

**PENERTIBAN TANAH TELANTAR HAK GUNA BANGUNAN
ATAS NAMA PT. DELIMAS SURYAKANNAKA DITINJAU DARI
PERATURAN PEMERINTAH NO. 20 TAHUN 2021 TENTANG
PENERTIBAN KAWASAN DAN TANAH TELANTAR
(Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan)**

Oleh:

Naufaldy Surya Darma¹

Muhammad Yamin²

Faisal Akbar³

Abd. Rahim Lubis⁴

Universitas Sumatera Utara

Alamat: Jl. Sivitas Akademika No.9, Padang Bulan, Kec. Medan Baru, Kota Medan,
Sumatera Utara (20155)

Korespondensi Penulis: naufaldysd@gmail.com

Abstract. *Land abandonment is a significant issue in efforts towards efficient and sustainable land management. Abandoned land refers to land that is not optimally utilized by individuals or companies. However, in reality, many lands are left uncultivated, underutilized, and not fully utilized by their owners, in other words, they are abandoned. One such case is the abandoned land with Building Rights No. 4 converging an area of 682.600 m² registered under the name of PT. Delimas Suryakannaka, which has been identified as a location for land abandonment enforcement. This research aims to describe the Building Rights under the name of PT. Delimas Suryakannaka designated as the subject of land abandonment, describe the implementation of land abandonment enforcement for Building Rights under the name of PT. Delimas Suryakannaka, and describe the juridical resolution of the abandoned land with Building Rights under the name of PT. Delimas Suryakannaka. In this study,*

**PENERTIBAN TANAH TELANTAR HAK GUNA BANGUNAN
ATAS NAMA PT. DELIMAS SURYAKANNAKA DITINJAU DARI
PERATURAN PEMERINTAH NO. 20 TAHUN 2021 TENTANG
PENERTIBAN KAWASAN DAN TANAH TELANTAR**

the author uses a normative legal research method with data collection techniques conducted through primary and secondary data research. Subsequently, the obtained data are analyzed qualitatively and then presented descriptively. The research concludes that PT. Delimas Suryakannaka as the rights holder did not cultivate, use, and utilize the land according to the purpose and objectives of granting the rights, which certainly neglects the obligations of the rights holder as stipulated in Articles 6, 7, 10, 15, 19 of the Land Law. Therefore, it has been designated as the location for land abandonment enforcement by the Head of the Regional Office of the National Land Agency (BPN) of North Sumatra Province. The implementation of land abandonment enforcement for Building Rights No. 4/Kapias Batu VIII did not proceed to the next stage, namely the designation of abandoned land, because PT. Delimas Suryakannaka has taken steps to release a portion of the Building Rights Certificate No. 4/Kapias Batu VIII. The juridical resolution of the abandoned land enforcement activity involves discretion by requesting PT. Delimas Suryakannaka to separate and release the rights to the unused and unutilized land by the rights holder. After the release of the land rights, it becomes a Land Bank Asset and is granted Management Rights (HPL).

Keywords: *Abandoned Land, Building Rights Title, Enforcement*

Abstrak. Penertiban tanah terlantar merupakan isu yang penting dalam upaya pengelolaan lahan yang efisien dan berkelanjutan. Tanah terlantar merupakan lahan yang belum dimanfaatkan secara optimal, baik oleh individu maupun perusahaan. Namun pada kenyataannya, banyak tanah yang tidak diusahakan, dimanfaatkan, dan dipergunakan dengan optimal oleh pemiliknya, dengan kata lain diterlantarkan. Seperti kasus tanah terlantar Hak Guna Bangunan No. 4 seluas 682.600 m² terdaftar atas nama PT. Delimas Suryakannaka yang ditetapkan sebagai lokasi penertiban tanah terindikasi terlantar. Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan Hak Guna Bangunan atas nama PT. Delimas Suryakannaka ditetapkan sebagai objek tanah terindikasi terlantar, mendeskripsikan pelaksanaan penertiban tanah terlantar Hak Guna Bangunan atas nama PT. Delimas Suryakannaka dan mendeskripsikan penyelesaian yuridis terhadap tanah terlantar Hak Guna Bangunan atas nama PT. Delimas Suryakannaka. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan teknik pengumpulan data dilakukan melalui penelitian data primer dan sekunder. Selanjutnya,

data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif dan kemudian dipaparkan secara deskriptif analisis. Penelitian ini dapat disimpulkan bahwa PT. Delimas Suryakannaka selaku pemegang hak tidak mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan maksud dan tujuan pemberian haknya, hal ini tentu mengabaikan kewajiban pemegang hak sebagaimana dalam ketentuan Pasal 6, 7, 10, 15, 19 UUPA. Sehingga ditetapkan menjadi lokasi objek penertiban tanah terindikasi terlantar oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara. Pelaksanaan penertiban tanah terlantar HGB No. 4/Kapias Batu VIII tidak sampai pada tahapan selanjutnya yaitu penetapan tanah terlantar karena PT. Delimas Suryakannaka telah mengambil langkah untuk melepaskan hak sebagian dari Sertipikat HGB No. 4/Kapias Batu VIII. Penyelesaian yuridis terhadap objek kegiatan penertiban tanah terlantar berupa diskresi dengan meminta PT. Delimas Suryakannaka melakukan pemisahan dan pelepasan hak atas tanah yang tidak digunakan dan dimanfaatkan oleh pemegang hak, pasca pelepasan hak atas tanah tersebut, penguasaannya menjadi Aset Bank Tanah dengan diberikan Hak Pengelolaan (HPL).

Kata Kunci: Tanah Terlantar, Hak Guna Bangunan, Penertiban

LATAR BELAKANG

Pada umumnya tanah Hak Guna Bangunan atau disingkat HGB, banyak dimanfaatkan oleh para *developer* seperti PT. Delimas Suryakannaka sebagai usaha pembangunan perumahan (jual beli tanah serta bangunan yang ada diatasnya). Untuk masyarakat dapat membeli tanah beserta bangunan yang didirikan oleh *developer* dengan persyaratan yang telah ditentukan.

