

Keterkaitan Bank Tanah dengan Tanah Terlantar Pasca Berlakunya Undang-undang Cipta Kerja

Evy Indriasari¹, Erwin Aditya Pratama
Universitas Pancasakti Tegal

Masuk: 18 Agustus 2022; Diterima: 30 November 2022; Terbit: 30 November 2022.

DOI: 10.24905/diktum.v8i2.208

Abstract

The purpose of this study is to examine the relationship between the Land Bank after the promulgation of the Job Creation Law and the existence of wasteland in Indonesia and what obstacles are found in the control of wasteland administration in Indonesia. Land has economic value and social value where there are often legal problems that arise because of it. Administrative recording of land rights is key in efforts to minimize potential legal problems that will arise in the future. This research method uses a type of literature research, the research approach uses a normative approach, data sources use secondary data, data are analyzed by qualitative methods. The results showed that the existence of the Land Bank accommodates the management of abandoned land in Indonesia, abandoned land is one of the potential assets of the Land Bank, therefore the close relationship between the Land Bank and abandoned land after the enactment of the Job Creation Law. That the Land Office launched the Trident program aims to find out valid and sustainable data, especially in the field of land. The Land Office program is aimed at administering the existence of wasteland and then the data is managed by the Land Bank.

Keywords: Land Bank, Wasteland, Job Creation, Agrarian Reform

Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah mengkaji keterkaitan antara Bank Tanah pasca diundangkannya Undang-Undang Cipta Kerja dengan keberadaan tanah terlantar di Indonesia serta kendala apa saja yang ditemukan dalam penertiban administrasi tanah terlantar di Indonesia. Tanah memiliki nilai ekonomis dan nilai sosial dimana kerap terjadi persoalan hukum yang timbul karenanya. Pencatatan administrasi hak atas tanah menjadi kunci dalam upaya meminimalisasi potensi persoalan hukum yang akan timbul dikemudian hari. Metode Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kepustakaan, pendekatan penelitian menggunakan pendekatan normatif, sumberdata menggunakan data sekunder, data dianalisis dengan metode kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwasanya keberadaan Bank Tanah mengakomodasi pengelolaan dari tanah terlantar yang ada di Indonesia, tanah terlantar merupakan salah satu potensi aset dari Bank Tanah, oleh karenanya erat sekali keterkaitan antara Bank Tanah dengan tanah terlantar pasca berlakunya Undang-undang Cipta Kerja. Bahwa Kantor Pertanahan meluncurkan program Trisula bertujuan untuk mengetahui data yang valid dan berkelanjutan, khususnya dibidang pertanahan. Program Kantor pertanahan ditujukan untuk mengadministrasi keberadaan tanah terlantar untuk kemudian data tersebut dikelola oleh Bank Tanah.

Kata Kunci: Bank Tanah, Tanah Terlantar, Cipta Kerja, Reforma Agraria

¹ Corresponding author:
evyindriasarifh@gmail.com

Pendahuluan

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa. Tanah mempunyai kedudukan sebagai sumber daya alam yang strategis dan penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Setiap warga Negara membutuhkan tanah untuk menunjang kehidupannya. Tanah juga merupakan salah satu kebutuhan primer dalam pelaksanaan pembangunan nasional. Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 jelas menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Filosofinya bahwa pengaturan dan peruntukkan seluruh tanah di wilayah Negara Republik Indonesia dipergunakan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat. Peningkatan jumlah penduduk pastinya membutuhkan tanah. Tidak hanya untuk tempat tinggal, namun juga untuk kegiatan usahanya. Bidang usaha semakin bervariasi mengikuti perkembangan teknologi dan jaman, tetapi kebutuhan tanah tetap tinggi untuk sarana dan prasarana usaha tersebut, utamanya untuk kantor, gudang dan lain-lain.

Beberapa tujuan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, untuk selanjutnya disingkat dengan UUPA diantaranya untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agrarian nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur, meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan, meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak –hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. (Boedi, 2014)

Nilai ekonomis yang terus meningkat, merupakan salah satu pertimbangan untuk menjadikan tanah sebagai investasi. Namun demikian, terkadang investasi tanah tersebut tidak diikuti dengan kewajiban pemegang hak untuk memanfaatkan,

mempergunakan tanah sesuai peruntukkan bidang tanah tersebut dan hak atas tanah yang melekat di atasnya. Jika pemegang hak atas tanah tidak melaksanakan kewajiban atas tanah yang menjadi haknya, maka tidak heran apabila ditemukan tanah-tanah kosong seperti di terlantarkan. Meskipun untuk sampai menjadi tanah yang ditetapkan menjadi tanah terlantar membutuhkan proses dan prosedur yang harus dilalui.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020, tentang Cipta Kerja menjadi babak baru dalam hukum pertanahan di Indonesia. Bank Tanah merupakan salah satu ketentuan yang ada dalam Undang-Undang Cipta Kerja. Meskipun wacana bank tanah telah lama di bahas oleh beberapa ahli hukum agraria di Indonesia, namun ketentuan tersebut baru dinyatakan dalam Undang-undang Cipta Kerja. Untuk dapat melaksanakan ketentuan Bank Tanah, tentu membutuhkan tanah. Adapun fungsi Bank tanah diantaranya melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan dan pendistribusian tanah. Demikian tertuang dalam Pasal 125 ayat (4) Undang-undang Cipta Kerja

Badan Bank Tanah merupakan badan khusus (*sui generis*) yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh pemerintah pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah. Hal ini mendasar pada Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021, tentang Bank Tanah.

Selanjutnya Aset Bank Tanah terdiri dari 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. Ketentuan tentang aset Bank Tanah tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor: 20 Tahun 2021 tentang Tanah Terlantar.

Bagi para pemegang hak atas tanah, adanya Bank Tanah yang telah di tuangkan dalam bentuk Peraturan Perundang-undangan dan Peraturan Pemerintah, tentu harus mulai dapat diketahui dan dipahami agar hak atas tanah yang telah

dikuasainya tidak menjadi aset Bank Tanah. Hal inilah yang menarik untuk dikaji sehingga penulis mengambil judul penelitian Keterkaitan Antara Bank Tanah dengan Tanah Terlantar Pasca Berlakunya Undang-undang Cipta Kerja.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan dalam latar belakang maka peneliti membuat perumusan masalah dalam penelitian ini mengkaji mengenai Bagaimana keterkaitan antara Bank Tanah dengan Tanah Terlantar Pasca berlakunya Undang-undang Cipta Kerja? dan bagaimana kendala dalam penertiban tanah terindikasi terlantar?

Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan (*library research*). Disebut penelitian hukum kepustakaan (*library research*), karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain. Penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan. Termasuk data sekunder meliputi buku-buku, dokumen resmi dari Pemerintah. (Philips, 2014)

Pendekatan penelitian ini, dilakukan melalui pendekatan normatif. Pendekatan normative merupakan pendekatan yang meninjau permasalahan hukum secara normative (boleh atau tidak boleh menurut hukum yang berlaku). Pendekatan ini digunakan agar peneliti dapat melakukan penelusuran norma-norma hukum, asas-asas hukum dalam Peraturan Perundangan dan Peraturan Pemerintah. (Asyikin, 2010)

Sumber Data dalam penelitian ini yang digunakan adalah sumber data sekunder. Data sekunder sebagai sumber/bahan informasi dapat merupakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier. Bahan hukum primer seperti Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria,

Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020, tentang Cipta Kerja, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, Nomor 20 Tahun 2021, tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, Nomor 64 Tahun 2021, tentang Bank Tanah. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, Nomor 18 Tahun 2021, tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Bahan Hukum Sekunder, Rancangan Undang-undang, Hasil-hasil dari suatu penelitian, Karya-karya ilmiah, Bahan Hukum Tertier Kamus Hukum Agraria, Kamus Bahasa Indonesia, dan lain-lain.

Teknik Pengumpulan Data dalam penelitian ini digunakan teknik pengumpulan data dengan cara inventarisasi bahan hukum. Cara untuk melakukan penelusuran terhadap bahan hukum harus berlandaskan pada relevansi masalah hukum yang diketengahkan, dalam hal ini terkait Bank Tanah dan Tanah terlantar Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif, Analisis data kualitatif karena data yang terkumpul tidak berupa angka-angka yang dapat dilakukan pengukuran. Data tersebut sukar diukur dengan angka, sehingga akan disajikan secara naratif deskriptif.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Keterkaitan Bank Tanah dengan Tanah Terlantar Pasca Berlakunya Undang-undang Cipta Kerja

Konsep Bank Tanah Sebelum berlakunya Undang-undang Cipta Kerja, Sebelum berlakunya undang-undang Cipta Kerja, beberapa ahli hukum agraria telah tentang 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:

- a. Pengadaan tanah

- b. Regulasi/pengaturan penatagunaan tanah
- c. Penyediaan, pematangan dan penyaluran tanah melalui lembaga bank tanah (*land banking*)
- d. Kebijakan perpajakan. (Maria, 2009)

Lebih lanjut menurut Maria S.W. Sumardjono, bentuk intervensi yang ketiga adalah mengadakan suatu lembaga yang berfungsi untuk menyediakan, mematangkan dan menyalurkan tanah untuk berbagai keperluan di kemudian hari, yang lazimnya disebut sebagai bank tanah (*land banking*). Pada umumnya terdapat dua jenis lembaga bank tanah yakni bank tanah umum (*general land banking*) dan bank tanah khusus (*project atau special land banking*). Implementasi bank tanah tidak sederhana karena sifatnya multi aspek, meliputi administrasi pelaksana dan struktur organisasi, pembiayaan, serta operasionalisasinya, yang meliputi : Penyediaan tanahnya (berapa banyak, bagian mana yang lebih dulu ditangani, asal tanah, cara perolehannya), pematangan tanahnya (berapa lama, penggunaannya untuk sementara sebelum disalurkan/ interim use), dan penyalurannya (berapa banyak, kapan, jenis penggunaannya, penetapan harganya, dan strategi penyaluran tanahnya). Kegiatan Bank Tanah ini dilakukan oleh Pemerintah.

Menurut Bernhard Limbong, konsep bank tanah pada prinsipnya tidak jauh berbeda dengan konsep bank konvensional. Kesamaan yang paling nyata ialah terkait fungsi intermediasi bank konvensional dan bank tanah. Bank konvensional menghimpun dana dari masyarakat berupa giro, deposito tabungan dan simpanan dari masyarakat yang membutuhkan dana melalui penjualan jasa keuangan. (Bernhard, 2013)

Sementara itu, bank tanah menghimpun tanah dari masyarakat terutama yang ditelantarkan dan tanah Negara yang belum digunakan. Selanjutnya, tanah yang dihimpun tersebut dikembangkan dan didistribusikan kembali sesuai

rencana penggunaan tanah atau disewakan kepada masyarakat. Sederhananya, bank tanah merupakan sarana manajemen tanah dalam rangka pemanfaatan dan penggunaan tanah menjadi lebih produktif.

Konsep bank tanah bukanlah konsep baru. Konsep bank tanah telah diterapkan berpuluh-puluh tahun silam di beberapa Negara khususnya di daratan Eropa dan Amerika. Kala itu, perencana kota menyarankan setiap kota mengambil tanah kosong di pinggiran kota untuk perencanaan penggunaan jangka panjang dan mengendalikan kondisi kota yang tidak tertata. Bank tanah diusulkan sebagai metode alternatif perencanaan penggunaan tanah pemerintah melalui kontrol buatan dan stabilisasi pasar tanah lokal. Praktik bank tanah yang dijalankan di Eropa pun terutama berkaitan dengan pembaharuan kota.

Di Belanda, bank tanah dimulai pada tahun 1896, persisnya di kota Amsterdam untuk mengimbangi pertumbuhan kota yang pesat. Sejak saat itu, bank tanah dianggap sebagai sarana mempromosikan kepentingan publik dalam perumahan yang layak dan lingkungan hidup yang layak. Pada tahun 1971 sekitar 83% tanah yang ditawarkan untuk pengembangan diperoleh dari perusahaan pengembangan tanah kota. Dari tanah ini sekitar 31% disewakan untuk kepentingan swasta. Bank tanah sepenuhnya bertanggung jawab sebagai perusahaan pengembangan tanah yang ada di sebagian besar kota, termasuk 115 dari 118 kota dengan populasi minimal 20.000 orang. Dari total stok tanah kota 50% siap untuk pembangunan dan 50% adalah dalam persiapan.

Program bank tanah juga dijalankan di Swedia, persis di kota Stockholm pada tahun 1904. Kota Stockholm pun menjadi salah satu kota Swedia pertama yang mulai membeli tanah untuk bank tanah dan terus menjadi salah satu kota yang paling aktif menanggapi dan mengelola pertumbuhan perkotaan. Pada tahun 1979 sekitar 70 persen tanah di Swedia telah menjadi milik publik. Selama bertahun-tahun Swedia telah memberlakukan regulasi penggunaan tanah dan

memulai program investasi tanah yang konsisten. Di Stockholm sebuah perusahaan property didirikan oleh pemerintah daerah untuk mengelola pembelian tanah yang memiliki potensi untuk dikembangkan di pasar.

Di Perancis, penerapan bank tanah dimulai pada tahun 1958. Bank tanah diterapkan di tingkat nasional sebagai wujud komitmen pemerintah untuk pembangunan perumahan. Namun, program bank tanah tidak mengalami kemajuan dalam hal pengendalian pembebasan tanah atau realisasi tujuan perencanaan tata guna tanah yang luas karena kurangnya komitmen politik dan keuangan.

Umumnya, bank tanah menggunakan tanah milik masyarakat sebagai dana tanah. Dalam pelaksanaannya di beberapa negara, bank tanah memperoleh tanah melalui mekanisme pembelian wajib dan non-wajib. Metode wajib digunakan apabila kegiatan bank tanah memiliki dampak besar terhadap perkembangan kota. Selain itu, bank tanah dapat dijalankan oleh banyak pihak, mulai dari aktor yang sangat banyak mulai dari rumah tangga hingga pemerintah nasional. Bank tanah digunakan oleh sektor publik dan swasta sebagai metode pengendalian pembangunan. Bagi sektor publik, bank tanah merupakan metode mengendalikan spekulasi pasar dan pengembangan tanah.

Dalam prakteknyanya di sejumlah negara, pengembangan struktural bank tanah memiliki dua fase dasar, yakni fase penyediaan dan fase operasional prosedur untuk proses pengambilan keputusan pada akuisisi, pengelolaan, dan pembagian tanah. Penentuan jenis badan yang sesuai untuk mengelola sebuah bank tanah tergantung pada tujuan yang ingin dicapai (bank tanah umum, bank tanah untuk pembangunan perumahan, pembangunan kembali), skala (regional, kota, proyek tertentu), dan kemampuan entita untuk melakukan kegiatan sehubungan dengan pertimbangan hukum, keuangan, dan perencanaan.

Dalam implementasinya, bank tanah menghadapi sejumlah tantangan terutama berkaitan dengan pembiayaan operasional. Umumnya, tantangan tersebut terkait: ketersediaan dana selama fase awal pembentukan, bagaimana menyeimbangkan tujuan dan sumber daya keuangan, dan kebutuhan sumber daya pendanaan skala besar. Dengan demikian, efektifitas operasi bank tanah bergantung pada sumber dana yang stabil dan berkelanjutan.

Salah satu pilihan untuk membiayai bank tanah adalah dana pemerintah dalam bentuk hibah atau pinjaman. Pengalaman di Prancis dapat diambil sebagai contoh. Di Prancis, pajak local dipungut untuk membiayai pembelian tanah. Itu artinya, jika konsep bank tanah terhubung ke pembangunan ekonomi dan upaya revitalisasi pajak akan dipandang lebih menguntungkan dan kontrol lokal dari pasar tanah akan kurang ditentang oleh sektor swasta.

Di Belanda, proses yang sama dilakukan. Pemerintah daerah membeli tanah untuk mengantisipasi pertumbuhan wilayah perkotaan pada masa mendatang. Pemerintah menyiapkan tanah untuk pembangunan sesuai dengan rencana penggunaan tanah dan kemudian menjual atau menyewakan pengembangan tanah kepada pengembang. Dalam hal ini, bagaimana nilai pasar tanah dihitung menjadi faktor penentu keberhasilan pelaksanaan bank tanah. Di Belanda, nilai penggunaan tanah tidak dispekulasi untuk penggunaan dan nilai masa depan. Pemerintah kota memperoleh pinjaman dari bank untuk membiayai pembelian mereka atau untuk subsidi perumahan dari pemerintah nasional.

Penerapan konsep bank tanah pun memperoleh keuntungan dalam menjalankan fungsinya. Potensi sumber pendapatan yang dapat diperoleh bank tanah yang dapat dihitung, meliputi: biaya transfer pada transaksi *real estate*, alokasi pajak keuntungan modal sehubungan dengan transaksi tanah, dan alokasi kenaikan tambahan dalam pajak property yang dihasilkan dari peningkatan nilai tanah.

Dalam konteks Indonesia, wacana pembentukan lembaga bank tanah ini telah digulirkan pada tahun 1980-an yang berlanjut pada tahun 1990-an. Gagasan pembentukan lembaga bank tanah ini berasal dari pemerintah saat itu. Hal itu terkait pertambahan jumlah penduduk dan intensitas pembangunan yang terus mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Di sisi lain, ketersediaan tanah sebagai wadah pelaksanaan pembanagan terbatas.

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 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.

Ketentuan yang menjadi dasar hukum mengenai bank tanah tertuang dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja yakni, Pasal 125 hingga 135. Pasal 125 memuat penjelasan beserta fungsi yang akan dijalankan oleh bank tanah. Pasal 126 menjelaskan sifat bank tanah yang menjamin ketersediaan tanah untuk masyarakat. Pasal 127 menyebutkan bahwa badan bank tanah akan melaksanakan tugas dan wewenang yang bersifat transparan, akuntabel, dan non profit. Pasal 128-129 memuat ketentuan sumber kekaayaan badan bank tanah, pengelolaan hak atas tanah, serta organisasi badan bank tanah Pasal 130-135 memuat penjelasan dari masing-masing organisasi pada badan bank tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah.

Konsepsi Tujuan Bank Tanah, diantaranya: ada Tujuan umum yaitu Menyediakan tanah untuk pembangunan kepentingan umum,

sehingga rencana pembangunan oleh pemerintah dan swasta tidak terhambat kaku, b. Mengatasi berbagai hambatan penyediaan tanah untuk pembangunan infrastruktur, misalnya, keterbatasan jumlah dan kompetensi sdm, harga tanah tidak terkendali dan keterbatasan dana pemerintah (dengan perencanaan yang komprehensif).

Landasan Hukum Bank Tanah sebagai Pengelola Tanah adalah Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yo Pasal 2 ayat (2) UUPA. Bank Tanah sebagai badan khusus (sui generis) yang dibentuk oleh pemerintah pusat diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah demikian tertulis dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Bank Tanah. Lembaga sui generis adalah Lembaga diluar pemerintah yang dibentuk berdasarkan Undang-undang. Lembaga ini melaksanakan sebagian kewenangan pemerintah namun bersifat otonom/independent dari kepentingan pemerintah (contoh, Bank Indonesia, LPS, BPJS).

Tanah Terlantar Pasca berlakunya Undang-undang Cipta Kerja, Bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 180 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja serta untuk melaksanakan ketentuan Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria terkait hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, demikian ternyata dalam bagian menimbang Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar.

Tanah Terlantar adalah tanah hak, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan dasar penguasaan atas tanah, yang sengaja tidakdiusahakan, tidak dipergunakan,tidak dimanfaatkan,dan/atau tidak

dipelihara. Pengertian tanah tentang tanah terlantar tersebut jelas tercantum dalam Pasal 1 angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar. Objek penertiban Tanah Terlantar meliputi tanah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, Hak Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah. Tanah hak milik menjadi objek penertiban Tanah Terlantar jika dengan sengaja tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara sehingga dikuasai oleh masyarakat serta menjadi wilayah perkampungan; b. dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus selama 20 (dua puluh) tahun tanpa adanya hubungan hukum dengan Pemegang Hak; 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 Terlantar 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 Terlantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, dan/atau tidak dimanfaatkan terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak. Perolehan tanah, bank tanah berdasarkan penetapan Pemerintah diantaranya: 1. tanah bekas hak; 2. Kawasan dan tanah terlantar; 3. tanah pelepasan Kawasan hutan; 4. tanah timbul; 5. Tanah hasil reklamasi; 6. tanah bekas tambang; 7. tanah pulau-pulau kecil.

2. Kendala-kendala dalam penertiban tanah terindikasi terlantar di Kabupaten Tegal.

Reforma Agraria di Kabupaten Tegal, Reforma agraria sebagai program strategis nasional yang bertujuan mengurangi ketimpangan dan menyelesaikan konflik agraria struktural terus dikejar pencapaiannya. Program ini pun tidak

terbatas pada sertifikasi tanah dan perhutanan sosial, melainkan juga redistribusi tanah kepada yang berhak.

Dalam konteks ini, Gugus Tugas Reforma Agraria (GTRA) Kabupaten Tegal memiliki peran penting, salah satunya melaksanakan penataan aset dan akses pada tanah objek reforma agraria (TORA) agar dapat dimanfaatkan masyarakat sebagai sumber ekonomi dan kemakmuran.

Pernyataan tersebut mengemuka saat berlangsung Rapat Koordinasi Integrasi Penataan Aset dan Penataan Akses GTRAKabupaten Tegal di Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Tegal, Rabu, 9 Juni 2021.

Kepala Kantor Pertanahan Kementerian ATR/BPN Kabupaten Tegal Muhammad Fadhil berharap keberadaan GTRAKabupaten Tegal dapat membantu mengatur penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagai TORA untuk didistribusikan kepada petani penggarap.

Tanah tersebut, menurut Kepala Kantor Pertanahan Kementerian ATR/BPN Kabupaten Tegal Muhammad Fadhil bisa berupa tanah negara atau bekas tanah hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB) dan hak pakai atas tanah yang sudah habis masa pakai atau jangka waktunya serta tidak digunakan lagi oleh pemegang hak.

Sehingga, melalui reforma agraria ini, kesempatan untuk meningkatkan kesejahteraan petani gurem dengan kepemilikan lahan kurang dari 0,5 hektare semakin terbuka dan lapangan kerja baru berpeluang tercipta. Sementara itu, dengan skema pendampingan dan pemberdayaan masyarakat yang tepat, sengketa dan aneka persoalan di tingkat tapak pun akan dapat diselesaikan.

Pembentukan GTRA itu sendiri didasarkan atas Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria. Pada susunan keanggotannya, ketua GTRA Kabupaten Tegal dijabat oleh Bupati Tegal, wakil ketua dijabat

Sekretaris Daerah Kabupaten Tegal dan ketua pelaksana hariannya Kepala Kantor Pertanahan Kementerian ATR/BPN. Adapun anggotanya terdiri atas pejabat tinggi pratama di lingkungan Pemkab Tegal, pejabat Kantor Pertanahan Kementerian ATR/BPN Kabupaten Tegal, tokoh masyarakat, hingga akademisi. Wakil Bupati Tegal, Sabilillah Ardie, menanggapi hal tersebut dengan mengatakan secepatnya akan dilakukan identifikasi permasalahan atau sengketa di tingkat tapak sampai dengan skema resolusi konfliknya, model redistribusi yang tepat hingga pemberdayaan masyarakatnya.

Mekanisme Penertiban Tanah Terlantar...



Gambar 1. Mekanisme Penertiban Tanah Terlantar

Hasil Kegiatan penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar, subdirektorat potensi tanah terlantar berupa : a.Pemutakhiran basis data tanah terindikasi terlantar, b. Penataan Basis data tanah terindikasi terlantar.c. Digitalisasi dan integrasi basis data terindikasi terlantar dengan GEO KKP, c. Rekapitulasi pengeluaran basis data tanah terindikasi terlantar.

Kendala –kendala Pemutakhiran basis data tanah terindikasi terlantar diantaranya: a. Penertiban dan penetapan tanah terlantar membutuhkan data yang valid dan akurat. B. Data yang valid dan akurat menentukan kualitas proses penertiban dan penetapan tanah terlantar.c. Basis data terindikasi terlantar merupakan data hasil inventarisasi tahun 2010, sehingga dianggap *out of date*. D. Diperlukan pemutakhiran basis data tanah terindikasi terlantar untuk memperkuat proses penertiban dan penetapan tanah terlantar.

Simpulan

Bahwa tanah terlantar merupakan salah satu potensi aset dari Bank Tanah, oleh karenanya erat sekali keterkaitan antara Bank Tanah dengan tanah terlantar pasca berlakunya Undang-undang Cipta Kerja. Bahwa Kantor Pertanahan meluncurkan program Trisula bertujuan untuk mengetahui data yang valid dan berkelanjutan, khususnya dibidang pertanahan

Dengan berlakunya Undang-undang Nomor : 11 tahun 2020, tentang Cipta Kerja,Peraturan Pemerintah Nomor : 64 Tahun 2021, tentang Bank Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor : 20 tahun 2021,tentang Tanah terlantar, maka kepada pemegang

hak atas tanah seyogyanya menggunakan atau memanfaatkan bidang tanahnya sesuai peruntukannya agar tidak diidentifikasi menjadi tanah terlantar oleh instansi atau pejabat yang berwenang. Semoga dengan program Trisula yang dijalankan dengan baik, Kabupaten Tegal akan mempunyai big data tentang pertanahan yang bermanfaat untuk pembangunan di Kabupaten Tegal.

Daftar Pustaka

- Asyikin, A. d. (2010). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Press.
- Bernhard, L. (2013). *Bank tanah*. Jakarta: Pustaka.
- Boedi, H. (2014). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatab.
- Maria, S. (2009). *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial Dan Budaya*. Jakarta: Kompas.
- Philips, S. D. (2014). *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta.