

BACKGROUND PAPER
RANCANGAN PERATURAN PEMERINTAH
TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 20 TAHUN 2021
TENTANG PENERTIBAN KAWASAN DAN TANAH TELANTAR

BAB I
PENDAHULUAN

Tanah adalah modal dasar dalam pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan rakyat, bangsa, dan negara Indonesia. Oleh karena itu, tanah harus diusahakan, dimanfaatkan, dipergunakan, dan dipelihara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah yang telah dikuasai dan/atau dimiliki baik yang sudah ada hak atas tanahnya maupun yang baru berdasarkan perolehan tanah masih banyak dalam keadaan telantar, sehingga cita-cita luhur untuk meningkatkan kemakmuran rakyat tidak optimal. Mencermati kondisi tersebut, perlu dilakukan penataan kembali untuk mewujudkan tanah sebagai sumber kesejahteraan rakyat dan untuk mewujudkan kehidupan yang lebih berkeadilan, menjamin keberlanjutan sistem kemasyarakatan dan kebangsaan Indonesia, serta memperkuat harmoni sosial. Selain itu, optimalisasi pengusahaan, penggunaan, pemanfaatan, dan pemeliharaan semua tanah di wilayah Indonesia diperlukan untuk meningkatkan kualitas lingkungan hidup, mengurangi kemiskinan dan menciptakan lapangan kerja, serta untuk meningkatkan ketahanan pangan dan energi.

Dalam rangka mempertahankan kualitas tanah dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat, para pemegang hak diharapkan dapat menjaga dan memelihara tanahnya serta tidak melakukan penelantaran. Oleh karena itu, perlu adanya pengaturan mengenai penertiban dan pendayagunaan tanah telantar. Dalam kenyataan dewasa ini, penelantaran tanah semakin menimbulkan kesenjangan sosial, ekonomi, dan kesejahteraan rakyat, serta menurunkan kualitas lingkungan. Penelantaran tanah juga berdampak pada terhambatnya pencapaian berbagai tujuan program pembangunan, rentannya ketahanan pangan dan ketahanan ekonomi nasional, serta tertutupnya akses sosial-ekonomi masyarakat khususnya petani pada tanah.

Negara memberikan hak atas tanah kepada pemegang hak untuk diusahakan, dipergunakan, dan dimanfaatkan serta dipelihara dengan baik. Hal ini selain bertujuan untuk kesejahteraan bagi pemegang haknya juga ditujukan untuk kesejahteraan masyarakat, bangsa, dan negara. Pada saat negara memberikan hak kepada seseorang atau badan hukum, selalu diiringi kewajiban-kewajiban yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan surat keputusan pemberian haknya. Dengan demikian, pemegang hak dilarang menelantarkan tanahnya. Dalam hal pemegang hak menelantarkan tanahnya, UUPA telah mengatur akibat hukumnya, yaitu hapusnya hak atas tanah yang bersangkutan dan pemutusan hubungan hukum serta ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Bagi tanah yang belum ada hak atas tanahnya, tetapi sudah ada dasar penguasaannya, penggunaan atas tanah tersebut harus dilandasi dengan sesuatu

hak atas tanah sesuai Pasal 4 *jo.* Pasal 16 UUPA. Oleh karena itu, orang atau badan hukum yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah, baik dengan pelepasan tanah itu dari hak orang lain, karena memperoleh izin lokasi, atau memperoleh keputusan pelepasan kawasan hutan, berkewajiban untuk memelihara tanahnya, mengusahakannya dengan baik, tidak menelantarkannya, serta mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak atas tanah. Meskipun yang bersangkutan belum mendapat hak atas tanah, apabila menelantarkan tanahnya, maka hubungan hukum yang bersangkutan dengan tanahnya akan dihapuskan dan ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Berdasarkan penjelasan di atas, penelantaran tanah harus dicegah dan ditertibkan untuk mengurangi atau menghapus dampak negatifnya. Dengan demikian, pencegahan, penertiban, dan pendayagunaan tanah telantar merupakan langkah dan prasyarat penting untuk menjalankan program-program pembangunan nasional, terutama di bidang agraria yang telah diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, UUPA, serta Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional.

Dalam rangka untuk menertibkan tanah telantar, pada masa awal reformasi telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penerbitan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (PP No. 36/1998), yang ditindaklanjuti dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 24 Tahun 2002 tentang Peraturan Pelaksana PP No. 36/1998. Namun demikian, dalam pelaksanaannya, peraturan-peraturan tersebut belum dapat dijalankan dengan efektif karena banyak hal yang tidak dapat lagi dijadikan sebagai acuan dalam penyelesaian penertiban dan pendayagunaan tanah telantar sehingga kemudian digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (PP No. 11/2010).

PP No. 11/2010 terbit pada tanggal 22 Januari 2010 dan telah ditindaklanjuti dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar *jo.* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2011 tentang Tata cara Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Dalam perjalanannya, PP No. 11/2010 dinilai belum efektif dalam mengakomodasi permasalahan-permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan penertiban dan pendayagunaan tanah telantar. Permasalahan-permasalahan tersebut diantaranya yang berkaitan dengan objek, jangka waktu peringatan, tata cara untuk mengeluarkan tanah-tanah yang sudah dimanfaatkan dari basis data tanah terindikasi telantar, dan sebagainya.

Untuk mengatasi persoalan-persoalan sebagaimana dijelaskan di atas dan sekaligus untuk melaksanakan amanat dari Pasal 180 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK), telah ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar (PP No. 20/2021). Namun demikian, dalam implementasi PP No. 20/2021, ditemukan beberapa kendala atau permasalahan sehingga pelaksanaan penertiban tanah telantar masih belum dapat dijalankan secara efektif. Oleh karena itu, diperlukan adanya perubahan terhadap PP No. 20/2021 untuk dapat lebih mengoptimalkan pelaksanaan penertiban tanah telantar.

BAB II

KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

A. Penelantaran Tanah menurut Hukum Adat

Permasalahan terkait tanah telantar dan upaya penyelesaiannya telah ada jauh sebelum hal itu diatur dalam hukum positif. Hukum adat, sebagai hukum yang hidup dan ditaati oleh masyarakat tempat berlakunya hukum tersebut, sudah mempunyai pranata untuk mengatur dan menyelesaikan permasalahan terkait tanah telantar. Oleh karena Hukum Tanah Nasional itu didasarkan pada hukum adat, maka konsep penelantaran tanah menurut hukum adat perlu dicermati.

Dalam penelitian untuk penyusunan disertasi, Suhariningsih memberikan gambaran tentang kondisi atau keadaan suatu bidang tanah telantar, yang disarikan dari berbagai penelitian di berbagai daerah, sebagai berikut:

1. Tona Kabu, Tona Kallanggalung Amo (Sulawesi Selatan): tanah sawah ditinggalkan selama 10 (sepuluh) tahun atau lebih. Patokannya pematang-pematang tidak kelihatan lagi dan semua tanda-tandanya sudah hilang keseluruhan (SR. Nur dan H. Parerengi).
2. Tancak Sakueh Dajurawi (Bengkulu): tanah ladang yang ditinggalkan sesudah menuai (Abdullah Saddik).
3. Belukar Toewo (Jambi): ladang dari rimba, setelah 3 (tiga) tahun menjadi rimba rawa tanah waha, setelah 5 (lima) tahun (AP. Parlindungan).
4. Tanah Telantar: tanah yang sudah digarap oleh seseorang, kemudian dibiarkan kosong, ditumbuhi rumput dan tumbuhan liar sehingga berangsur menjadi semak atau hutan kembali (Achmad Manggau).
5. *Wostergronden*: Tanah in, Bac, Soppalan, Telum (Sumatera Utara): tanah bekas bukan ditinggalkan dan telah ditumbuhi alang-alang, bekas ladang yang belum lama ditinggalkan dan telah menjadi semak, sengaja ditelantarkan untuk pengembalaan ternak masyarakat, tanah yang baru sekali dibuka kemudian ditelantarkan (Kaliansyah).
6. Hak menikmati hilang sama sekali jika pemegang hak itu meninggalkan tanah yang bertalian, sehingga sama sekali tidak ada aktifitas pemanfaatan tanah itu (Aceh). Kehilangan hak menduduki (*Occupatierecht*) jika tanah ladang tidak menjadi tanah liar kembali (*Woestheid*), dengan ditinggalkan selama 3 (tiga) bulan, maka okupasi hilang tanah kembali kepada hak ulayat (SR. Nur).
7. Ditelantarkan (Maluku): tanah dinyatakan telantar, jangka waktu 10-15 tahun dan tanah kembali menjadi Hak Partuan/Ulayat (Von Hoevell).
8. Tona Kabo, Tona Kanggalung amo (Sulawesi Selatan): tanah sawah yang diterlantarkan.
9. Tanah ditelantarkan (Banjar, Kalimantan Selatan): tanah bekas ladang yang ditinggalkan kira-kira 2 (dua) musim atau lebih, maka akan kembali menjadi padang atau tanah tanpa pemilik (Moshedayan Pakpahan dan Sony Bachtiar).
10. Tanah Telantar: tanah yang ditinggalkan pemilikannya selama beberapa waktu dalam lingkungan hak ulayat sehingga menjadi semak belukar (Chadijah Dali Munthe).

11. Tanah Telantar (kesimpulan): tanah yang pernah digarap oleh seseorang, penggarapan terhenti hingga tanahnya kembali menjadi semak belukar. Penguasaan yang kembali pada masyarakat Hukum Adat (M. Yamani).

Dari berbagai gambaran di atas, dapat disebutkan bahwa kriteria tanah telantar ditentukan oleh berbagai unsur, yakni:

1. ada subjek yang menguasai/memiliki tanah yang bersangkutan;
2. ada kesengajaan dari subjek untuk tidak menggunakan tanahnya atau melanggar syarat-syarat yang sudah ditentukan;
3. jenis penggunaan tanah;
4. kondisi objektif tanah; dan
5. jangka waktu yang diperhitungkan sebagai penelantaran tanah.