HGB adalah suatu hak atas tanah yang dimiliki oleh subyek hukum dan diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA. HGB diberikan dengan tujuan agar subyek hukum tersebut dapat membangun suatu permukiman berupa perumahan ataupun kantor. Adapun bunyi Pasal 35 UUPA adalah sebagai berikut:

1. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
2. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat

**PENERTIBAN TANAH TELANTAR HAK GUNA BANGUNAN
ATAS NAMA PT. DELIMAS SURYAKANNAKA DITINJAU DARI
PERATURAN PEMERINTAH NO. 20 TAHUN 2021 TENTANG
PENERTIBAN KAWASAN DAN TANAH TELANTAR**
diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

3. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan HGB menurut UUPA adalah hak atas tanah yang diberikan kepada seseorang untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah tersebut dengan jangka waktu selama 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun. Hak Guna Bangunan diberikan kepada warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.¹ Tanah yang dapat diberikan HGB adalah tanah Negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik. Ada beberapa hal yang perlu diperhatikan terkait tanah-tanah yang dapat diberikan HGB sebagaimana diatur dalam Pasal 37 PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

1. Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
2. Hak Guna Bangunan di atas Tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak guna bangunan di atas hak milik.
3. Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah hak guna bangunan kembali menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan.
4. Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (3), penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan:
 - a. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
 - b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
 - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;

¹ <https://mh.uma.ac.id/apa-itu-hak-guna-bangunan-hgb/> diakses pada tanggal 29 Mei 2023

- d. tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang;
- e. tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum;
- f. sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan
- g. keadaan Tanah dan masyarakat sekitar.

Pada tahun 2019, HGB No. 4/Kapias Batu VIII menjadi objek Pemantauan Hak Atas Tanah (HAT)/Dasar Penguasaan Atas Tanah (DPAT) oleh Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara dengan hasil pemantauan hampir keseluruhan bidang tanah HGB No. 4 /Kapias Batu VIII terindikasi telantar. Dalam rangka penertiban tanah terindikasi telantar, maka Panitia yang dibentuk berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara Nomor : 87/KEP-12/III/2020 tanggal 13 Maret 2020 tentang Panitia Penertiban Tanah Terindikasi Telantar (Panitia C) Provinsi Sumatera Utara Tahun Anggaran 2020 melakukan identifikasi dan penelitian terhadap Hak Guna Bangunan No. 4 /Kapias Batu VIII dengan mekanisme dan prosedur yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar.

Penertiban tanah telantar merupakan salah satu upaya pemerintah dalam mengoptimalkan pemanfaatan lahan, seperti yang dilakukan terhadap Hak Guna Bangunan No. 4 /Kapias Batu VIII seluas 682.600 m². Dalam konteks ini, penertiban tanah telantar HGB menjadi fokus utama untuk memastikan bahwa tanah tersebut dimanfaatkan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Tanah telantar HGB adalah tanah yang telah diberikan izin penggunaannya sebagai hak guna bangunan, namun tidak dimanfaatkan dengan optimal oleh pemegang hak tersebut. Penertiban tanah telantar hak guna bangunan bertujuan untuk mengoptimalkan pemanfaatan lahan tersebut, mendorong investasi, serta menciptakan kepastian hukum bagi semua pihak terkait.

Rumusan Masalah

1. Mengapa Hak Guna Bangunan atas nama PT. Delimas Suryakannaka ditetapkan sebagai objek tanah terindikasi telantar?
2. Bagaimana pelaksanaan penertiban tanah telantar Hak Guna Bangunan atas nama PT. Delimas Suryakannaka?
3. Bagaimana penyelesaian yuridis terhadap tanah telantar Hak Guna Bangunan

**PENERTIBAN TANAH TELANTAR HAK GUNA BANGUNAN
ATAS NAMA PT. DELIMAS SURYAKANNAKA DITINJAU DARI
PERATURAN PEMERINTAH NO. 20 TAHUN 2021 TENTANG
PENERTIBAN KAWASAN DAN TANAH TELANTAR**
atas nama PT. Delimas Suryakannaka?

METODE PENELITIAN

Spesifikasi penelitian dalam tesis ini adalah dengan menggunakan jenis penelitian hukum normatif dengan dukungan data empiris.² Sifat penelitian ini bersifat deskriptif analisis, Metode pendekatan yang digunakan dengan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan empiris. Penelitian ini akan dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan dengan mengumpulkan data, informasi dan melakukan wawancara maupun dengan pengamatan seksama terhadap objek penelitian. Selain itu data dianalisis dan disistematiskan secara kualitatif.³

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penetapan Tanah Hak Guna Bangunan Menjadi Objek Tanah Terindikasi Telantar

Hak Guna Bangunan No. 4 yang diterbitkan tanggal 27 Januari 1995 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara No. Sk.1601/HGB/22.07/95 tanggal 11 Januari 1995, terletak di Desa Kapias Batu VIII, Kecamatan Tanjungbalai, Kabupaten Asahan seluas 682.600 m² terdaftar atas nama PT. Delimas Suryakannaka, dahulu merupakan bekas tanah Hak Guna Usaha No. 2 terdaftar atas nama PT. Arkaco seluas 608 Ha yang berakhir haknya tanggal 18 Mei 1995. Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 104 tanggal 26 Maret 1992 yang diperbuat dihadapan Agus Sutjaho, S.H. Notaris di Medan, PT. Arkaco telah mengikat diri untuk menjual dan menyerahkan tanah HGU No. 2/Kapias Batu VIII seluas 608 Ha kepada PT. Delimas Kencana berkedudukan di Medan. Selanjutnya berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak No. 540-1-2561/12/93 tanggal 03 Desember 1993 yang diperbuat dihadapan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara dengan persetujuan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 540.1-3620 tanggal 20 November 1993, PT. Arkaco melepaskan hak atas tanah HGU No. 2/Kapias Batu VIII seluas 608 Ha untuk kepentingan PT. Delimas Kencana sehingga status tanahnya batal demi hukum menjadi tanah Negara.

² Khudzaifah Dimiyati & Kelik Wardiono, *Metode Penelitian Hukum*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta, 2004, hal. 1

³ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hal. 25

Kemudian berdasarkan Akta Perubahan Anggaran Dasar No. 48 tanggal 23 Juni 1993 yang diperbuat dihadapan Agus Sutjaho, S.H. Notaris di Medan, PT. Delimas Kencana dirubah namanya menjadi PT. Delimas Suryakannaka. Akibat adanya perluasan Kotamadya Tanjungbalai, semula luas HGU No. 2/Kapias Batu VIII seluas 608 Ha terletak di Kabupaten Asahan, maka sebahagian tanah seluas 536 Ha menjadi dalam wilayah Kotamadya Tanjungbalai, sedangkan sisanya seluas 72 Ha tetap dalam wilayah Kabupaten Asahan.

Pada tahun 2019, HGB No. 4/Kapias Batu VIII menjadi objek kegiatan Pemantauan dan Evaluasi Hak Atas Tanah (HAT)/Dasar Penguasaan Atas Tanah (DPAT) oleh Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara dengan hasil pemantauan hampir keseluruhan bidang tanah HGB No. 4 /Kapias Batu VIII terindikasi telantar, dengan pemanfaatan tanah seluas 0,5 Hektar atau 5.000 m² oleh pemegang hak untuk pembangunan 20 (dua puluh) unit perumahan yang dibangun pada tahun 2011 sesuai Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Asahan, namun sampai sekarang perumahan tersebut tidak ada pembeli (tidak laku). Dalam rangka penertiban tanah terindikasi telantar, HGB No. 4/Kapias Batu VIII ditetapkan sebagai lokasi penertiban tanah terindikasi telantar sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara Nomor : 79/KEP-12/III/2020 tanggal 04 Maret 2020. Dalam pelaksanaan penertiban tanah telantar, Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara membentuk Panitia C berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara Nomor : 87/KEP-12/III/2020 tanggal 13 Maret 2020 tentang Panitia Penertiban Tanah Terindikasi Telantar (Panitia C) Provinsi Sumatera Utara Tahun Anggaran 2020, untuk dilakukan identifikasi dan penelitian terhadap Hak Guna Bangunan No. 4 /Kapias Batu VIII dengan mekanisme dan prosedur yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar.

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (2) Permen ATR/KBPN No. 11 Tahun 2010 mengatur tentang informasi tanah terindikasi terlantar diperoleh dari hasil pemantauan lapangan oleh Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan, atau dari laporan dinas/instansi lainnya, laporan tertulis dari masyarakat, atau pemegang hak. Tidak terdapat pengaturan tentang tanah terindikasi telantar berasal dari hasil kegiatan Pemantauan dan Evaluasi Hak Atas Tanah (HAT)/Dasar Penguasaan Atas Tanah (DPAT). Jika ditinjau dari

**PENERTIBAN TANAH TELANTAR HAK GUNA BANGUNAN
ATAS NAMA PT. DELIMAS SURYAKANNAKA DITINJAU DARI
PERATURAN PEMERINTAH NO. 20 TAHUN 2021 TENTANG
PENERTIBAN KAWASAN DAN TANAH TELANTAR**

peraturan yang berlaku dalam Pasal 11 PP No. 20 Tahun 2021 jo. Pasal 17 Permen ATR/KBPN No. 20 Tahun 2021 juga tidak terdapat pengaturan tentang tanah terindikasi telantar berasal dari hasil kegiatan Pemantauan dan Evaluasi Hak Atas Tanah (HAT)/Dasar Penguasaan Atas Tanah (DPAT). Pasal 10 ayat (1) huruf f hanya menentukan objek penertiban tanah telantar meliputi tanah yang diperoleh berdasarkan DPAT.

Pelaksanaan Penertiban Tanah Telantar

Penerbitan tanah telantar HGB No. 4/Kapias Batu VIII yang terletak di Desa Kapias Batu VIII, Kecamatan Tanjungbalai, Kabupaten Asahan seluas 682.600 m² terdaftar atas nama PT. Delimas Suryakannaka yang tidak diusahakan, digunakan dan dimanfaatkan tanahnya sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya yaitu untuk keperluan usaha pembangunan perumahan. Namun, PT. Delimas Suryakannaka selaku pemegang hak mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya untuk tanaman kelapa. Hal ini tentu mengabaikan kewajiban pemegang hak sebagaimana dalam ketentuan Pasal 6, 7, 10, 15, 19 UUPA yang merupakan asas-asas yang ada dalam UUPA, sehingga berdasarkan ketentuan PP No. 11 Tahun 2010 dapat menjadi objek penertiban tanah telantar. Sebelumnya HGB No. 4/Kapias Batu VIII merupakan objek kegiatan Pemantauan dan Evaluasi Hak Atas Tanah (HAT)/Dasar Penguasaan Atas Tanah (DPAT) oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara pada tahun 2019 dengan hasil pemantauan hampir keseluruhan bidang tanah HGB No. 4 /Kapias Batu VIII terindikasi telantar.

Bahwa identifikasi tanah telantar Hak Guna Bangunan No. 4/Desa Kapias Batu VII terdaftar atas nama PT. Delimas Suryakannaka dilaksanakan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Telantar sebelum dicabut dan dinyatakan tidak berlaku oleh Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar.⁴

⁴ Wawancara dengan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan pada tanggal 7 November 2023, pukul 13.15 Wib di ruang kerjanya

Inventarisasi tanah terindikasi telantar, dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah berdasarkan Informasi dari hasil pemantauan lapangan oleh Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan, atau dari laporan dinas/instansi lainnya, laporan tertulis dari masyarakat, atau pemegang hak. Pemegang hak berkewajiban melaporkan penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keputusan pemberian hak atas tanah atau dasar penguasaan atas tanah dari pejabat yang berwenang. Dari hasil inventarisasi tersebut, kemudian Kantor Wilayah BPN Provinsi melakukan Identifikasi dan Penelitian terhadap tanah terindikasi telantar. Identifikasi dan Penelitian dilakukan kembali Identifikasi dan Penelitian oleh Panitia C. Apabila hasil identifikasi dan penelitian Panitia C menyimpulkan bahwa berdasarkan kondisi penggunaan dan pemanfaatan terdapat tanah yang ditelantarkan, maka selanjutnya Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi akan memberikan Peringatan I, II dan III kepada Pemegang Hak 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.⁵

Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara melakukan inventarisasi tanah terindikasi telantar terhadap HGB No. 4/Kapias Batu VIII terdaftar atas nama PT. Delimas Suryakannaka dan menyiapkan data dan informasi tanah terindikasi telantar yang akan dijadikan target identifikasi dan penelitian. Kepala Kantor Wilayah BPN Sumatera Utara membentuk Panitia C yang terdiri dari Kepala Kantor Wilayah BPN Sumatera Utara selaku Ketua, Kepala Bidang Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara selaku Sekretaris merangkap Anggota, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan, Sekretaris Daerah Kabupaten Asahan dan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Asahan masing-masing selaku Anggota sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Nomor : 87/KEP-12/III/2020 tanggal 13 Maret 2020 tentang Panitia Penertiban Tanah Terindikasi Telantar (Panitia C) Provinsi Sumatera Utara Tahun Anggaran 2020.

Berdasarkan hasil identifikasi dan penelitian yang dilakukan oleh Panitia C terhadap HGB No. 4/Kapias Batu VIII, terdapat tanah yang terindikasi ditelantarkan seluas $\pm 682.600 \text{ m}^2$. Sesuai PP No. 11 Tahun 2010 jo. Peraturan Kepala BPN No. 4

⁵ Dian Aries Mujiburohman, *Op.cit*, hal. 25

**PENERTIBAN TANAH TELANTAR HAK GUNA BANGUNAN
ATAS NAMA PT. DELIMAS SURYAKANNAKA DITINJAU DARI
PERATURAN PEMERINTAH NO. 20 TAHUN 2021 TENTANG
PENERTIBAN KAWASAN DAN TANAH TELANTAR**

Tahun 2010, PT. Delimas Suryakannaka selaku pemegang hak atas tanah HGB No. 4/Kapias Batu VIII diberi Peringatan I agar dalam jangka waktu 1 (satu) bulan mengusahakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya harus dipergunakan untuk tapak perumahan dan pemukiman dan apabila tidak mengindahkan peringatan tersebut akan diberikan Peringatan II. Dalam masa Peringatan I, pemegang hak wajib berkala setiap 2 (dua) mingguan tentang perkembangan perusahaan, penggunaan dan pemanfaatan tanahnya kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Sumatera Utara dengan tembusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan. Pada akhir Peringatan I dilakukan monitoring dan evaluasi perkembangan kemajuan perusahaan, penggunaan dan pemanfaatan tanahnya, dan pemegang hak harus memberikan data dan informasi perkembangan kemajuan perusahaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah HGB No. 4/Kapias Batu VIII sebagaimana surat Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara No. TL.02.01/1412-12/VII/2020 tanggal 27 Juli 2020.

Monitoring dan evaluasi yang dilakukan Panitia C pada akhir Peringatan I, diketahui tidak ada perkembangan kemajuan perusahaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah HGB No. 4/Kapias Batu VIII. PT. Delimas Suryakannaka selaku pemegang hak tidak menindaklanjuti Peringatan I, maka sesuai Pasal 8 ayat (2) PP No. 11 Tahun 2010, kepada PT. Delimas Suryakannaka, diberi Peringatan II agar dalam jangka waktu 1 (satu) bulan mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya dan apabila tidak mengindahkan dan tidak melaksanakan Peringatan II dimaksud akan diberikan Peringatan III (terakhir). Dalam masa Peringatan II, pemegang hak wajib menyampaikan laporan berkala setiap 2 (dua) mingguan tentang perkembangan perusahaan, penggunaan dan pemanfaatan tanahnya kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Sumatera Utara dengan tembusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan. Pada akhir Peringatan II dilakukan monitoring dan evaluasi perkembangan kemajuan perusahaan, penggunaan dan pemanfaatan tanahnya, dan pemegang hak harus memberikan data dan informasi perkembangan kemajuan tersebut sebagaimana surat Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara No. MP.03.01/1694-12.600/IX/2020 tanggal 28 September 2020.

Panitia C kembali melakukan monitoring dan evaluasi pada akhir Peringatan II mengenai perkembangan kemajuan perusahaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah

HGB No. 4/Kapias Batu VIII. PT. Delimas Suryakannaka selaku pemegang hak melakukan kewajibannya dengan pembuatan badan jalan dan direncanakan akan dibangun asrama TNI Kodim seluas $\pm 20.000 \text{ m}^2$, kemudian terhadap tanaman kelapa yang belum ditumbang akan dilakukan penumbangan secara bertahap. Sesuai Pasal 8 ayat (2) PP No. 11 Tahun 2010, kepada PT. Delimas Suryakannaka, diberi Peringatan III agar dalam jangka waktu 1 (satu) bulan mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya serta progress pembangunan sebagaimana dituangkan dalam *siteplan* yang telah disampaikan didalam laporan PT. Delimas Suryakannaka pada bulan November 2020. Dalam masa Peringatan III, pemegang hak wajib menyampaikan laporan berkala setiap 2 (dua) mingguan tentang perkembangan perusahaan, penggunaan dan pemanfaatan tanahnya kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Sumatera Utara dengan tembusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan. Pada akhir Peringatan III dilakukan monitoring dan evaluasi perkembangan kemajuan perusahaan, penggunaan dan pemanfaatan tanahnya, dan pemegang hak harus memberikan data dan informasi perkembangan kemajuan tersebut sebagaimana surat Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara No. MP.03.01/2123-12.600/XII/2020 tanggal 14 Desember 2020.

Penyelesaian Yuridis Terhadap Objek Penertiban Tanah Telantar

Konsep Bank Tanah sebelum berlakunya Undang-undang Cipta Kerja, beberapa ahli hukum agraria telah berpendapat tentang bank tanah. Menurut Maria S.W. Sumardjono, bahwa di dalam upaya untuk mengendalikan harga tanah, pemerintah dapat melakukan intervensi melalui berbagai cara/teknik, misalnya:⁶

- a. Pengadaan tanah;
- b. Regulasi/pengaturan penatagunaan tanah;
- c. Penyediaan, pematangan dan penyaluran tanah melalui lembaga bank tanah (*land banking*);
- d. Kebijakan perpajakan.

Konsep Bank Tanah setelah berlakunya Undnag-undang Cipta Kerja, Bank Tanah adalah badan khusus yang mengelola tanah dan berfungsi melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pemanfaatan dan pendistribuan tanah. Menurut Sekretaris Jenderal

⁶ Maria, S., *Tanah Dalam Perpektif Hak Ekonomi, Sosial Dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2009, hal.

**PENERTIBAN TANAH TELANTAR HAK GUNA BANGUNAN
ATAS NAMA PT. DELIMAS SURYAKANNAKA DITINJAU DARI
PERATURAN PEMERINTAH NO. 20 TAHUN 2021 TENTANG
PENERTIBAN KAWASAN DAN TANAH TELANTAR**

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, Himawan Arief Sugota, Bank Tanah hadir sebagai *Land Manager*. *Land Manager* akan berfungsi membentuk strategi pengelolaan tanah untuk dapat mengembangkan penggunaan tanah yang optimal.

Berlakunya Undang-undang Cipta Kerja (UUCK) yang telah dilakukan perbaikan melalui Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2022, kemudian ditetapkan menjadi Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, sebagai dasar pembentukan Bank Tanah di Indonesia disebutkan dalam Pasal 125 – 135. Sedangkan untuk penyelenggaraannya, bank tanah membutuhkan peraturan turunan seperti Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden dan Peraturan Menteri. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) PP No. 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah, bank tanah adalah badan khusus (*sui generis*) yang dibentuk oleh Pemerintah. Kekhususan yang dimiliki bank tanah menurut UUCK adalah terkait dengan pengelolaan kekayaan badan bank tanah sebagai kekayaan negara yang dipisahkan dan pengelolaan aset tanah untuk kepentingan ekonomi berkeadilan. Dalam Pasal 3 ayat (1) PP No. 64 Tahun 2021, fungsi bank tanah adalah melaksanakan kegiatan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan dan pendistribusian tanah. Tanah yang diperoleh bank tanah akan dikelola untuk didistribusikan dalam rangka pemenuhan kebutuhan berbagai sektor dan dipergunakan sendiri. Masalah mendasar yang harus diatur dengan peraturan turunan adalah portofolio kelembagaan, pengelolaan aset tanah dan penyaluran aset tanah kepada pihak atau sektor yang membutuhkan.

Berdasarkan Pasal 6 huruf a dan b PP No. 64 Tahun 2021, tanah yang dikelola Bank Tanah dapat berasal dari hasil penetapan pemerintah dan/atau pihak lain, menurut Pasal 6 huruf a yaitu:

- a. tanah bekas hak.
- b. kawasan dan tanah telantar.
- c. tanah pelepasan kawasan hutan.
- d. tanah timbul.
- e. tanah hasil reklamasi.
- f. tanah bekas tambang.

- g. tanah pulau-pulau kecil.
- h. tanah yang terkena kebijakan perubahan tata ruang, dan
- i. tanah yang tidak ada penguasaan di atasnya

Kedudukan Bank Tanah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 113 Tahun 2021 Tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah, yaitu :

1. Bank Tanah berkedudukan di Ibu Kota Negara Kesatuan Republik Indonesia.
2. Bank Tanah dapat mempunyai kantor perwakilan di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.
3. Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan kantor perwakilan diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pelaksana.

Selanjutnya berkaitan dengan kepengurusan struktur bank tanah diatur dalam Pasal 3 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 113 Tahun 2021 Tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah terdiri atas Komite, Dewan Pengawas dan Badan Pelaksana. Sedangkan mengenai penyelenggaraan Bank tanah diatur dalam Pasal 38 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 113 Tahun 2021 Tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah.

Penyelenggaraan fungsi Bank Tanah tersebut dapat dilaksanakan dengan bentuk kerja sama dengan pihak lain. Pihak-pihak yang dimaksud yaitu Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, lembaga negara, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, badan usaha, badan hukum milik negara, badan hukum swasta, masyarakat, koperasi, dan/atau pihak lain yang sah. Kerja sama Bank Tanah dengan pihak-pihak tersebut merupakan bentuk hubungan yang saling menguntungkan termasuk menerima tanah titipan untuk diusahakan. Bentuk kerja sama tersebut menunjukkan Bank Tanah dapat bergerak lincah (*agile*) untuk memperoleh tanah yang akan dikelola sehingga mendatangkan keuntungan dan sekaligus memberikan ketersediaan tanah untuk pembangunan.⁷

Manajemen bank tanah berhubungan dengan bagaimana perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan kegiatan serta pengawasan terhadap kegiatan bank tanah

⁷ Hadi Arnowo, Pengelolaan Aset Bank Tanah Untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan, *Jurnal Pertanian*, Volume 11, Nomor 1, 2021, hal. 94

**PENERTIBAN TANAH TELANTAR HAK GUNA BANGUNAN
ATAS NAMA PT. DELIMAS SURYAKANNAKA DITINJAU DARI
PERATURAN PEMERINTAH NO. 20 TAHUN 2021 TENTANG
PENERTIBAN KAWASAN DAN TANAH TELANTAR**

dalam mewujudkan tujuan bank tanah. Didukung oleh regulasi yang memadai dan kelembagaan yang kuat, manajemen bank tanah pada akhirnya bisa mewujudkan enam fungsi bank tanah, yaitu penghimpun tanah (*land keeper*); sebagai pengaman tanah (*land warrantee*); sebagai pengendali penguasaan tanah (*land purchase*); sebagai pengelola tanah (*land management*); sebagai penilai tanah (*land appraisal*); dan sebagai penyalur tanah (*land distributor*). Kegiatan bank tanah secara konseptual harus memuat kebijakan dan strategi optimalisasi pemanfaatan dan penggunaan tanah.⁸

Bank tanah berasal dari 2 (dua) istilah, yaitu *land banking* dan *land banks*. *Land banking* secara umum dapat diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia menjadi “perbankan tanah”, yang digunakan untuk menerangkan kegiatan yang berhubungan dengan bank tanah. Sedangkan istilah *land banks* digunakan untuk menggambarkan adanya lembaga atau kerja sama antar lembaga yang berkegiatan di bidang pengadaan tanah. Berdasarkan berbagai pengertian tersebut pada paragraf di atas, maka dapat disimpulkan bahwa bank tanah merupakan suatu kebijakan pertanahan yang mana negara melalui lembaga pemerintah atau lembaga independen yang ditunjuk oleh pemerintah, berwenang untuk:

1. Melakukan akuisisi terhadap tanah telantar atau bermasalah, tanah yang belum dikembangkan dan tanah yang dianggap memiliki potensi untuk pengembangan.
2. Mengelola dan mengaturnya sementara waktu.
3. Mendistribusikannya kembali untuk kepentingan umum sesuai dengan program pemerintah, baik program jangka pendek maupun jangka panjang.⁹

Tanah telantar pasca berlakunya Undang-undang Cipta Kerja, merupakan pelaksanaan ketentuan Pasal 180 UUCK serta untuk melaksanakan ketentuan Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 UUPA terkait hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar, demikian dalam konsideran menimbang PP No. 20 Tahun 2021.

Bahwa tanah telantar merupakan salah satu potensi aset dari Bank Tanah, oleh karenanya erat sekali keterkaitan antara Bank Tanah dengan tanah telantar pasca berlakunya UUCK. Dalam Pasal 33 PP No. 20 Tahun 2021, disebutkan bahwa tanah yang

⁸ Bernhard Limbong, *Op.cit*, hal. 45

⁹ Fatima Al-zahra, Konstruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Berkeadilan, Universitas Nurul Jadid, *Jurnal Hukum*, Vol. 1, No. 1, 2019, hal. 24

ditetapkan menjadi tanah telantar dapat menjadi Aset Bank Tanah/TCUN. Aset Bank Tanah pertama di Indonesia adalah tanah yang semulanya menjadi objek penertiban tanah terindikasi telantar HGB No. 4/Kapias Batu VIII terdaftar atas nama PT. Delimas Suryakannaka yang telah dilepaskan haknya sebagian seluas 30 Hektar atau 300.000 m². Penguasaan atas tanah yang dilepaskan haknya tersebut menjadi Aset Bank Tanah, hal ini merupakan tindakan yang dilakukan atau diskresi oleh Menteri untuk mengatasi persoalan konkret terkait pendayagunaan tanah telantar sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 36 PP No. 20 Tahun 2021 jo. Pasal 87 Permen ATR/KBPN No. 20 Tahun 2021.

Pengelolaan tanah diarahkan untuk dimanfaatkan melalui kerjasama dengan pihak lain dan untuk didistribusikan kepada pihak-pihak yang ditentukan. Tanah-tanah yang dikelola oleh bank tanah diberikan Hak Pengelolaan. Artinya pemberian Hak Pengelolaan kepada bank tanah dapat melakukan kerjasama dengan pihak lain dan kemudian dapat diberikan hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan. Kerjasama itu dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan dalam rangka memenuhi kebutuhan operasional bank tanah. Meskipun kerjasama dengan pihak lain dimungkinkan, pendistribusian tanah untuk mewujudkan ekonomi berkeadilan khususnya di wilayah pedesaan harus menjadi prioritas.¹⁰

Konsepsi bank tanah dalam UUCK ditinjau dari sudut pandang UUPA, senyatanya belum sepenuhnya sejalan dengan semangat dan unsur-unsur yang terkandung dalam UUPA karena dalam hal ini pembentukan bank tanah berdasarkan UUCK hanya berfokus pada konsep ekonomi semata kurang berfokus pada kepentingan rakyat (miskin). UUCK seharusnya memuat pula lebih jelas mengenai konsep *accessreform* (akses masyarakat) yang mana disini berhubungan dengan penataan penggunaan tanah untuk lebih produktif bersamaan dengan penataan dukungan sarana dan prasarana yang memungkinkan rakyat (petani) mendapat akses ke sumber ekonomi di wilayah tersebut. *Accessreform* disini meliputi akses sarana prasarana pertanian, pengairan, jalan, usaha tani, pemasaran produksi, koperasi usaha tani, dan perbangkan (kredit usaha rakyat).¹¹

¹⁰ Hadi Arnowo, *Op.cit*, hal. 3086

¹¹ Masayu Dewi Puspa Lestari dan Muhammad Syaifuddin, *Op.cit*

PENERTIBAN TANAH TELANTAR HAK GUNA BANGUNAN ATAS NAMA PT. DELIMAS SURYAKANNAKA DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NO. 20 TAHUN 2021 TENTANG PENERTIBAN KAWASAN DAN TANAH TELANTAR

Prinsip pada Bank Tanah yang menguasai dan mengelola tanah milik negara bisa memunculkan ulang terkait kegiatan perpindahan hak terhadap tanah yang ada pada waktu penjajahan Hindia Belanda. Pada masa tersebut asas domein *verklaring* yakni merupakan dasar hukum bagi pemerintah Hindia Belanda sebagai dasar penguasaan hak-hak barat yang pada akhirnya memberi kemudahan bagi pemerintah Hindia Belanda untuk mendapatkan tanah secara legal. Bank Tanah bertujuan untuk memperkenalkan konsep perolehan tanah secara tidak legal dalam rangka kepentingan investor dengan mengatasnamakan pengadaan tanah yang tentunya membelakangi dari pedoman penting terhadap perlindungan terhadap hak rakyat dan tujuan dari reformasi tanah.¹²

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Penetapan HGB No. 4 terletak di Desa Kapias Batu VIII, Kecamatan Tanjungbalai, Kabupaten Asahan seluas 682.600 m² terdaftar atas nama PT. Delimas Suryakannaka semula merupakan objek kegiatan Pemantauan dan Evaluasi Hak Atas Tanah (HAT)/Dasar Penguasaan Atas Tanah (DPAT) oleh Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara Tahun 2019 dengan hasil pemantauan hampir keseluruhan bidang tanah HGB No. 4 /Kapias Batu VIII terindikasi telantar. Berdasarkan Surat Keputusan pemberian haknya yaitu untuk keperluan usaha pembangunan perumahan, namun PT. Delimas Suryakannaka selaku pemegang hak tidak mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan maksud dan tujuan pemberian haknya, hal ini tentu mengabaikan kewajiban pemegang hak sebagaimana dalam ketentuan Pasal 6, 7, 10, 15, 19 UUPA. Sehingga ditetapkan menjadi lokasi objek penertiban tanah terindikasi telantar oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara Nomor : 79/KEP-12/III/2020 tanggal 04 Maret 2020.
2. Pelaksanaan penertiban tanah telantar HGB No. 4 terletak di Desa Kapias Batu VIII, Kecamatan Tanjungbalai, Kabupaten Asahan seluas 682.600 m² terdaftar atas nama PT. Delimas Suryakannaka telah sampai pada tahapan peringatan

¹² Iwan Permadi, *Op.cit*

terhadap pemegang hak yaitu pemberian Peringatan I, II dan III dengan hasil bahwa HGB No. 4/Kapias Batu VIII masih tetap seperti pada awal kegiatan identifikasi dan pemantauan Panitia Penerbitan Tanah Terindikasi Telantar yaitu hanya dimanfaatkan seluas 0,5 Hektar atau 5.000 m², sehingga PT. Delimas Suryakannaka masuk dalam kategori tidak mematuhi peringatan ketiga sesuai Pasal 17 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 2010 jo. Peraturan Kepala BPN No. 9 Tahun 2011. Namun pelaksanaan penertiban tanah telantar HGB No. 4/Kapias Batu VIII tidak sampai pada tahapan selanjutnya yaitu penetapan tanah telantar karena PT. Delimas Suryakannaka telah mengambil langkah untuk melepaskan hak sebagian dari Sertipikat HGB No. 4/Kapias Batu VIII seluas 30 Hektar atau 300.000 m² untuk kepentingan Negara sesuai Akta Nomor 2 tanggal 6 Juli 2021 jo. Surat Pernyataan tanggal 1 September 2021.

3. Penyelesaian yuridis terhadap objek kegiatan penertiban tanah telantar atas HGB No. 4/Kapias Batu VIII terdaftar atas nama Delimas Suryakannaka tidak sesuai dengan mekanisme penertiban tanah telantar sebagaimana diatur dalam Pasal 27 dan 28 PP No. 20 Tahun 2021, namun pemerintah menempuh langkah diskresi dengan meminta PT. Delimas Suryakannaka melakukan pemisahan dan pelepasan hak atas tanah yang tidak digunakan dan dimanfaatkan oleh pemegang hak seluas 30 Hektar atau 300.000 m². Pendaftaran pemisahan hak tersebut disampaikan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan berdasarkan Akta Nomor 2 tanggal 6 Juli 2021 jo. Surat Pernyataan tanggal 1 September 2021. Pada masa transisi berlakunya PP No. 20 Tahun 2021, kemudian pasca pelepasan hak atas tanah tersebut, penguasaannya menjadi Aset Bank Tanah dengan diberikan Hak Pengelolaan (HPL). Penyelesaian tanah telantar tanpa melalui penetapan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan ketentuan Pasal 29 sampai dengan Pasal 33 PP No. 20 Tahun 2021. Penertiban tanah telantar tersebut juga sebagai optimalisasi Badan Bank Tanah sebagai badan khusus (sui generis) yang dibentuk oleh Pemerintah berdasarkan UUCK jo. PP No. 64 Tahun 2021 yang berfungsi melaksanakan kegiatan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan dan pendistribusian tanah. Diskresi atau tindakan yang dilakukan oleh Menteri tersebut untuk mengatasi persoalan konkret dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan

**PENERTIBAN TANAH TELANTAR HAK GUNA BANGUNAN
ATAS NAMA PT. DELIMAS SURYAKANNAKA DITINJAU DARI
PERATURAN PEMERINTAH NO. 20 TAHUN 2021 TENTANG
PENERTIBAN KAWASAN DAN TANAH TELANTAR**

di bidang Tanah Telantar (Pasal 36 PP No. 20 Tahun 2021 jo. Pasal 87 Permen
ATR/KBPN No. 20 Tahun 2021).

Saran

1. Penetapan HGB No. 4 terletak di Desa Kapias Batu VIII, Kecamatan Tanjungbalai, Kabupaten Asahan seluas 682.600 m² terdaftar atas nama PT. Delimas Suryakannaka menjadi objek penertiban tanah telantar semula merupakan objek kegiatan Pemantauan dan Evaluasi Hak Atas Tanah (HAT)/Dasar Penguasaan Atas Tanah (DPAT) oleh Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara Tahun 2019, kemudian ditetapkan menjadi lokasi objek penertiban tanah telantar oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara Tahun 2020. Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 2010 tidak ada mengatur tentang tanah terindikasi telantar berasal dari hasil kegiatan Pemantauan dan Evaluasi Hak Atas Tanah (HAT)/Dasar Penguasaan Atas Tanah (DPAT) serta ditinjau dari Pasal 11 PP No. 20 Tahun 2021 jo. Pasal 17 Permen ATR/BPN No. 20 Tahun 2021 juga tidak ada ketentuan yang mengatur hal tersebut. Sehingga perlu ditambahkan pengaturan yang menjadi tanah terindikasi telantar salah satunya berasal dari kegiatan Pemantauan dan Evaluasi Hak Atas Tanah (HAT)/Dasar Penguasaan Atas Tanah (DPAT) yang dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN, Kanwil BPN Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
2. Pelaksanaan penertiban tanah telantar HGB No. 4 terletak di Desa Kapias Batu VIII, Kecamatan Tanjungbalai, Kabupaten Asahan seluas 682.600 m² terdaftar atas nama PT. Delimas Suryakannaka berdasarkan PP No. 20 Tahun 2021 yang masih terdapat celah bagi pemegang hak agar tanahnya tidak diusulkan secara keseluruhan menjadi tanah telantar, sehingga perlu pengaturan tegas terkait objek penertiban tanah telantar yang masih dalam proses pelaksanaan tahapan penertiban tanah telantar untuk dinyatakan dalam keadaan status quo (tidak dapat dilakukan perbuatan hukum) atas bidang tanah tersebut 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.

3. Pada saat pelaksanaan tahapan penertiban tanah telantar, dimungkinkan adanya kondisi pemegang hak atas tanah melakukan pelepasan hak, seperti kasus PT. Deimas Suryakannaka selaku pemegang HGB No. 4 terletak di Desa Kapias Batu VIII, Kecamatan Tanjungbalai, Kabupaten Asahan seluas 682.600 m² terdaftar atas nama PT. Delimas Suryakannaka yang melakukan pelepasan hak atas tanah dihadapan Notaris. Tanah yang berasal dari pelepasan hak tersebut merupakan tanah yang dilepaskan kepada Negara untuk menjadi tanah Negara. Belum ada ketentuan yang mengatur mekanisme khusus penertiban terhadap tanah tersebut. Sehingga perlu ditambahkan pengaturan mengenai mekanisme terhadap pelepasan hak atas tanah yang menjadi objek penertiban tanah telantar, maka proses penertiban tidak perlu lagi dilanjutkan dan dinyatakan selesai.

DAFTAR REFERENSI

Buku

- Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011
- Arikunto, Suharismi, *Dasar-Data Research*, Tarsoto, Bandung, 1995
- Arrasjid, Chairul, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- Badan Pertahanan Negara Republik Indonesia, *Penerbitan Dan Pendayagunaan Tanah Telantar*, Bhumibhakti Adhiguna, Jakarta, 2011
- Chomzah, Ali Achmad, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid I*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004
- Dimiyati, Khudzaifah & Kelik Wardiono, *Metode Penelitian Hukum*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta, 2004
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta, 2003
- Herwati, Siti Rakhma Mary, *Kumpulan Aturan tentang Pengelolaan Agraria*, HuMa, Jakarta, 2014
- Ilmar, Aminudin, *Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN*, Praneda Media Group, Jakarta, 2012
- Limbong, Bernhard, *Bank Tanah*, Margaretha Pustaka, Jakarta Selatan, 2013

**PENERTIBAN TANAH TELANTAR HAK GUNA BANGUNAN
ATAS NAMA PT. DELIMAS SURYAKANNAKA DITINJAU DARI
PERATURAN PEMERINTAH NO. 20 TAHUN 2021 TENTANG
PENERTIBAN KAWASAN DAN TANAH TELANTAR**

- Marzuki, Peter Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008
- MD, Moh. Mahfud, *Politik Hukum di Indonesia*, Pustaka LP3ES, Jakarta, 1998
- Mertokusumo, Soedikno, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika, Universitas Terbuka, Jakarta, 1988
- Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003
- Mujiburohman, Dian Aries, *Penegakan Hukum Penertiban & Pendayagunaan Tanah Telantar*, STPN Press, Yogyakarta, 2019
- Mulyatno, Budi, *Reformasi agrarian dan Alih Fungsi Lahan*, Agraria Expoke, Jakarta, 2014
- Parlindungan, AP., *Komentar Undang-undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1998
- Pasaribu, En., *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1991
- Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991
- Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Rasjidi, Lili dan B. Arief Sidharta, *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung, 1994
- Rato, Dosminikus, *Filasafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, PT Presindo, Yogyakarta, 2010
- Ruchiyat, Edy, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi, Ed. 2, Cet. 1*, Universitas Singaperbangsa Karawang, Alumni, Bandung, 1999
- S., Maria, *Tanah Dalam Perpektif Hak Ekonomi, Sosial Dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2009
- Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2016
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, cetakan ke-2*, Prenada Media Group, Jakarta, 2010
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2005
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013
- Soekamto, Soerjono, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 1982

- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum, Cet. III*, Universitas Indonesia, UI Press, Jakarta, 2007
- Soekanto, Soerjono, *Pokok-pokok Sosiologi Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007
- Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, Arloka, Yogyakarta, 2003
- Soetikinjo, Iman, *Politik Agraria Nasional (Hubungan Manusia Dengan Tanah Yang Berdasarkan Pancasila)*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1994
- Soetomo, *Politik dan Administrasi Agraria*, Usaha Nasional, Surabaya, 1986
- Suardi, *Hukum Agraria, cet. 1*, Iblam, Jakarta, 2005
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Surakhmad, Winarno, *Pengantar Penelitian Ilmiah, Dasar, Metode dan Tehnik*, Tarsito, Bandung, 2010
- Utomo, Budi, *Hukum Perdata*, Sejahtera, Yogyakarta, 2013

Jurnal

- Al-zahra, Fatima, Konstruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Berkeadilan, Universitas Nurul Jadid, *Jurnal Hukum*, [Vol. 1, No. 1, 2019](#)
- Albert, Analisa Hukum Atas Tanah Hak Milik Yang Telantar Berdasarkan peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 Tentang Penerbitan Kawasan Dan Tanah Telantar, *Hukum Jurnal Adigama*, Vol. 4 No. 2, 2021
- Arnowo, Keberadaan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Cakrawala Hukum*, Vol. 18, No. 2, 2022
- Arnowo, Hadi, Pengelolaan Aset Bank Tanah Untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan, *Jurnal Pertanahan*, Volume 11, Nomor 1, 2021
- Fadilah, Fidri, Fitri Nur Latifah, Diah Krisnaningsih, Urgensi Kehadiran Bank Tanah Sebagai Alternatif Memulihkan Perekonomian di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam, *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Volume 7, Nomor 3, 2021

**PENERTIBAN TANAH TELANTAR HAK GUNA BANGUNAN
ATAS NAMA PT. DELIMAS SURYAKANNAKA DITINJAU DARI
PERATURAN PEMERINTAH NO. 20 TAHUN 2021 TENTANG
PENERTIBAN KAWASAN DAN TANAH TELANTAR**

- Fatihah, Amiratul, Kajian Hukum Penertiban Tanah Telantar Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Tanah Telantar, *Jurnal Notarius Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU*, Vol. 2, No. 1, 2023
- Hamdani, Penetapan Tanah Hak Guna Usaha Sebagai Objek Tanah Telantar (Studi Pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Barat), *Unes Journal of Swara Justitia*, Vol. 6, No. 1, 2022
- Isnaeni, Diyan, Kebijakan Landreform Sebagai Penerapan Politik Pembaharuan Hukum Agraria Yang Berparadigma Pancasila, *JU-ke*, Vol. 1, No. 2, 2017
- Kafrawi dan Rachman Maulana Kafrawi, Kajian Yuridis Badan Bank Tanah Dalam Hukum Gararia Indonesia, *Perspektif Hukum* 22, No. 1, 2022
- Kristyan, Fredy, Nyoman Serikat Putra Jaya, Irma Chayaningtyas, Peran Kantor Pertanahan untuk Penerbitan dan Pemanfaatan Tanah Telantar di Kota Semarang, *Notarius*, Vol. 14, No. 1, 2021
- Lego, I.R., Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak Atas Tanah yang di Tetapkan Sebagai Tanah Telantar. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, Vol. 6 (4), 2020
- Lestari, Masayu Dewi Puspa dan Muhammad Syaifuddin, Bank Tanah Sebagai Upaya Menjamin Ketersediaan Tanah Dalam Rangka Ekonomi Berkeadilan Berdasarkan Undang Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, *Lex LATA, Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 2022
- Lestario, Arie, Erlina, Sistem Pendaftaran Tanah yang memberikan Perlindungan Hukum bagi pemegang Sertipikat Hak atas Tanah di Indonesia, *Jurnal Notary Law*, Vol. 1 No. 1, 2022
- Noegroho, Penerapan Konsep Land Banking di Indonesia untuk Pembangunan Perumahan MBR di Kawasan Perkotaan, *Journal ComTech* , Volume 3 Nomor 2, 2012
- Permadi, Iwan, Konstitusionalitas Keberadaan Bank Tanah dalam Pengelolaan dan Penguasaan atas Tanah oleh Negara, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, *Jurnal USM Law Review Vol 6 No 1*, 2023
- Ramadhan, Ahsanul Rizky, Firman Huntaqo, Iza Rumesten, Penerbitan Tanah telantar dalam rangka penatagunaan dann pemanfaatan tanah, *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 10, No. 2, 2021

Sitio, Brata Yudha Putra, Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar Menurut Peraturan Perundang-Undangan, *Law Reviour Hangaloan*, Vol. 1, No. 1, 2022

Supriyanto, Kriteria Tanah Telantar Dalam Peraturan Perundangan Indonesia, *Jurnal Dinamika hukum*, Vol 10, No. 1, 2010

Tejawati, Desy Nurkristia, Penerapan Bank Tanah di Indonesia Yang Berlandaskan Teori Keadilan Bermanfaat, *Perspektif* 27, No. 3, 2022

Wijaya, Gede Putra dan Achmad Busro, Tinjauan Yuridis Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal Bagi Orang Asing Di Indonesia, *Notarius* 11, No. 2, 2018

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang

Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 tentang Struktur dan Penyelenggaraan Bank Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar

Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar

Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar

Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Telantar

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan dan Tanah Telantar

**PENERTIBAN TANAH TELANTAR HAK GUNA BANGUNAN
ATAS NAMA PT. DELIMAS SURYAKANNAKA DITINJAU DARI
PERATURAN PEMERINTAH NO. 20 TAHUN 2021 TENTANG
PENERTIBAN KAWASAN DAN TANAH TELANTAR**

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor
24 Tahun 2002 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 36
Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar

Internet

<https://ditjenpptr.atrbpn.go.id/hukum/assets/images/posts/>

BGP_Draf_Perubahan_PP20Th2021.pdf/ diakses pada tanggal 29 Desember
2023

<https://mh.uma.ac.id/apa-itu-hak-guna-bangunan-hgb/> diakses pada tanggal 29 Mei 2023