Jika usulan kepada Kepala BPN telah diterbitkan, maka tanah terindikasi terlantar menjadi tanah *status quo* sampai menunggu penetapan hapusnya hak atas tanah tersebut.

Penetapan Tanah Terlantar

Kepala BPN merupakan pihak yang akan menetapkan tanah terlantar sesuai dengan usulan dari Kepala Kantor Wilayah. Jika tanah yang akan ditetapkan sebagai tanah terlantar merupakan tanah-tanah hak yang terdaftar, maka penetapan tanah terlantar juga memuat penetapan hapusnya hak atas tanah, sekaligus memutuskan hubungan hukum serta ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Jika tanah yang akan ditetapkan tersebut dikuasai berdasarkan izin/keputusan/surat dasar penguasaan atas tanah dari pejabat yang berwenang, maka penetapan tanah terlantar juga memuat pemutusan hubungan hukum serta penegasan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Apabila tanah terlantar tersebut merupakan keseluruhan hamparan, maka hak atas tanahnya dihapuskan secara keseluruhan sesuai hamparan tanah tersebut. Apabila hanya sebagian hamparan yang ditelantarkan, maka hak atas tanahnya dihapuskan secara keseluruhan dan selanjutnya kepada bekas pemegang hak diberikan kembali atas bagian tanah yang benar-benar diusahakan, dipergunakan, dan dimanfaatkan sesuai dengan keputusan pemberian haknya dengan mengajukan

permohonan hak atas tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. PP Tanah Terlantar tidak memberikan penjelasan apakah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ("BPHTB") tetap wajib ditanggung atau terhutang dalam hal pengajuan hak baru. Jika ya, hal tersebut akan sangat memberatkan bekas pemegang hak yang mengajukan kembali bagian tanah yang telah digunakan atau dimanfaatkan. Namun, apabila tanah hak yang ditelantarkan kurang dari atau sama dengan 25%, maka pemegang hak dapat mengajukan permohonan revisi luas atas bidang tanah yang benar-benar digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan keputusan pemberian haknya. Tentunya, opsi ini memberikan peluang biaya yang lebih ringan jika pengembang atau pemegang hak harus menghadapi pil pahit penetapan tanah terlantar dari Kepala BPN, dibandingkan melakukan permohonan hak baru dengan potensi terhutang BPHTB.

Tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar wajib dikosongkan oleh bekas pemegang hak terhadap benda-benda di atasnya dengan biaya bekas pemegang hak tersebut dalam waktu paling lama 1(satu) bulan sejak ditetapkannya keputusan penetapan tanah terlantar. Jika bekas pemegang hak tidak memenuhi kewajiban tersebut, maka PP Tanah Terlantar mengatur bahwa benda-benda di atas tanah tersebut tidak lagi menjadi miliknya dan dikuasai langsung oleh Negara.

Melihat ketentuan PP Tanah Terlantar, jelas bahwa proses identifikasi dan penetapan tanah terlantar telah diatur secara tegas. Hal ini patut diwaspadai oleh para pengembang, terutama pengembang yang mempunyai *landbank* besar yang belum dapat didayagunakan karena keterbatasan dana atau karena belum tepatnya *market timing* terhadap pemanfaatan dan pendayagunaan tanah-tanah tersebut. Yang disayangkan ialah PP Tanah Terlantar ini tidak memperhatikan kepentingan para pengembang yang sewajarnya mendapat pengecualian atau hak istimewa karena kegiatan usaha para pengembang seringkali "memaksa" pengembang untuk membeli di awal dan menyimpan dulu tanah-tanah tersebut sebelum dikembangkan lebih lanjut. Selain itu, yang paling penting, tidak ada pengaturan mengenai ganti rugi terhadap penetapan penghapusan hak yang dilakukan Kepala BPN. Dengan kekurangan ini, diharapkan Kepala Kantor Wilayah dan Kepala BPN bersikap bijak dalam identifikasi yang dilakukan terhadap tanah-tanah yang terindikasi terlantar.