Tanah-tanah yang dinyatakan sebagai tanah telantar itu kemudian kembali dalam penguasaan masyarakat hukum adatnya, untuk kemudian dapat diberikan kepada pihak lain.

B. Pengaturan tentang Tanah Telantar pada Era Orde Baru

Pada tahun 1980-an, ketika pembangunan perumahan mulai marak, salah satu eksesnya, dimanfaatkannya tanah-tanah sesuai dengan peruntukannya telah mendorong diterbitkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1982 tentang Penertiban Tanah di Daerah Perkotaan yang dikuasai oleh Badan Hukum/Perorangan yang Tidak Dimanfaatkan/Ditelantarkan *jo*. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 268 Tahun 1982 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Penertiban/Pemanfaatan Tanah yang Dicadangkan Bagi dan/atau dikuasai oleh Perusahaan-Perusahaan. Dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 268 Tahun 1982 tersebut secara eksplisit tanah-tanah yang dikuasai dengan Hak Guna Bangunan (HGB)/ Hak Pakai (HP) oleh pengusaha termasuk dalam upaya penertiban ini.

Bagi tanah-tanah yang terkena tindakan penertiban, diberi santunan yang ditetapkan Menteri Dalam Negeri sebesar harga perolehannya pada waktu pembebasan tanahnya, yang dibayarkan oleh pengusaha yang bersangkutan. Pembayaran santunan tersebut dibebankan kepada pihak yang dianggap dan dinilai mampu melanjutkan proyek yang bersangkutan.

Gejala penelantaran tanah perkebunan juga terdeteksi, bahkan sudah dilakukan upaya penanganannya sebelum upaya yang sama dilakukan terhadap tanah-tanah perkotaan. Hal ini dapat dilihat pada penerbitan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 88 Tahun 1973 tentang Penguasaan Tanah Perkebunan Terlantar dan/atau Ditelantarkan di Daerah Provinsi Jawa Barat. Dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tersebut, ditegaskan bahwa dengan pembiaran tanah perkebunan dalam keadaan telantar itu, maka pemegang hak telah melakukan pelanggaran terhadap fungsi sosial hak atas tanah. Di samping itu, dengan tindakan tersebut berarti bahwa pemegang hak lalai atau tidak mengindahkan kewajiban mengusahakan perkebunan sebagaimana mestinya.

Keputusan Menteri Dalam Negeri tersebut merupakan landasan untuk melakukan penyelesaian terhadap tanah-tanah perkebunan telantar dan penggunaan selanjutnya.

C. Pengaturan tentang Tanah Telantar pada Era Reformasi

Pada tanggal 5 Maret 1998 terbit Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar PP No. 36 Tahun 1998). Dalam PP No. 36 Tahun 1998 tersebut diatur mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. Definisi tanah telantar (Pasal 1 angka 5)
2. Ruang lingkup tanah telantar (Pasal 2)
3. Kriteria tanah telantar (Bab III (Pasal 3 sampai dengan Pasal 8)) terkait dengan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Tanah dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang tidak dipecah.
 - b. Tanah dengan Hak Guna Usaha atau sebagian bidang tanah tersebut.
 - c. Tanah dengan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai yang dimaksudkan untuk dipecah.
 - d. Tanah Hak Pengelolaan atau sebagian bidang tanah tersebut.
 - e. Tanah yang belum dimohonkan haknya atau sebagian bidang tanah tersebut.
4. Tata cara penertiban dan pendayagunaan tanah telantar (Bab IV (Pasal 9 - 14)) yang meliputi:
 - a. Identifikasi.
 - b. Dibentuknya Panitia Penilai.
 - c. Pengecualian dari kategori tanah telantar yakni apabila pemegang hak tidak dapat mendayagunakan tanahnya karena tidak mampu dari segi ekonomi atau sebab tidak didayagunakannya tanah karena dihalangi oleh pihak lain.
 - d. Setelah identifikasi, peringatan diberikan 3 (tiga) kali dengan selang waktu 12 (dua belas) bulan.
 - e. Penetapan sebagai tanah telantar.
5. Akibat hukum penetapan tanah telantar (Bab V) adalah:
 - a. Tanah tersebut menjadi Tanah Negara.
 - b. Kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi sesuai dengan harga perolehan tanah tersebut.
 - c. Biaya pembuatan prasarana fisik/bangunan diperhatikan dalam penetapan ganti rugi.
 - d. Ganti rugi dibebankan kepada penerima hak baru.

Dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 24 Tahun 2002 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (Keputusan Ka. BPN No. 24 Tahun 2002), yang merupakan peraturan pelaksana dari PP No. 36 Tahun 1998, antara lain diatur mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. Jangka waktu minimal untuk dilakukannya identifikasi, ditetapkan sebagai berikut:
 - a. Hak Milik, 5 (lima) tahun;
 - b. Hak Guna Usaha, 5 (lima) tahun;
 - c. Hak Guna Bangunan, 3 (lima) tahun;
 - d. Hak Pakai, 3 (tiga) tahun; dan
 - e. Hak Pengelolaan, 5 (lima) tahun;sejak diterbitkannya sertipikat hak atas tanah. (Pasal 8 ayat (1))

Sesuai dengan Pasal 8 ayat (2), jangka waktu identifikasi terhadap penguasaan tanah oleh perusahaan berdasarkan:

- a. izin lokasi/Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT), 1 (satu) tahun sejak surat keputusan perpanjangan yang terakhir;
 - b. pencadangan tanah/Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lahan (SP3L) dan rekomendasi Bupati/Walikota, sejak berlakunya keputusan ini.
2. Langkah penanganan tanah telantar yang diambil (Pasal 14 ayat (2)) adalah:
- a. rekomendasi;
 - b. pembinaan; dan
 - c. peringatan.
3. Pernyataan tanah sebagai tanah telantar dilakukan terhadap:
- a. seluruh bidang tanah; atau
 - b. sebagian biang tanah.
4. Pendayagunaan tanah telantar (Pasal 23 ayat (1)) adalah dalam rangka:
- a. kemitraan;
 - b. redistribusi tanah;
 - c. konsolidasi tanah;
 - d. pemberian hak atas tanah kepada pihak lain.

Terhadap tanah telantar yang didayagunakan untuk b, c, dan d, pembayaran ganti ruginya dibebankan kepada penerima hak yang baru.

Tiga hal yang dapat dicatat berkenaan dengan PP No. 36 Tahun 1998 *jo* Keputusan Ka. BPN No. 24 Tahun 2002 adalah sebagai berikut: *Pertama*, Peraturan Pemerintah ini memuat kriteria tanah telantar secara eksplisit dalam satu bab. Disamping itu, alasan untuk dikecualikan dari kategori tanah telantar itu disebutkan dalam pasalnya secara eksplisit. *Kedua* kepada bekas pemegang hak yang tanahnya ditetapkan sebagai tanah telantar, diberikan ganti kerugian sebesar harga perolehan, yang pembayarannya dibebankan kepada penerima hak baru. *Ketiga*, peringatan yang diberikan 3 (tiga) kali dengan selang waktu 12 (dua belas) bulan dan kesempatan mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui lelang lebih cenderung memihak kepada pemegang hak atas tanah dan memberikan kemungkinan utnuk terulangnya keadaan yang sama melalui pemegang hak atas tanah yang baru. Dengan kata lain, sanksi terhadap penelantaran tanah itu tidak tegas. Oleh karena itu, dalam kenyataannya, Peraturan Pemerintah ini tidak efektif.

D. Pengaturan tentang Tanah Telantar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (PP No. 11 Tahun 2010) memuat hal-hal sebagai berikut:

1. Objek penertiban tanah telantar adalah tanah yang sudah diberikan hak (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 (Pasal 2).
2. Dikecualikan sebagai objek penertiban tanah telantar (Pasal 3):
 - a. Tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atas nama perseorangan yang secara tidak disengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya; dan
 - b. Tanah yang dikuasai pemerintah, langsung maupun tidak langsung, sudah berstatus maupun belum berstatus Badan Milik Negara/Badan Milik Daerah (BMN/BMD) karena alasan ketidaksengajaan tidak menggunakannya.
 3. Identifikasi dan penelitian serta pelaksanaan (Pasal 4 sampai dengan Pasal 6).
 - a. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional menyiapkan data tanah yang terindikasi telantar.
 - b. Data tersebut digunakan sebagai dasar identifikasi dan penelitian oleh Panitia yang terdiri dari unsur Badan Pertanahan Nasional dan instansi terkait.
 - c. Pelaksanaan identifikasi dan penelitian terhitung mulai 3 (tiga) tahun sejak diterbitkan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atau sejak berakhirnya izin/keputusan/surat dasar penguasaan atas tanah dari pejabat yang berwenang.
 - d. Ruang lingkup identifikasi dan penelitian:
 - 1) Nama dan alamat Pemegang Hak;
 - 2) Letak, luas, status hak atau dasar penguasaan atas tanah, dan keadaan fisik tanah yang dikuasai Pemegang Hak; dan
 - 3) Keadaan yang mengakibatkan tanah telantar.
 4. Kegiatan identifikasi dan penelitian meliputi 9 (sembilan) aspek yang hasilnya dilaporkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Pasal 7).
 5. Peringatan (Pasal 8).
 - a. Berdasarkan hasil identifikasi dan penelitian, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional memberitahukan dan sekaligus memberikan peringatan tertulis kepada pemegang hak untuk menggunakan tanahnya sebagaimana mestinya dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak terbitnya surat peringatan, bila hal tersebut tidak dilaksanakan, diberikan peringatan kedua dan ketiga (terakhir) dalam jangka waktu masing-masing satu bulan.
 - b. Peringatan tersebut dilaporkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dan bila tanah tersebut dibebani dengan Hak Tanggungan, maka surat peringatan tersebut diberitahukan juga kepada pemegang Hak Tanggungan.
 - c. Bila setelah peringatan ketiga tetap tidak ada tindakan nyata pemegang hak, maka Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional mengusulkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk menetapkan tanah yang bersangkutan sebagai tanah telantar.

6. Penetapan sebagai tanah telantar.
 - a. Dalam penetapan sebagai tanah telantar terkait tanah hak, dimuat juga penetapan tentang hapusnya hak atas tanah, sekaligus pemutusan hubungan hukum dan penegasan tanah yang bersangkutan sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Terhadap tanah yang diberikan dasar penguasaan, penetapan sebagai tanah telantar memuat pemutusan hubungan hukum dan penegasannya sebagai tanah negara (Pasal 9).
 - b. Dalam hal tanah yang ditetapkan sebagai tanah telantar meliputi seluruh hamparan, maka keseluruhan hamparan tersebut ditegaskan menjadi tanah negara; bila hanya sebagian hamparan yang ditetapkan sebagai tanah telantar maka seluruh hamparan tanah ditetapkan sebagai tanah negara dan selanjutnya kepada bekas pemegang hak diberikan kembali bagian tanah yang benar-benar diusahakan itu; bekas pemegang hak dapat mengajukan permohonan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 10). Bila tanah yang ditelantarkan sama atau kurang dari 25% (dua puluh lima persen), pemegang hak dapat mengajukan permohonan revisi luas atas bidang tanah yang benar-benar diusahakan dengan biaya yang menjadi beban pemegang hak (Pasal 11).
 - c. Tanah yang diusulkan sebagai tanah terlantar dinyatakan dalam keadaan *status quo* dan terhadapnya tidak dilakukan perbuatan hukum apa pun, sampai dengan ditegaskannya tanah yang bersangkutan sebagai tanah negara (Pasal 12).
 - d. Tanah yang ditetapkan sebagai tanah telantar, wajib dikosongkan oleh bekas pemegang hak dalam dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak diterbitkannya penetapan tentang tanah telantar, dan bila pengosongannya tidak dilakukan, benda-benda di atasnya dikuasai langsung oleh negara (Pasal 13).
7. Pendayagunaan tanah Negara bekas tanah telantar.
 - a. Peruntukan tanah negara bekas tanah telantar adalah untuk kepentingan masyarakat dan negara melalui reforma agraria dan program strategis negara serta untuk cadangan negara lainnya (Pasal 15).
 - b. Kepala Badan Pertanahan Nasional melaporkan kegiatan-kegiatan terkait tanah telantar kepada Presiden secara berkala (Pasal 17).

Sebagai tindak lanjut terbitnya PP No. 11 Tahun 2010, pada tanggal 1 Februari 2010, terbit Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar (Perka BPN No. 4 Tahun 2010).

Pokok-pokok yang diatur dalam Perka BPN No. 4 Tahun 2010 adalah sebagai berikut:

1. Dalam Ketentuan Umum Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional ini dimuat pengertian-pengertian yang merupakan penjabaran dari PP No. 11 Tahun 2010 yakni:
 - a. Tanah yang diindikasikan sebagai tanah telantar;
 - b. Tanah telantar;
 - c. Penertiban tanah telantar;

- d. Penetapan tanah telantar;
 - e. Pendayagunaan tanah Negara bekas tanah telantar;
 - f. Reforma agraria;
 - g. Program strategis Negara;
 - h. Tanah cadangan Negara lainnya; dan
 - i. Panitia identifikasi dan penelitian.
2. Penertiban tanah telantar dilakukan melalui 4 (empat) tahapan yaitu: inventarisasi tanah yang terindikasi telantar, identifikasi dan penelitian tanah yang terindikasi terlantar, peringatan kepada pemegang hak, dan penetapan tanah telantar (Pasal 3).
 3. Inventarisasi dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional berdasarkan informasi yang diperoleh dari hasil pemantauan lapangan oleh Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan, atau laporan dari dinas/instansi terkait lainnya, laporan tertulis dari masyarakat, atau pemegang hak (Pasal 4).
 4. Objek inventarisasi sama dengan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah dengan tambahan bahwa pemegang hak wajib lapor tentang penggunaan dan pemanfaatan tanahnya (Pasal 5).
 5. Inventarisasi tanah yang terindikasi telantar dilaksanakan melalui pengumpulan data, pengelompokan data, dan pengadministrasian hasil inventarisasi (Pasal 6).
 6. Hasil inventarisasi digunakan sebagai bahan untuk melakukan identifikasi dan penelitian oleh Panitia C yang dibentuk oleh Kepala Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan, Pemerintah Daerah, dan instansi terkait (Pasal 7 sampai dengan Pasal 10).
 7. Panitia C melakukan identifikasi dan penelitian yang meliputi verifikasi data fisik dan data yuridis, membuat analisa, menyusun laporan, melaksanakan sidang dan membuat serta menandatangani Berita Acara (Pasal 11).
 8. Panitia C bertanggung jawab secara yuridis administratif atas isi Berita Acara (Pasal 12).
 9. Bila disimpulkan dari hasil identifikasi dan penelitian terdapat tanah yang ditelantarkan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional memberitahukan sekaligus memberi peringatan kepada pemegang hak 3 (tiga) kali berturut-turut, dalam selang waktu 1 (satu) bulan (Pasal 14). Sebelum peringatan terakhir, pemegang hak diharapkan melakukan tindakan konkret untuk mengusahakan tanahnya atau mengajukan permohonan hak atas tanahnya; atau perubahan hak atas tanahnya. Disamping itu, pemegang hak wajib melaporkan kemajuan penggunaan dan pemanfaatan tanah yang ditelantarkan itu kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Pasal 15 dan Pasal 16).
 10. Penetapan sebagai tanah telantar ditempuh bila peringatan ketiga tetap tidak dipatuhi oleh pemegang hak. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional mengusulkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk penetapan sebagai tanah telantar. Tanah yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai tanah telantar dinyatakan dalam keadaan *status quo*. Kepala Badan Pertanahan Nasional menetapkan tanah telantar dengan suatu keputusan yang memuat hapusnya hak atas tanah, pemutusan hubungan hukumnya,

dan menegaskan bahwa tanah yang bersangkutan dikuasai oleh negara (Pasal 17 sampai dengan Pasal 19).

11. Dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 23, diatur tentang pengelompokan tanah telantar berdasarkan persentase luas tanah telantar berdasarkan persentase luas tanah yang ditelantarkan dan pemberlakuannya, pendayagunaan tanah telantar, penyampaian keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang tanah telantar dan pengadministrasiannya, serta kewajiban bekas pemegang hak untuk mengosongkan tanah yang ditetapkan sebagai tanah telantar.
12. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional menyusun laporan pelaksanaan penertiban tanah telantar secara berkala (tiap bulan, triwulan, dan tiap tahun) serta menyampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kepala Badan Pertanahan Nasional melaporkan pelaksanaan penertiban tanah telantar kepada Presiden secara berkala.

E. Pengaturan tentang Tanah Telantar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar

Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar (PP No. 20/2021) memuat hal-hal sebagai berikut:

1. Tanah yang telah terdaftar atau belum terdaftar yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara, menjadi objek penertiban tanah telantar (Pasal 5).
2. Objek penertiban tanah telantar meliputi tanah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan dasar penguasaan atas tanah (Pasal 7).
3. Dikecualikan dari objek penertiban tanah telantar, meliputi tanah hak pengelolaan masyarakat hukum adat dan tanah hak pengelolaan yang menjadi aset bank tanah (Pasal 8).
4. Inventarisasi tanah terindikasi telantar dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan paling cepat 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak atas tanah, hak pengelolaan, atau Dasar Penguasaan Atas Tanah (DPAT) berdasarkan laporan atau informasi yang bersumber dari (Pasal 11):
 - a. pemegang hak, pemegang hak pengelolaan, atau pemegang DPAT;
 - b. hasil pemantauan dan evaluasi hak atas tanah dan DPAT yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah, dan Kementerian;
 - c. kementerian/lembaga;
 - d. pemerintah daerah; dan/atau
 - e. masyarakat.Hasil pelaksanaan inventarisasi tanah terindikasi telantar selanjutnya diproses menjadi data tanah terindikasi telantar (Pasal 12).
5. Data tanah terindikasi telantar ditindaklanjuti dengan penertiban tanah telantar. Penertiban tanah telantar dilakukan melalui tahapan:
 - a. Evaluasi tanah telantar (Pasal 23)

Evaluasi tanah telantar dilaksanakan dalam jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) hari kalender oleh panitia yang dibentuk dan ditetapkan oleh kepala Kantor Wilayah, yang paling sedikit meliputi:

- 1) pemeriksaan terhadap dokumen hak atas tanah, hak pengelolaan, atau DPAT;
- 2) pemeriksaan terhadap rencana pengusahaan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan tanah;
- 3) pemeriksaan terhadap pengusahaan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan tanah secara faktual; dan
- 4) pemberitahuan kepada pemegang hak, pemegang hak pengelolaan, atau pemegang DPAT untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/ atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai.

Dalam hal berdasarkan hasil evaluasi diketahui pemegang hak, pemegang hak pengelolaan, atau pemegang DPAT sengaja tidak mengusahakan, tidak mempergunakan, tidak memanfaatkan, dan/atau tidak memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai, kepala Kantor Wilayah menyampaikan pemberitahuan kepada pemegang hak, pemegang hak pengelolaan, atau pemegang DPAT untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/ atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai dalam jangka waktu paling lama 180 (seratus delapan puluh) hari kalender sejak tanggal diterbitkannya pemberitahuan.

Dalam hal pemegang hak, pemegang hak pengelolaan, atau pemegang DPAT tetap tidak mengusahakan, tidak mempergunakan, tidak memanfaatkan, dan/atau tidak memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai sampai jangka waktu tersebut berakhir, maka dilakukan proses pemberian peringatan.

b. Peringatan tanah telantar (Pasal 25 sampai dengan Pasal 28)

- 1) Dalam hal berdasarkan hasil evaluasi disimpulkan terdapat Tanah Telantar, kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan tertulis pertama kepada pemegang hak, pemegang hak pengelolaan, atau pemegang DPAT dan pihak lain yang berkepentingan agar pemegang hak, pemegang hak pengelolaan, atau pemegang DPAT mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanahnya dalam jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari kalender.
- 2) Dalam hal pemegang hak, pemegang hak pengelolaan, atau pemegang DPAT tidak melaksanakan peringatan tertulis pertama, kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan tertulis kedua yang berisi peringatan agar pemegang hak, pemegang hak pengelolaan, atau pemegang DPAT mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanahnya dalam jangka waktu paling lama 45 (empat puluh lima) hari kalender.
- 3) Dalam hal pemegang hak, pemegang hak pengelolaan, atau pemegang DPAT tidak melaksanakan peringatan tertulis kedua, kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan tertulis ketiga yang berisi peringatan agar pemegang hak, pemegang hak pengelolaan, atau pemegang DPAT mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara

tanahnya dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender.

- 4) Dalam hal pemegang hak, pemegang hak pengelolaan, atau pemegang DPAT tidak melaksanakan peringatan tertulis ketiga, kepala Kantor Wilayah dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja mengusulkan penetapan tanah telantar kepada Menteri. Terhadap tanah yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai tanah telantar tidak dapat dilakukan perbuatan hukum atas bidang tanah tersebut sampai dengan diterbitkannya Keputusan Menteri.
- c. Penetapan tanah telantar
 - 1) Penetapan tanah telantar dilakukan oleh Menteri berdasarkan usulan penetapan tanah telantar (Pasal 29).
 - 2) Tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah telantar, wajib dikosongkan oleh bekas pemegang hak, pemegang hak pengelolaan atau pemegang DPAT dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender sejak penetapan (Pasal 32).
 - 3) Tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah telantar dapat menjadi aset bank tanah dan/atau Tanah Cadangan Umum Negara (Pasal 33).
6. Pendayagunaan Tanah Cadangan Umum Negara ditujukan untuk pertanian dan nonpertanian dalam rangka kepentingan masyarakat dan negara melalui (Pasal 35):
 - a. reforma agraria;
 - b. proyek strategis nasional;
 - c. bank tanah; dan
 - d. cadangan negara lainnya.

F. Kajian Implikasi Penerapan Perubahan Pengaturan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar

Penerapan perubahan pengaturan terkait penertiban dan pendayagunaan tanah telantar melalui penyusunan Rancangan Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar dapat memberikan dampak positif sebagai berikut:

- a. memberikan kepastian hukum terhadap pendayagunaan tanah hak atau tanah hak pengelolaan hasil pelepasan hak atas tanah/hak pengelolaan oleh pemegang hak atas tanah/pemegang hak pengelolaan pada saat proses penertiban tanah telantar;
- b. memperjelas kriteria tanah hak milik yang dapat menjadi objek penertiban tanah telantar;
- c. menyediakan landasan hukum terhadap tanah hak milik yang dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus selama 20 tahun atau lebih tanpa adanya hubungan hukum dengan Pemegang Hak dan menjadi wilayah perkampungan agar tanah tersebut langsung dapat diusulkan untuk ditetapkan sebagai tanah telantar;

- d. menyediakan landasan hukum larangan melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang telah masuk dalam basis data tanah terindikasi telantar;
- e. menyediakan landasan hukum penghapusan dari basis data tanah terindikasi telantar pada tahap peringatan dalam hal diketahui pemegang hak atas tanah/pemegang hak pengelolaan/ pemegang DPAT telah melaksanakan kewajibannya untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dikuasai atau dimilikinya pada saat peringatan pertama, kedua, dan/atau ketiga;
- f. memperjelas ketentuan mengenai proses penertiban terhadap tanah yang berstatus sebagai barang milik negara/daerah atau aset badan usaha milik negara/daerah hanya dilakukan sampai pada tahap evaluasi; dan
- g. memperjelas ketentuan peralihan.

Melalui penerapan perubahan pengaturan tersebut, diharapkan proses penertiban tanah telantar dapat lebih optimal. Selain itu, diharapkan pula bahwa perubahan pengaturan mengenai penertiban dan pendayagunaan tanah telantar tersebut dapat mengurangi kesenjangan sosial dan ekonomi, meningkatkan kualitas lingkungan, serta meningkatkan kesejahteraan rakyat.

BAB III
EVALUASI DAN ANALISIS
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

Dalam pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar, masih terdapat beberapa permasalahan dan kendala yang belum diatur, antara lain mengenai:

1. Definisi Tanah Cadangan Umum Negara (TCUN).
 - Belum adanya ketentuan yang mengatur mengenai pendayagunaan tanah hak atau tanah hak pengelolaan hasil pelepasan hak atas tanah/hak pengelolaan oleh pemegang hak atas tanah/pemegang hak pengelolaan pada saat proses penertiban tanah telantar. Hal tersebut menimbulkan kesulitan dalam rangka pendayagunaan tanah hasil pelepasan hak atas tanah/hak pengelolaan.
 - Tanah hak atau tanah hak pengelolaan yang dilepaskan oleh pemegang hak atas tanah/pemegang hak pengelolaan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan menjadi tanah yang dikuasai oleh negara sehingga tidak perlu ditetapkan lagi sebagai tanah telantar.
2. Objek Penertiban Tanah Telantar (Tanah Hak Milik)
 - Ketentuan yang mengatur kriteria tanah hak milik yang dapat menjadi objek penertiban tanah telantar masih bersifat multitafsir.
3. Objek Penertiban Tanah Telantar (Tanah yang Berasal dari Dasar Penguasaan Atas Tanah)
 - Frasa “diterbitkannya Dasar Penguasaan Atas Tanah” menimbulkan ketidakjelasan karena ada beberapa Dasar Penguasaan Atas Tanah yang tidak diterbitkan, namun dibuat oleh pejabat yang berwenang.
4. Inventarisasi Tanah Terindikasi Telantar
 - Salah satu kendala utama dalam pelaksanaan kegiatan penertiban tanah telantar adalah banyaknya pemegang hak atas tanah/hak pengelolaan yang melakukan perbuatan hukum seperti peralihan hak, pembebanan hak tanggungan, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah terhadap tanah yang menjadi objek penertiban. Kondisi tersebut seringkali menghambat proses penertiban tanah telantar.
 - Belum ada ketentuan yang mengatur mengenai larangan dilakukannya perbuatan hukum pada keseluruhan kegiatan penertiban tanah telantar, seyogyanya agar menambah pengaturan mengenai larangan melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang telah masuk dalam basis data tanah terindikasi telantar sampai dengan dihapuskannya dalam basis data tanah terindikasi telantar.
5. Penetapan Kawasan Telantar
 - Terdapat kesalahan redaksional dalam penulisan Pasal 38 ayat (4), seyogyanya dalam frasa “ditetapkan sebagai” menjadi satu kesatuan dengan frasa “Aset Bank Tanah”.

6. Evaluasi Tanah Telantar
 - Dalam praktik, terdapat beberapa tanah hak milik yang dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus dan menjadi wilayah perkampungan. Kondisi tersebut dapat menghambat pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Apabila memberlakukan ketentuan evaluasi dan peringatan dengan jangka waktu yang cukup lama, maka berpotensi menimbulkan konflik horizontal.
 - Belum ada ketentuan yang mengatur mekanisme khusus penertiban terhadap tanah tersebut. Seyogyanya ditambahkan pengaturan mengenai usulan penetapan tanah telantar yang langsung diberikan apabila berdasarkan hasil inventarisasi tanah terindikasi telantar, terdapat tanah hak milik yang dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus selama 20 tahun tanpa adanya hubungan hukum dengan Pemegang Hak dan menjadi wilayah perkampungan.
7. Peringatan Tanah Telantar
 - Pada saat peringatan pertama, kedua, atau ketiga, dimungkinkan terjadinya kondisi di mana pemegang hak atas tanah/pemegang hak pengelolaan/pemegang DPAT telah melaksanakan kewajibannya untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dikuasai atau dimilikinya.
 - Untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah/pemegang hak pengelolaan/pemegang DPAT, seyogyanya ditambahkan pengaturan mengenai penghapusan dari basis data tanah terindikasi telantar pada tahap peringatan.
8. Penetapan Tanah Telantar
 - Dengan adanya usulan penambahan pengaturan mengenai mekanisme khusus penertiban terhadap tanah hak milik yang dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus selama 20 tahun tanpa adanya hubungan hukum dengan Pemegang Hak dan menjadi wilayah perkampungan, seyogyanya dilakukan penyesuaian terhadap mekanisme penetapan tanah telantar oleh Menteri.
9. Ketentuan Lain-Lain
 - Pada saat pelaksanaan evaluasi atau peringatan tanah telantar, dimungkinkan adanya kondisi di mana pemegang hak atas tanah/pemegang hak pengelolaan melakukan pelepasan hak atas tanah/hak pengelolaan. Tanah yang berasal dari pelepasan hak merupakan tanah yang dilepaskan kepada negara untuk menjadi tanah negara.
 - Belum ada ketentuan yang mengatur mekanisme khusus penertiban terhadap tanah tersebut. Seyogyanya agar ditambahkan pengaturan mengenai mekanisme khusus apabila terdapat pelepasan hak terhadap tanah yang menjadi objek penertiban tanah telantar, maka proses penertiban tidak perlu lagi dilanjutkan dan dinyatakan selesai.

10. Ketentuan Peralihan

- Rumusan dalam ketentuan peralihan masih bersifat multitafsir dan terdapat beberapa usulan penetapan tanah telantar yang tidak dapat ditindaklanjuti hingga proses penetapan tanah telantar oleh Menteri. Seyogyanya perlu ada kejelasan bahwa kegiatan penertiban tanah telantar yang dilaksanakan kembali mulai dari tahap awal adalah kegiatan penertiban tanah telantar yang dilaksanakan berdasarkan peraturan sebelumnya namun belum sampai pada tahap usulan penetapan tanah telantar. Hal ini dimaksudkan agar usulan-usulan penetapan tanah telantar yang telah ada dapat ditindaklanjuti dengan keluarnya keputusan Menteri tentang penetapan tanah telantar.

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

A. Landasan Filosofis

Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi umat manusia yang ada di muka bumi ini. Bagi bangsa Indonesia, tanah adalah tempat hidup yang harus diusahakan, dimanfaatkan serta dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Menurut Pasal 33 Ayat 3 UUD 1945 menyatakan bahwa “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa “hubungan antara bangsa Indonesia, bumi, air serta ruang angkasa adalah hubungan yang bersifat abadi. Hubungan yang bersifat abadi ini berarti bahwa hubungan bangsa Indonesia bukan hanya dalam generasi sekarang saja, tetapi untuk generasi yang akan datang untuk anak cucu kita, oleh karena itu sumber daya alam harus dijaga, jangan sampai rusak atau dilerantarkan”.

B. Landasan Sosiologis

Penertiban tanah telantar sangat penting untuk dilaksanakan seiring dengan fakta di lapangan dimana semakin banyaknya tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau dipelihara.

Penertiban tanah telantar dilaksanakan untuk mewujudkan kehidupan yang berkeadilan, menjamin berkelanjutan sistem kemasyarakatan dan kebangsaan Indonesia, menjamin kelestarian dan keberlanjutan lingkungan, serta memperkuat harmoni sosial. Selain itu, optimalisasi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah di wilayah Indonesia diperlukan untuk mengurangi kemiskinan, menciptakan lapangan kerja, serta untuk meningkatkan ketahanan pangan dan energi.

C. Landasan Yuridis

Pelaksanaan penertiban tanah telantar, termasuk pendayagunaannya, dilaksanakan berdasarkan beberapa landasan yuridis sebagai berikut:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja; dan
4. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar.

BAB V
JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP
MATERI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

A. Jangkauan dan Arah Pengaturan

Rancangan Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar disusun dalam rangka menyempurnakan proses dan prosedur penertiban dan pendayagunaan tanah telantar yang sebelumnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar.

Adapun jangkauan dan arah pengaturan dalam Rancangan Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar meliputi:

1. penyempurnaan pengertian Tanah Cadangan Umum Negara (TCUN);
2. penambahan pengaturan mengenai mekanisme khusus penertiban terhadap tanah hak milik yang dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih tanpa adanya hubungan hukum dengan pemegang hak dan menjadi wilayah perkampungan;
3. penambahan pengaturan mengenai pendayagunaan tanah hak atau tanah hak pengelolaan hasil pelepasan hak atas tanah/hak pengelolaan oleh pemegang hak atas tanah/pemegang hak pengelolaan pada saat proses penertiban tanah telantar;
4. penambahan pengaturan mengenai larangan untuk melakukan perbuatan hukum bagi pemegang hak atas tanah/hak pengelolaan yang tanahnya masuk dalam basis data tanah terindikasi telantar;
5. penambahan pengaturan mengenai pengeluaran dari basis data tanah terindikasi telantar apabila pemegang hak atas tanah/pemegang hak pengelolaan/pemegang DPAT telah melaksanakan kewajibannya pada saat peringatan pertama, kedua, atau ketiga; dan
6. penyempurnaan pengaturan mengenai ketentuan peralihan.

B. Ruang Lingkup Materi Peraturan Perundang-undangan

Ruang lingkup materi pengaturan dalam Rancangan Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar meliputi:

1. Objek Penertiban Tanah Telantar;
2. Inventarisasi Tanah Terindikasi Telantar;
3. Peringatan Tanah Telantar;
4. TCUN; dan
5. Pelepasan Hak Atas Tanah/Hak Pengelolaan oleh Pemegang Hak Atas Tanah/Pemegang Hak Pengelolaan pada saat Penertiban Tanah Telantar.

BAB VI

P E N U T U P

A. Kesimpulan

1. Penertiban tanah telantar sangat penting untuk dilaksanakan seiring dengan fakta di lapangan dimana semakin banyaknya tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara. Penertiban tanah telantar dilaksanakan untuk mewujudkan kehidupan yang berkeadilan, menjamin berkelanjutan sistem kemasyarakatan dan kebangsaan Indonesia, menjamin kelestarian dan keberlanjutan lingkungan, serta memperkuat harmoni sosial. Selain itu, optimalisasi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah di wilayah Indonesia diperlukan untuk mengurangi kemiskinan, menciptakan lapangan kerja, serta untuk meningkatkan ketahanan pangan dan energi.
2. Rancangan Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar sangat diperlukan dalam rangka menyempurnakan proses dan prosedur penertiban dan pendayagunaan tanah telantar yang sebelumnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar yang memiliki beberapa kelemahan dan kendala, baik dari aspek pengaturan maupun aspek pelaksanaannya.
3. Penyusunan Rancangan Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar dapat memberikan beberapa dampak positif sebagai berikut:
 - a. memberikan kepastian hukum terhadap pendayagunaan tanah hak atau tanah hak pengelolaan hasil pelepasan hak atas tanah/hak pengelolaan oleh pemegang hak atas tanah/pemegang hak pengelolaan pada saat proses penertiban tanah telantar;
 - b. memperjelas kriteria tanah hak milik yang dapat menjadi objek penertiban tanah telantar;
 - c. menyediakan landasan hukum terhadap tanah hak milik yang dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus selama 20 tahun atau lebih tanpa adanya hubungan hukum dengan Pemegang Hak dan menjadi wilayah perkampungan agar tanah tersebut langsung dapat diusulkan untuk ditetapkan sebagai tanah telantar;
 - d. menyediakan landasan hukum larangan melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang telah masuk dalam basis data tanah terindikasi telantar;
 - e. menyediakan landasan hukum penghapusan dari basis data tanah terindikasi telantar pada tahap peringatan dalam hal diketahui pemegang hak atas tanah/pemegang hak pengelolaan/ pemegang DPAT telah melaksanakan kewajibannya untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dikuasai atau dimilikinya pada saat peringatan pertama, kedua, dan/atau ketiga;

- f. memperjelas ketentuan mengenai proses penertiban terhadap tanah yang berstatus sebagai barang milik negara/daerah atau aset badan usaha milik negara/daerah hanya dilakukan sampai pada tahap evaluasi; dan
- g. memperjelas ketentuan peralihan.

B. Saran

Perlu dilakukan pendalaman terhadap substansi *background paper*, terutama yang berkaitan dengan penelantaran tanah yang menimbulkan ketidakpastian hukum yang mengakibatkan terjadinya kesenjangan sosial, ekonomi dan kesejahteraan rakyat serta menurunkan kualitas lingkungan, sehingga perlu penyempurnaan pengaturan untuk menghasilkan proses pelaksanaan yang lebih efisien dan efektif terkait penertiban dan pendayagunaan tanah telantar melalui penyusunan Rancangan Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar.

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR TAHUN 2022
TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 20 TAHUN 2021
TENTANG PENERTIBAN KAWASAN DAN TANAH TELANTAR

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa untuk lebih mengoptimalkan pelaksanaan penertiban kawasan dan tanah telantar, perlu mengubah beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar;
- Mengingat : 1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 30, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6632);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 20 TAHUN 2021 TENTANG PENERTIBAN KAWASAN DAN TANAH TELANTAR.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 30, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6632) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 angka 21 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

1. Kawasan Telantar adalah kawasan nonkawasan hutan yang belum dilekati Hak Atas Tanah yang telah memiliki Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha, yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, dan/atau tidak dimanfaatkan.

2. Tanah Telantar adalah tanah hak, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah, yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara.
3. Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara Pemegang Hak dengan tanah termasuk ruang di atas tanah dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.
4. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada Pemegang Hak Pengelolaan.
5. Dasar Penguasaan Atas Tanah adalah keputusan/surat dari pejabat yang berwenang yang menjadi dasar bagi orang atau badan hukum untuk memperoleh, menguasai, mempergunakan, atau memanfaatkan tanah.
6. Pemegang Hak adalah pemegang Hak Atas Tanah.
7. Pemegang Hak Pengelolaan adalah Pemegang Hak Pengelolaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
8. Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah adalah pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
9. Izin adalah keputusan pejabat pemerintahan yang berwenang sebagai wujud persetujuan atas permohonan warga masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
10. Konsesi adalah keputusan pejabat pemerintahan yang berwenang sebagai wujud persetujuan dari kesepakatan badan dan/atau pejabat pemerintahan dengan selain badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam pengelolaan fasilitas umum dan/atau sumber daya alam dan pengelolaan

lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

11. Perizinan Berusaha adalah legalitas yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memulai dan menjalankan usaha dan/atau kegiatannya.
12. Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha adalah pihak yang memegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
13. Instansi adalah lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah daerah provinsi, atau pemerintah daerah kabupaten/kota yang menerbitkan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
14. Pimpinan Instansi adalah pimpinan lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah daerah provinsi, atau pemerintah daerah kabupaten/kota yang menerbitkan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
15. Badan Bank Tanah yang selanjutnya disebut Bank Tanah adalah badan khusus (*sui generis*) yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh Pemerintah Pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah.
16. Aset Bank Tanah adalah semua kekayaan yang dikuasai Bank Tanah baik berwujud atau tidak berwujud yang bernilai atau berharga akibat kejadian di masa lalu yang memberikan manfaat di masa yang akan datang.
17. Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
18. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.

19. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Kementerian di provinsi.
 20. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian di kabupaten/kota.
 21. Tanah Cadangan Umum Negara yang selanjutnya disingkat TCUN adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara yang berasal dari penetapan Tanah Telantar atau pelepasan Hak Atas Tanah/Hak Pengelolaan oleh Pemegang Hak/Pemegang Hak Pengelolaan pada saat pelaksanaan inventarisasi tanah terindikasi telantar atau pelaksanaan penertiban Tanah Telantar.
2. Ketentuan Pasal 5 tetap, penjelasan Pasal 5 diubah sebagaimana tercantum dalam penjelasan pasal demi pasal.
 3. Ketentuan Pasal 7 ayat (2) dan ayat (5) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 7

- (1) Objek penertiban Tanah Telantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) meliputi tanah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, Hak Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah.
- (2) Tanah hak milik menjadi objek penertiban Tanah Telantar jika dengan sengaja tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara sehingga:
 - a. dikuasai oleh pihak lain serta menjadi wilayah perkampungan;
 - b. dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih tanpa adanya hubungan hukum dengan Pemegang Hak; dan/atau

- c. fungsi sosial Hak Atas Tanah tidak terpenuhi, baik Pemegang Hak masih ada maupun sudah tidak ada.
- (3) Tanah hak guna bangunan, hak pakai, dan Hak Pengelolaan menjadi objek penertiban Tanah Telantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak.
- (4) Tanah hak guna usaha menjadi objek penertiban Tanah Telantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, dan/atau tidak dimanfaatkan terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak.
- (5) Tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah menjadi objek penertiban Tanah Telantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya atau dibuatnya Dasar Penguasaan Atas Tanah.
4. Ketentuan Pasal 10 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 10

- (1) Dalam hal Pimpinan Instansi tidak melaksanakan inventarisasi kawasan terindikasi telantar dalam jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari kalender terhitung sejak diterimanya laporan atau informasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (3), inventarisasi dilakukan oleh Menteri.
- (2) Dalam pelaksanaan inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pimpinan Instansi wajib memberikan data dan informasi yang diperlukan oleh Menteri.

- (3) Dalam pelaksanaan inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri dapat berkoordinasi dengan Pimpinan Instansi, menteri, atau pimpinan lembaga terkait sesuai dengan kewenangannya.
5. Di antara Pasal 13 dan Pasal 14 disisipkan 1 (satu) pasal yakni Pasal 13A dan di antara penjelasan Pasal 13 dan penjelasan Pasal 14 disisipkan penjelasan Pasal 13A sebagaimana tercantum dalam penjelasan pasal demi pasal, sehingga Pasal 13A berbunyi sebagai berikut:

Pasal 13A

- (1) Terhadap tanah yang telah masuk dalam basis data tanah terindikasi telantar, tidak dapat dilakukan perbuatan hukum atas bidang tanah tersebut sampai dengan adanya penghapusan dari basis data tanah terindikasi telantar.
 - (2) Dalam hal ketentuan larangan melakukan perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dipatuhi, maka perbuatan hukum yang dilakukan batal demi hukum.
6. Ketentuan Pasal 16 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 16

- (1) Dalam hal Pimpinan Instansi tidak melaksanakan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15, evaluasi Kawasan Telantar dilakukan oleh Menteri.
- (2) Dalam pelaksanaan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pimpinan Instansi wajib memberikan data dan informasi yang diperlukan oleh Menteri.
- (3) Dalam pelaksanaan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri dapat berkoordinasi dengan Pimpinan Instansi, menteri, atau pimpinan lembaga terkait sesuai dengan kewenangannya.

7. Ketentuan Pasal 19 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 19

- (1) Dalam hal Pimpinan Instansi tidak memberikan peringatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, pemberian peringatan Kawasan Telantar dilakukan oleh Menteri.
 - (2) Dalam pemberian peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pimpinan Instansi wajib memberikan data dan informasi yang diperlukan oleh Menteri.
 - (3) Dalam pemberian peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri dapat berkoordinasi dengan Pimpinan Instansi, menteri, atau pimpinan lembaga terkait sesuai dengan kewenangannya.
8. Ketentuan Pasal 20 ayat (3) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 20

- (1) Dalam hal Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha tidak melaksanakan peringatan tertulis ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (4), Pimpinan Instansi menetapkan kawasan tersebut sebagai Kawasan Telantar.
- (2) Penetapan Kawasan Telantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat juga:
 - a. pencabutan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha; dan/atau
 - b. penegasan sebagai kawasan yang dikuasai langsung oleh negara.
- (3) Kawasan yang telah ditetapkan sebagai Kawasan Telantar dapat:
 - a. ditetapkan sebagai Aset Bank Tanah; atau

- b. dialihkan/diberikan kepada pihak lain melalui mekanisme yang transparan dan kompetitif.
9. Ketentuan Pasal 21 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 21

- (1) Dalam hal Pimpinan Instansi tidak menetapkan Kawasan Telantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20, penetapan Kawasan Telantar dilakukan oleh Menteri.
 - (2) Dalam penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pimpinan Instansi wajib memberikan data dan informasi yang diperlukan oleh Menteri.
 - (3) Dalam penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri dapat berkoordinasi dengan Pimpinan Instansi, menteri, atau pimpinan lembaga terkait sesuai dengan kewenangannya.
10. Ketentuan Pasal 23 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 23

- (1) Evaluasi Tanah Telantar bertujuan untuk memastikan Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai.
- (2) Evaluasi Tanah Telantar dilaksanakan oleh panitia yang dibentuk dan ditetapkan oleh kepala Kantor Wilayah.
- (3) Evaluasi Tanah Telantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
 - a. pemeriksaan terhadap dokumen Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, atau Dasar Penguasaan Atas Tanah;

- b. pemeriksaan terhadap rencana pengusahaan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan tanah;
 - c. pemeriksaan terhadap pengusahaan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan tanah secara faktual; dan
 - d. pemberitahuan kepada Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai.
- (4) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama 45 (empat puluh lima) hari kalender.
- (5) Dalam hal berdasarkan hasil evaluasi diketahui Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah sengaja tidak mengusahakan, tidak mempergunakan, tidak memanfaatkan, dan/atau tidak memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai, kepala Kantor Wilayah menyampaikan pemberitahuan kepada Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai dalam jangka waktu paling lama 45 (empat puluh lima) hari kalender sejak tanggal diterbitkannya pemberitahuan.
- (6) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berakhir dan Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah tetap tidak mengusahakan, tidak mempergunakan, tidak memanfaatkan, dan/atau tidak memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai, maka dilakukan proses pemberian peringatan.

- (7) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dikecualikan bagi tanah yang berstatus sebagai barang milik negara/daerah atau aset badan usaha milik negara/daerah dan proses penertiban terhadap tanah tersebut dinyatakan selesai.
11. Diantara Pasal 23 dan Pasal 24 disisipkan 2 (dua) pasal yakni Pasal 23A dan Pasal 23B dan di antara penjelasan Pasal 23 dan penjelasan Pasal 24 disisipkan penjelasan Pasal 23A dan penjelasan Pasal 23B sebagaimana tercantum dalam penjelasan pasal demi pasal, sehingga Pasal 23A dan Pasal 23B berbunyi sebagai berikut:

Pasal 23A

Dalam hal objek penertiban Tanah Telantar berupa tanah Hak Milik yang dikuasai oleh pihak lain sebagian atau seluruhnya serta menjadi wilayah perkampungan dan/atau dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih tanpa adanya hubungan hukum, evaluasi Tanah Telantar dilakukan dengan ketentuan:

- a. evaluasi Tanah Telantar dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari kalender; dan
- b. evaluasi sebagaimana dimaksud pada huruf a paling sedikit meliputi:
 1. pemeriksaan terhadap dokumen Hak Milik; dan
 2. pemeriksaan terhadap penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan tanah secara faktual.
- c. apabila berdasarkan hasil evaluasi, diketahui Pemegang Hak sengaja tidak mengusahakan, tidak mempergunakan, tidak memanfaatkan, dan/atau tidak memelihara tanah yang dimiliki sehingga dikuasai oleh pihak lain sebagian atau seluruhnya serta menjadi wilayah perkampungan dan/atau dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus

selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih tanpa adanya hubungan hukum, maka kepala Kantor Wilayah menyampaikan usulan penetapan Tanah Telantar kepada Menteri.

Pasal 23B

- (1) Terhadap tanah yang sedang dilakukan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 dan Pasal 23A, tidak dapat dilakukan perbuatan hukum atas bidang tanah tersebut sampai dengan adanya penghapusan dari basis data tanah terindikasi telantar.
 - (2) Dalam hal ketentuan larangan melakukan perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dipatuhi, maka perbuatan hukum yang dilakukan batal demi hukum.
12. Ketentuan Pasal 25 ayat (2) dan ayat (3) diubah dan penjelasan Pasal 25 ayat (2) diubah sebagaimana tercantum dalam penjelasan pasal demi pasal, sehingga Pasal 25 ayat (2) dan ayat (3) berbunyi sebagai berikut:

Pasal 25

- (1) Dalam hal berdasarkan hasil evaluasi disimpulkan terdapat Tanah Telantar, kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan tertulis pertama kepada Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah dan pihak lain yang berkepentingan.
- (2) Peringatan tertulis pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi peringatan agar Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanahnya dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal diterimanya surat peringatan pertama.

- (3) Dalam hal Pemegang Hak, Pemegang Hak pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah tidak melaksanakan peringatan tertulis pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan tertulis kedua yang berisi peringatan agar Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanahnya dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal diterimanya surat peringatan kedua.
- (4) Dalam hal Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah tidak melaksanakan peringatan tertulis kedua sebagaimana dimaksud pada ayat (3), kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan tertulis ketiga yang berisi peringatan agar Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanahnya dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal diterimanya surat peringatan ketiga.
- (5) Selain disampaikan kepada Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah, peringatan tertulis pertama, kedua, dan ketiga disampaikan juga kepada:
- a. Menteri;
 - b. pemegang hak tanggungan, dalam hal tanah dibebani dengan hak tanggungan; dan
 - c. pimpinan instansi yang mengelola barang milik negara/daerah atau aset badan usaha milik negara/daerah, dalam hal tanah berstatus sebagai barang milik negara/daerah atau aset badan usaha milik negara/daerah.

13. Di antara Pasal 25 dan Pasal 26 disisipkan 2 (dua) pasal yakni Pasal 25A dan Pasal 25B dan di antara penjelasan Pasal 25 dan penjelasan Pasal 26 disisipkan penjelasan Pasal 25A dan penjelasan Pasal 25B sebagaimana tercantum dalam penjelasan pasal demi pasal, sehingga Pasal 25A dan Pasal 25B berbunyi sebagai berikut:

Pasal 25A

- (1) Terhadap tanah yang sedang dilakukan pemberian peringatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, tidak dapat dilakukan perbuatan hukum atas bidang tanah tersebut sampai dengan adanya penghapusan dari basis data tanah terindikasi telantar.
- (2) Dalam hal ketentuan larangan melakukan perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dipatuhi, maka perbuatan hukum yang dilakukan batal demi hukum.

Pasal 25B

- (1) Dalam hal Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah melaksanakan peringatan pertama, peringatan kedua, dan/atau peringatan ketiga, kepala Kantor Wilayah mengusulkan penghapusan dari basis data tanah terindikasi telantar kepada Menteri.
- (2) Menteri menindaklanjuti usulan penghapusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan menghapusnya dari basis data tanah terindikasi telantar.

14. Ketentuan Pasal 29 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 29

Penetapan Tanah Telantar dilakukan oleh Menteri berdasarkan usulan penetapan Tanah Telantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23A dan Pasal 27.

15. Pasal 30 ayat (4) dihapus.
16. Ketentuan Pasal 33 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 33

Tanah yang telah ditetapkan sebagai Tanah Telantar menjadi TCUN.

17. Ketentuan Pasal 34 ayat (1) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 34

- (1) Dalam rangka pendayagunaan Kawasan Telantar, Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha yang telah dicabut dapat dialihkan/diberikan kepada pihak lain melalui mekanisme yang transparan dan kompetitif.
 - (2) Pengalihan/pemberian izin/Konsesi/Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pimpinan Instansi.
 - (3) Dalam hal Pimpinan Instansi tidak melakukan pengalihan/pemberian izin/Konsesi/Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak penetapan Kawasan Telantar, Menteri melaporkan kepada Presiden.
18. Di antara Pasal 36 dan Pasal 37 disisipkan 3 (tiga) pasal, yakni Pasal 36A, Pasal 36B, dan Pasal 36C dan di antara penjelasan Pasal 36 dan penjelasan Pasal 37 disisipkan

penjelasan Pasal 36A, penjelasan Pasal 36B, dan penjelasan Pasal 36C sebagaimana tercantum dalam penjelasan pasal demi pasal, sehingga Pasal 36A, Pasal 36B, dan Pasal 36C berbunyi sebagai berikut:

Pasal 36A

- (1) Dalam pelaksanaan penertiban Tanah Telantar, Pemegang Hak atau Pemegang Hak Pengelolaan dapat melepaskan bagian tanah yang sengaja ditelantarkan untuk kepentingan negara.
- (2) Bagian tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat langsung ditetapkan sebagai Tanah Telantar oleh Menteri.
- (3) Pendayagunaan terhadap tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan melalui mekanisme pendayagunaan TCUN.

Pasal 36B

Dalam hal bidang tanah yang masuk dalam basis data tanah terindikasi telantar terbukti telah diusahakan, dipergunakan, dimanfaatkan, dan/ atau dipelihara oleh Pemegang Hak atau Pemegang Hak Pengelolaan, bidang tanah tersebut dapat dihapus atau dikeluarkan dari basis data tanah terindikasi telantar.

Pasal 36C

- (1) Dalam hal tanah yang menjadi objek penertiban Tanah Telantar berakhir jangka waktu haknya, proses penertiban Tanah Telantar tetap dilanjutkan hingga proses penetapan Tanah Telantar oleh Menteri.
- (2) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat juga penegasan sebagai tanah negara bekas Tanah Telantar yang dikuasai langsung oleh negara.

19. Ketentuan Pasal 38 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 38

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku:

- a. kegiatan penertiban Tanah Telantar yang telah dilaksanakan berdasarkan peraturan sebelumnya dan telah sampai pada usulan penetapan Tanah Telantar oleh kepala Kantor Wilayah serta berkasnya dinyatakan lengkap, ditindak lanjuti dengan berpedoman pada Peraturan Pemerintah ini;
- b. kegiatan penertiban Tanah Telantar yang telah dilaksanakan berdasarkan peraturan sebelumnya dan telah sampai pada usulan penetapan Tanah Telantar oleh kepala Kantor Wilayah serta berkasnya dinyatakan tidak lengkap, dilaksanakan kembali mulai dari tahap evaluasi dengan berpedoman pada Peraturan Pemerintah ini; dan
- c. kegiatan penertiban Tanah Telantar yang telah dilaksanakan berdasarkan peraturan sebelumnya namun belum sampai pada usulan penetapan Tanah Telantar oleh kepala Kantor Wilayah, dilaksanakan kembali mulai dari tahap evaluasi dengan berpedoman pada Peraturan Pemerintah ini.

Pasal II

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

- 18 -

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

YASONNA H. LAOLY

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN NOMOR

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR TAHUN 2022
TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 20 TAHUN 2021
TENTANG PENERTIBAN KAWASAN DAN TANAH TELANTAR

I. UMUM

Tanah adalah modal dasar dalam pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan bagi rakyat, bangsa, dan negara Indonesia. Oleh karena itu, tanah harus diusahakan, dimanfaatkan, dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah yang telah dikuasai dan/atau dimiliki baik yang sudah ada hak atas tanahnya maupun yang baru berdasarkan perolehan tanah masih banyak dalam keadaan terlantar, sehingga cita-cita luhur untuk meningkatkan kemakmuran rakyat tidak optimal. Mencermati kondisi tersebut, perlu dilakukan penataan kembali untuk mewujudkan tanah sebagai sumber kesejahteraan rakyat dan untuk mewujudkan kehidupan yang lebih berkeadilan, menjamin keberlanjutan sistem kemasyarakatan dan kebangsaan Indonesia, serta memperkuat harmoni sosial. Selain itu, optimalisasi pengusahaan, penggunaan, dan pemanfaatan semua tanah di wilayah Indonesia diperlukan untuk meningkatkan kualitas lingkungan hidup, mengurangi kemiskinan dan menciptakan lapangan kerja, serta untuk meningkatkan ketahanan pangan dan energi.

Dalam rangka mempertahankan kualitas tanah dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat, para pemegang hak diharapkan dapat menjaga dan memelihara tanahnya serta tidak melakukan penelantaran. Oleh karena itu, perlu adanya pengaturan mengenai penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar. Dalam kenyataan dewasa ini, penelantaran tanah semakin menimbulkan kesenjangan sosial, ekonomi, dan kesejahteraan rakyat, serta menurunkan kualitas lingkungan. Penelantaran tanah juga berdampak

pada terhambatnya pencapaian berbagai tujuan program pembangunan, rentannya ketahanan pangan dan ketahanan ekonomi nasional, serta tertutupnya akses sosial-ekonomi masyarakat khususnya petani pada tanah.

Negara memberikan hak atas tanah kepada pemegang hak untuk diusahakan, dipergunakan, dan dimanfaatkan serta dipelihara dengan baik. Hal ini selain bertujuan untuk kesejahteraan bagi pemegang haknya juga ditujukan untuk kesejahteraan masyarakat, bangsa, dan negara. Pada saat negara memberikan hak kepada seseorang atau badan hukum, selalu diiringi kewajiban-kewajiban yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan surat keputusan pemberian haknya. Dengan demikian, pemegang hak dilarang menelantarkan tanahnya. Dalam hal pemegang hak menelantarkan tanahnya, UUPA telah mengatur akibat hukumnya, yaitu hapusnya hak atas tanah yang bersangkutan dan pemutusan hubungan hukum serta ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Bagi tanah yang belum ada hak atas tanahnya, tetapi sudah ada dasar penguasaannya, penggunaan atas tanah tersebut harus dilandasi dengan sesuatu hak atas tanah sesuai Pasal 4 jo. Pasal 16 UUPA. Oleh karena itu, orang atau badan hukum yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah, baik dengan pelepasan tanah itu dari hak orang lain, karena memperoleh izin lokasi, atau memperoleh keputusan pelepasan kawasan hutan, berkewajiban untuk memelihara tanahnya, mengusahakannya dengan baik, tidak menelantarkannya, serta mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak atas tanah. Meskipun yang bersangkutan belum mendapat hak atas tanah, apabila menelantarkan tanahnya, maka hubungan hukum yang bersangkutan dengan tanahnya akan dihapuskan dan ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Berdasarkan penjelasan di atas, penelantaran tanah harus dicegah dan ditertibkan untuk mengurangi atau menghapus dampak negatifnya. Dengan demikian, pencegahan, penertiban, dan pendayagunaan tanah terlantar merupakan langkah dan prasyarat penting untuk menjalankan program-program pembangunan nasional, terutama di bidang agraria yang telah diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, UUPA, serta Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional.

Dalam rangka untuk menertibkan tanah terlantar, pada masa awal reformasi telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penerbitan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, yang ditindaklanjuti dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 24 Tahun 2002 tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998. Namun demikian, dalam pelaksanaannya, peraturan-peraturan tersebut belum dapat dijalankan dengan efektif karena banyak hal yang tidak dapat lagi dijadikan sebagai acuan dalam penyelesaian penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar sehingga kemudian digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010.

Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar terbit pada tanggal 22 Januari 2010 dan telah ditindaklanjuti dengan Peraturan Kepala Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2011 tentang Tata cara Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Dalam perjalanannya, Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar dinilai belum efektif dalam mengakomodasi permasalahan-permasalahan dalam yang dihadapi dalam pelaksanaan penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar. Permasalahan-permasalahan tersebut diantaranya yang berkaitan dengan objek, jangka waktu peringatan, tata cara untuk mengeluarkan tanah-tanah yang sudah dimanfaatkan dari basis data tanah terindikasi terlantar, dan sebagainya.

Seiring dengan dinamika pembangunan nasional, selain tanah terlantar, saat ini berdasarkan fakta di lapangan juga terdapat cukup banyak kawasan terlantar. Kawasan terlantar tersebut yaitu kawasan yang non hutan yang belum dilekati hak atas tanah yang izin atau konsesinya sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan.

Apabila tidak segera ditangani, penelantaran kawasan dapat mengakibatkan semakin tingginya kesenjangan sosial dan ekonomi serta semakin menurunnya kualitas lingkungan. Oleh karena itu, diperlukan adanya suatu pengaturan untuk mengantisipasi atau meminimalisasi dampak negatif dari penelantaran kawasan.

Selain didasarkan pada kondisi sebagaimana dijelaskan di atas, pengaturan terhadap kawasan dan tanah terlantar dimaksudkan pula untuk melaksanakan amanat dari Pasal 180 Undang-Undang tentang Cipta Kerja.

Dalam rangka lebih mengoptimalkan pelaksanaan penertiban dan kawasan dan tanah telantar serta memenuhi kebutuhan hukum saat ini, perlu dilakukan perubahan terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar. Adapun substansi perubahan dalam Peraturan Pemerintah ini antara lain:

1. penyempurnaan pengertian Tanah Cadangan Umum Negara (TCUN);
2. penambahan pengaturan mengenai mekanisme khusus penertiban terhadap tanah hak milik yang dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih tanpa adanya hubungan hukum dengan pemegang hak dan menjadi wilayah perkampungan;
3. penambahan pengaturan mengenai pendayagunaan tanah hak atau tanah hak pengelolaan hasil pelepasan hak atas tanah/hak pengelolaan oleh pemegang hak atas tanah/pemegang hak pengelolaan pada saat proses penertiban tanah telantar;
4. penambahan pengaturan mengenai larangan untuk melakukan perbuatan hukum bagi pemegang hak atas tanah/hak pengelolaan yang tanahnya masuk dalam basis data tanah terindikasi telantar;
5. penambahan pengaturan mengenai pengeluaran dari basis data tanah terindikasi telantar apabila pemegang hak atas tanah/pemegang hak pengelolaan/pemegang DPAT telah melaksanakan kewajibannya pada saat peringatan pertama, kedua, atau ketiga; dan
6. penyempurnaan pengaturan mengenai ketentuan peralihan.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal I

Angka 1

Pasal 1

Cukup jelas.

Angka 2

Pasal 5

Ayat (1)

Tanah yang telah terdaftar atau belum terdaftar mengacu pada peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pendaftaran tanah.

Yang dimaksud dengan "sengaja" adalah apabila Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah secara *de facto* tidak mengusahakan, tidak mempergunakan, tidak memanfaatkan, dan/atau tidak memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai, sesuai dengan keputusan pemberian haknya dan/atau rencana pengusahaan, penggunaan, atau pemanfaatan tanahnya.

Tidak termasuk unsur "sengaja" apabila:

- a. tanah menjadi objek perkara di pengadilan;
- b. tanah tidak dapat diusahakan, dipergunakan, dimanfaatkan, dan/atau dipelihara karena adanya perubahan rencana tata ruang;
- c. tanah dinyatakan sebagai tanah yang diperuntukkan untuk konservasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau
- d. tanah diusahakan oleh pihak lain yang memiliki izin usaha terkait pemanfaatan sumber daya alam seperti mineral, batubara, dan panas bumi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau
- e. tanah tidak dapat diusahakan, dipergunakan, dimanfaatkan, dan/atau dipelihara karena adanya keadaan kahar (*force majeure*) antara lain

peperangan, kerusakan, bencana alam, dan bencana lainnya, yang harus dinyatakan oleh pejabat/instansi yang berwenang.

Yang dimaksud dengan "tidak dipelihara" adalah tidak dilaksanakannya fungsi sosial sebagaimana diatur dalam UUPA.

Contoh perbuatan tidak memelihara tanah antara lain:

- a. tidak ada kepedulian dari Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah secara *de facto* untuk mengelola atau memelihara tanah sehingga tanahnya terbengkalai;
- b. tidak ada kepedulian atau peringatan dari Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah secara *de facto* sehingga tanahnya dikuasai oleh pihak lain; atau
- c. tidak ada kepedulian dari Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah secara *de facto* untuk mengelola atau memelihara tanah sehingga mengakibatkan kerusakan lingkungan dan/atau bencana (longsor, banjir, dan sebagainya).

Ayat (2)

Cukup jelas.

Angka 3

Pasal 7

Cukup jelas.

Angka 4

Pasal 10

Cukup jelas.

Angka 5

Pasal 13A

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan perbuatan hukum antara lain berupa:

- a. peralihan Hak Atas Tanah/Hak Pengelolaan;
- b. pemecahan Hak Atas Tanah/Hak Pengelolaan;
- c. penggabungan Hak Atas Tanah;
- d. perpanjangan Hak Atas Tanah/Hak Pengelolaan;
- e. pembaruan Hak Atas Tanah/Hak Pengelolaan;
dan/atau
- f. pembebanan hak tanggungan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Angka 6

Pasal 16

Cukup jelas.

Angka 7

Pasal 19

Cukup jelas.

Angka 8

Pasal 20

Cukup jelas.

Angka 9

Pasal 21

Cukup jelas.

Angka 10

Pasal 23

Cukup jelas.

Angka 11

Pasal 23A

Cukup jelas.

Pasal 23B

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan perbuatan hukum antara lain berupa:

- a. peralihan Hak Atas Tanah/Hak Pengelolaan;
- b. pemecahan Hak Atas Tanah/Hak Pengelolaan;
- c. penggabungan Hak Atas Tanah;
- d. perpanjangan Hak Atas Tanah/Hak Pengelolaan;
- e. pembaruan Hak Atas Tanah/Hak Pengelolaan;
dan/atau
- f. pembebanan hak tanggungan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Angka 12

Pasal 25

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "pihak lain yang berkepentingan" antara lain pemegang hak tanggungan dan pimpinan instansi yang mengelola barang milik negara/daerah atau aset badan usaha milik negara/ daerah.

Ayat (2)

Dalam surat peringatan pertama perlu disebutkan hal-hal yang secara konkret harus dilakukan oleh Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah dan sanksi yang dapat dijatuhkan apabila pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar penguasaan Atas Tanah tidak mengindahkan atau tidak melaksanakan peringatan tertulis dimaksud.

Yang dimaksud dengan tanggal diterima yaitu:

- a. tanggal stempel pos pengiriman; atau
- b. tanggal pada saat surat peringatan diterima secara langsung, dalam hal surat peringatan disampaikan langsung kepada Pemegang

Hak/Pemegang Hak Pengelolaan/Pemegang DPAT atau wakilnya.

Ayat (3)

Dalam surat peringatan kedua, setelah memperhatikan kemajuan dari surat peringatan tertulis pertama, menyebutkan kembali hal-hal konkret yang harus dilakukan oleh Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah dan sanksi yang dapat dijatuhkan apabila Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah tidak mengindahkan atau tidak melaksanakan peringatan tertulis dimaksud.

Ayat (4)

Dalam surat peringatan ketiga yang merupakan peringatan terakhir, setelah memperhatikan kemajuan dari surat peringatan tertulis kedua, menyebutkan hal-hal konkret yang harus dilakukan oleh Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah dan sanksi yang dapat dijatuhkan apabila Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah tidak mengindahkan atau tidak melaksanakan peringatan tertulis dimaksud.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Angka 13

Pasal 25A

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan perbuatan hukum antara lain berupa:

- a. peralihan Hak Atas Tanah/Hak Pengelolaan;
- b. pemecahan Hak Atas Tanah/Hak Pengelolaan;
- c. penggabungan Hak Atas Tanah;
- d. perpanjangan Hak Atas Tanah/Hak Pengelolaan;

- e. pembaruan Hak Atas Tanah/Hak Pengelolaan;
dan/atau
- f. pembebanan hak tanggungan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 25B

Cukup jelas.

Angka 14

Pasal 29

Cukup jelas.

Angka 15

Pasal 30

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Dihapus.

Angka 16

Pasal 33

Cukup jelas.

Angka 17

Pasal 34

Cukup jelas.

Angka 18

Pasal 36A

Cukup jelas.

Pasal 36B

Cukup jelas.

Pasal 36C

Cukup jelas.

Angka 19

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal II

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR