

**HAMBATAN PELAKSANAAN HAK DAN KEWAJIBAN  
PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN (HGB) TERKAIT  
DENGAN FUNGSI SOSIAL HAK ATAS TANAH**

(Studi di Delta Dieng Regency dan Badan Pertanahan Nasional Kota Malang)

**SKRIPSI**

Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Kesarjanaan  
Dalam Ilmu Hukum

Oleh:

**ANDA VOLIANTO**

NIM. 0210103009



**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL**

**UNIVERSITAS BRAWIJAYA**

**FAKULTAS HUKUM**

**MALANG**

**2009**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**HAMBATAN PELAKSANAAN HAK DAN KEWAJIBAN PEMEGANG  
HAK GUNA BANGUNAN (HGB) TERKAIT DENGAN FUNGSI SOSIAL  
HAK ATAS TANAH**

( Studi di PT. Delta Dieng Regency dan Badan Pertanahan Nasional Kota Malang)

Oleh :

**Anda Volianto**  
NIM. 0210103009

Disetujui pada tanggal : .....

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

**DR. Suhariningsih, SH, MS.**  
NIP. 130809315

**Toyib Sugianto, SH, MH.**  
NIP. 130518933

Ketua Majelis Penguji,  
Perdata,

Ketua Bagian Hukum

**Toyib Sugianto, SH, MH.**  
NIP. 130518933

**Rachmi Sulistyarini, S.H, M.H.**  
NIP. 131 573 917

Mengetahui,  
Dekan,

**HERMAN SURYOKUMORO, SH., MS.**

NIP. 131 472 741

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**HAMBATAN PELAKSANAAN HAK DAN KEWAJIBAN PEMEGANG  
HAK GUNA BANGUNAN (HGB) TERKAIT DENGAN FUNGSI SOSIAL  
HAK ATAS TANAH**

(Studi di PT. Delta Dieng Regency dan Badan Pertanahan Nasional Kota Malang)

Oleh:

**ANDA VOLIANTO**

NIM. 0210103009

Disetujui pada tanggal : .....

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

**DR. Suhariningsih, SH, MS**  
NIP. 130809315

**Toyib Sugianto, SH, MH**  
NIP. 130518933

Mengetahui  
Ketua Bagian  
Hukum Perdata

**Rachmi Sulistyarini, S.H, M.H**  
NIP. 131 573 917



## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada ALLAH SWT yang telah melimpahkan rahmat-Nya kepada penulis yang hingga saat ini masih terus diberikan kesempatan untuk berkarya dan dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul Hambatan Pelaksanaan Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Atas Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) terkait dengan fungsi sosial hak atas tanah. (Studi di Badan Pertanahan Nasional Kota Malang dan PT. Delta Dieng Regency Malang).

Pada kesempatan ini tak lupa penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya atas segala bantuan para pihak baik moril maupun materiil, kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Yogi Sugito selaku Rektorat di Universitas Brawijaya Malang.
2. Bapak Herman Suryokumoro, SH, MS selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.
3. Ibu Rachmi Sulistyarini, S.H, M.H selaku Ketua Bagian Hukum Perdata.
4. Ibu DR. Suhariningsih, SH, MS selaku Dosen Pembimbing I atas bimbingan dan kesabarannya.
5. Bapak H. Toyib Sugianto, SH, MH selaku Dosen Pembimbing II atas bimbingan dan motivasinya.
6. Ayah, ibu serta kakak-kakakku tersayang yang telah memberikan motivasinya kepada penulis.
7. Bapak Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Malang yang telah menyediakan waktu dan tempat untuk mengadakan penelitian ini.
8. Seluruh karyawan Kantor Badan Pertanahan nasional Kota Malang.

9. Bapak Fajar Setyo dan para karyawan PT. Delta Dieng Regency, Lembah Dieng Malang yang telah menyediakan waktu dan tempat untuk mengadakan penelitian ini.

10. Teman-teman satu kampus di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang yang telah memberi semangat kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

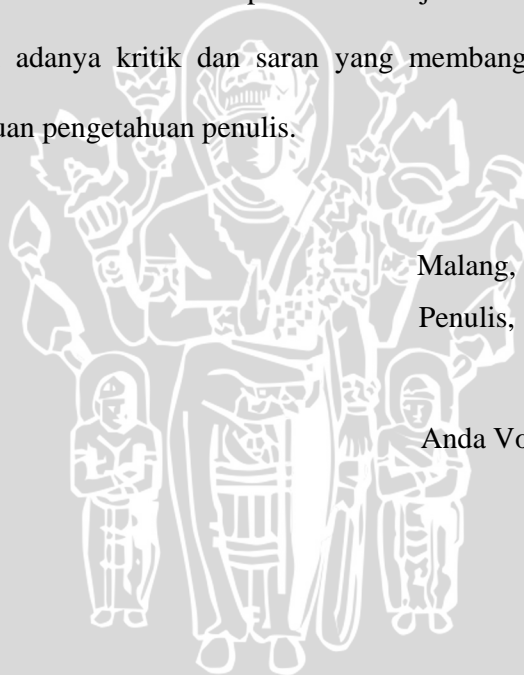
Juga kepada pihak-pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, atas segala bantuannya sekali lagi penulis ucapkan terima kasih.

Penulis menyadari bahwa tulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh sebab itu diharapkan adanya kritik dan saran yang membangun dari segenap pembaca demi kemajuan pengetahuan penulis.

Malang, 14 Februari 2009

Penulis,

Anda Volianto



**DAFTAR ISI**

**LEMBAR JUDUL..... i**

**LEMBAR PENGESAHAN ..... ii**

**LEMBAR PERSETUJUAN ..... iii**

**KATA PENGANTAR..... iv**

**DAFTAR ISI..... vi**

**ABSTRAKSI..... ix**

**BAB I PENDAHULUAN.....1**

    A. Latar Belakang ..... 1

    B. Rumusan Masalah ..... 10

    C. Tujuan Penelitian..... 10

    D. Manfaat Penelitian ..... 11

    E. Metode Penelitian ..... 11

        1. Metode Pendekatan Masalah..... 11

        2. Lokasi Penelitian..... 12

        3. Jenis dan Sumber Data ..... 12

            a. Jenis Data ..... 12

            b. Sumber Data..... 13

        4. Teknik Pengumpulan Data..... 14

        5. Populasi dan Sampel ..... 15

        6. Teknik Analisis Data..... 15

    F. Sistematika Penulisan ..... 15



**BAB II KAJIAN PUSTAKA TENTANG HAK-HAK ATAS TANAH, HAK GUNA BANGUNAN DAN FUNGSI SOSIAL HAK ATAS**

**TANAH .....17**

A. Hak-hak Atas Tanah..... 17

    1. Ruang Lingkup Hak Atas Tanah.....17

    2. Asal Hak Atas Tanah .....21

B. Hak Guna Bangunan .....22

    1. Pengertian .....22

    2. Ciri-ciri Hak Guna Bangunan .....23

    3. Asal Tanah Hak Guna Bangunan.....25

    4. Terjadinya Hak Guna Bangunan .....25

    5. Tanah Yang Diberikan Dengan Hak Guna Bangunan .....26

    6. Hapusnya Hak Guna Bangunan .....26

C. Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Atas Tanah (Hak Guna Bangunan) .....27

D. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Menurut Hukum Positif.....28

**BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN .....31**

3.1. Deskripsi Wilayah Kota Malang.....31

    3.1.1. Kondisi Geografis dan Letak Kota Malang .....31

    3.1.2. Demografi Kota Malang .....31

3.2. Deskripsi PT. Delta Dieng Regency, Lembah Dieng Malang .....38

3.3. Pelaksanaan Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Atas Tanah Terkait Dengan Fungsi Sosial Hak Atas Tanah.....39

    3.3.1. Pelaksanaan Hak Pemegang Hak Atas Tanah

(Hak Guna Bangunan) .....	39
3.3.2. Pelaksanaan Kewajiban Pemegang Hak Atas Tanah	
(Hak Guna Bangunan) .....	41
3.4. Hambatan-hambatan Pelaksanaan Hak dan Kewajiban Pemegang	
Hak Atas Tanah Terkait Dengan Fungsi Sosial Hak Atas Tanah	
Terkait Dengan Dugaan Tanah Terlantar.....	43
3.5. Hambatan-hambatan Yang Dihadapi Kantor Pertanahan	
Kota Malang.....	45
3.6. Upaya Yang Dilakukan Pemegang Hak Atas Tanah (Hak Guna	
Bangunan) .....	46
3.7. Upaya Yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Kota Malang .....	47
3.8. Kriteria Tanah Terlantar Menurut Kantor Pertanahan Kota	
Malang .....	50
3.9. Tahapan dan Kriteria Penentuan Lokasi Yang Diidentifikasi Sebagai	
Tanah Terlantar .....	53
3.9.1. Tahap Identifikasi dan Inventarisasi Objek Tanah Kosong	
atau Terlantar .....	53
3.9.2. Tahap Pengumpulan Data Objek Tanah Kosong atau	
Terlantar .....	53
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>55</b>
A. Kesimpulan .....	55
B. Saran.....	59

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**



## ABSTRAKSI

*ANDA VOLIANTO, Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, November 2008. Hambatan Pelaksanaan Hak Dan Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) Terkait Dengan Fungsi Sosial Hak Atas Tanah (Studi di PT. Delta Dieng Regency, Lembah Dieng Malang dan Badan Pertanahan Nasional Kota Malang) DR. Suhariningsih, SH, MS; Toyib Sugianto, SH, MH.*

Dalam penulisan skripsi ini penulis membahas mengenai pelaksanaan hak dan kewajiban pemegang hak guna bangunan (HGB) terkait dengan fungsi sosial hak atas tanah. Akhir-akhir ini pelaksanaan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah khususnya Hak Guna Bangunan tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya sedangkan pemanfaatan tanah saat ini sangat berkembang di kota Malang. Hal ini dapat dilihat dari pemanfaatan tanah yang dilakukan oleh para developer atau para pengembang pembangunan perumahan melalui usaha penanaman modal berupa perumahan. Tetapi dalam pengembangannya, tanah yang dimiliki atas Hak Guna Bangunan ini pemeliharannya tidak tepat. Banyak dari para pengembang pembangunan perumahan tersebut yang mengalami kemacetan dalam pengembangannya. Sehingga tanah-tanah tersebut tidak dapat dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan fungsinya. Seperti tanah-tanah yang berada di PT. Delta Dieng Regency, Lembah Dieng Malang, ada sebagian dari tanah-tanah yang berada di perumahan tersebut belum dibangun rumah dan masih terlihat banyak juga bangunan rumah yang belum selesai.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998, tanah-tanah tersebut termasuk dalam tanah-tanah yang terlantar. Dan dalam kurun waktu tertentu dan setelah diperiksa oleh instansi yang ditunjuk oleh pemerintah yang berwenang, tanah tersebut status hukumnya menjadi langsung dikuasai oleh negara.

Selain itu fungsi sosial tanah juga tidak dapat dicapai yaitu terganggunya kepentingan umum. Seperti terlihat di perumahan Delta Dieng, terdapat jalanan umum yang biasanya dipakai masyarakat sekitar untuk menuju keluar dari perkampungan menjadi tertutup sehingga orang-orang dari perkampungan tersebut mengambil jalan memutar.

Hal ini perlu ditindak tegas karena keberadaan tanah terlantar akan menyebabkan tumbuhnya daerah-daerah kumuh yang dapat mengurangi estetika perkotaan dan mengurangi efisiensi penggunaan tanah serta dapat menyebabkan masalah-masalah sosial yang tidak dikehendaki. Di samping itu, keberadaan tanah terlantar di daerah perkotaan akan mengurangi arti peran tanah yang berfungsi sosial. Yaitu tanah yang dipunyai dengan suatu hak oleh seseorang atau badan hukum tertentu selain mempunyai fungsi bagi pemegang haknya juga mempunyai fungsi bagi masyarakat. Adalah menjadi kewajiban masyarakat baik perorangan maupun badan hukum yang mempunyai hubungan hukum terhadap tanah tersebut, untuk senantiasa memelihara, menambah kesuburan serta mencegah kerusakan, yang bertujuan untuk sebesar-besarnya dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Selain itu, untuk Pemerintah Kota Malang agar menentukan kebijakan-kebijakan dan merumuskan suatu rencana pembangunan yang mengarah pada penertiban dan pendayagunaan tanah serta menjalin hubungan atau kerjasama dengan para pemegang hak atas tanah. Sehingga fungsi sosial dari tanah tersebut terlaksana dan pembangunan kota sesuai dengan tata ruang kota yang telah direncanakan.

## BAB I PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG

Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupannya masih bercorak agraris, dapat dilihat hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat sehingga dirasakan mempunyai pertalian yang berakar dalam alam pikiran manusia.

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (pasal 4 ayat 1 UUPA). Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah:

1. permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
2. keadaan bumi di suatu tempat;
3. permukaan bumi yang diberi batas;
4. bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Hal ini dapat dimengerti dan dipahami karena tanah merupakan tempat tinggal, tempat pemberi makan, tempat dilahirkan, tempat dimakamkan, tempat arwah leluhur mereka, maka selalu melekat erat antara manusia dengan tanah demikian juga antara masyarakat dengan tanah.<sup>1</sup>

Menyadari akan pentingnya tanah bagi kehidupan manusia dan bernegara maka pembangunan tanah harus sesuai dengan tujuan pembangunan

---

<sup>1</sup> G. Kartasapoetra, R.G.Kartasapoetra, A.G. Kartasapoetra, Adang Setiady, Hukum Tanah, Rineka Cipta, Bandung, h. 1

nasional yaitu meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Republik Indonesia dengan berlandaskan pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Di samping itu, tanah sebagai sumber daya alam mempunyai kedudukan yang istimewa. Keistimewaan ini terletak pada kenyataan bahwa tanah dapat dipandang antara lain sebagai tempat mahluk hidup untuk melaksanakan kehidupannya. Sebagai tempat atau ruang (space) tanah diukur dengan ukuran luas (Ha, M<sup>2</sup>), disamping itu tanah juga merupakan tempat dimana tersimpan semua jenis sumber daya tambang dan sumber daya air.<sup>2</sup>

Dengan kedudukan tanah seperti yang dikemukakan di atas, maka dalam penguasaan, pemanfaatan, dan penggunaannya perlu ditata dan diatur agar manfaat sebesar-besarnya dapat diraih oleh seluruh rakyat. Oleh karena itu, Negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat memandang perlu untuk menguasai bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Dengan bergesernya fungsi tanah sebagai fungsi sosial seperti yang termaktub dalam pasal 6 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau lebih dikenal dengan istilah Undang-Undang Pokok Agraria, selanjutnya dalam skripsi ini akan disingkat UUPA. Sedang dalam pasal 2 ayat (2) UUPA, Negara diberi wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;

---

<sup>2</sup> I Made Sandy, "*Tanah Muka Bumi*", PT. Indograph Bhakti, Jakarta, 1995, h. 45.

- c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hak menguasai dari negara tersebut meliputi semua tanah dalam wilayah Indonesia baik tanah-tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perorangan. Tanah yang belum dihaki oleh perorangan, oleh UUPA tanah ini disebut tanah-tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Untuk menyingkat pemakaian kata, dalam praktek administrasi digunakan sebutan “tanah negara”. Terhadap tanah-tanah negara ini dapat diberikan dengan suatu hak atas tanah negara pada seseorang atau badan hukum, tetapi bukan berarti negara melepaskan hak menguasai tersebut dari tanah yang bersangkutan. Tanah tersebut tetap berada dalam penguasaan negara. Negara tidak melepaskan kewenangannya yang diatur dalam pasal 2 UUPA terhadap tanah-tanah yang bersangkutan.

Terhadap tanah negara, siapapun berhak untuk menguasai, baik instansi pemerintah maupun swasta baik perorangan maupun badan hukum, tetapi penguasaan tersebut harus melihat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan peraturan-peraturan Agraria yang berlaku di Indonesia.

Pemanfaatan tanah sekarang menjadi berkembang dengan cepat, hal ini dapat dilihat dari pemanfaatan tanah melalui pemilikan hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan (HGB). Banyak para pengembang atau developer yang memanfaatkan tanah untuk dipakai sebagai usaha dalam bidang perumahan. Hal ini juga termasuk ke dalam penanaman modal di bidang usaha perumahan maka harus sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Aminuddin Ilmar, Hukum Penanaman Modal di Indonesia, Kencana Prenada Media Group, Makasar, 2004, h. 117

Akan tetapi dalam realitanya, selama kurun waktu dua-puluh tahun terakhir ini kasus-kasus tanah justru semakin meningkat pesat baik dalam kuantitasnya maupun cakupan wilayahnya.<sup>4</sup>

Asal tanah Hak Guna Bangunan ini dapat dilihat dari Pasal 37 UUPA yang menegaskan bahwa hak guna bangunan terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Sedangkan Pasal 21 PP No. 40 Tahun 1996 menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, atau tanah Hak Milik.<sup>5</sup> Maksud dari tanah yang dikuasai oleh negara adalah tanah kosong yang belum dihaki oleh orang atau badan hukum dan tanah milik orang lain adalah tanah hak milik yang telah dicabut haknya oleh orang atau badan hukum menjadi tanah hak guna bangunan serta telah diberikan ganti rugi kepada yang berhak menerima.

Tanah hak atas Hak Guna Bangunan ini dapat dimiliki oleh orang-perorangan atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Sedangkan pendaftarannya dapat dilihat dalam Pasal 38 UUPA yang berbunyi:

1. Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksudkan dalam Pasal 19 UUPA.
2. Pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya.

<sup>4</sup> Imam Koeswahyono & Tunggul Anshari Setianegara, Bunga Rampai Politik dan Hukum Agraria di Indonesia, UM Press, Malang 2000, h. 53

<sup>5</sup> Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah, Kencana, Surabaya, 2005, h. 106

Dalam hal ini pendaftaran Hak Guna Bangunan bertujuan untuk menjamin adanya kepastian hukum oleh Pemerintah di seluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah tersebut diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria (Pasal 19 ayat (3) UUPA).

Selain itu, semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, maka setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah wajib menggunakan tanahnya dengan memelihara tanah, menambah kesuburannya, mencegah terjadi kerusakannya sehingga lebih berdaya guna serta bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat.

Secara teoritis, pengertian fungsi sosial menurut Leon Duguit adalah “tidak ada hak subjektif” (Subjektief recht) yang ada fungsi sosial. Leon Duguit bertitik tolak pada penyangkalan terhadap adanya subjek subjektif karena yang ada fungsi sosial. Dengan demikian orang yang mempunyai benda, tanah supaya dapat memenuhi fungsi sosial dalam masyarakat.<sup>6</sup>

Dasar pijakan fungsi sosial ini telah dinyatakan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Dengan demikian sesuai dengan pasal 6 UUPA bahwa tujuan adanya fungsi sosial itu tidak hanya untuk kesejahteraan pribadi semata, tetapi juga untuk

---

<sup>6</sup> Imam Koeswahyono & Tunggul Anshari Setianagara, Bunga Rampai, Politik Hukum dan Agraria di Indonesia, UM Press, Malang, 2000, h. 45

mencapai kesejahteraan bersama. Sehingga setiap orang wajib menjaga kelestarian sesuai dengan kemampuannya dan bertanggung jawab atas segala bentuk barang atau benda termasuk hak atas tanah yang memiliki fungsi sosial (Pasal 6 UUPA). Untuk itu apabila seseorang merusak barang atau benda termasuk hak atas tanah yang memiliki fungsi sosial akan dikenakan sanksi-sanksi sebagaimana mestinya sesuai dengan peraturan yang mengaturnya. Sanksi-sanksi ini dibuat dan dipertegas semata-mata dimaksudkan untuk memberikan perlindungan dan menjaga semua bentuk barang atau benda termasuk hak atas tanah yang memiliki fungsi sosial demi kepentingan masyarakat yang secara ekonomis termasuk lemah.

Dalam rangka melaksanakan proyek-proyek pembangunan, tanah adalah merupakan salah satu sarana yang amat penting dan masalah pengadaan tanah untuk kebutuhan tersebut tidaklah mudah untuk dipecahkan karena dengan semakin meningkatnya pembangunan, kebutuhan akan tanah semakin meningkat pula, sedangkan persediaan tanah sangat terbatas.<sup>7</sup>

Banyak para pemegang hak atas tanah khususnya para pemegang hak atas tanah HGB tidak melaksanakan hak dan kewajibannya dengan baik. Sehingga fungsi sosial dari hak atas tanah tersebut terlanggar. Hal ini dapat dilihat dari kenyataan di lapangan. Para developer atau pengembang perumahan-perumahan di Kota Malang telah mengabaikan kewajiban hukumnya. Banyak tanah di Kota Malang yang dimanfaatkan sebagai perumahan oleh para developer atau pengembang. Tanah-tanah tersebut dimiliki oleh para developer atau pengembang perumahan atas hak guna bangunan. Akan tetapi dalam pengembangannya, para developer

---

<sup>7</sup> I wayan Suandra, Hukum Pertanahan Indonesia, Rineka Cipta, Jakarta, 1991, h. 11

atau pengembang tersebut tidak memperhatikan hak dan kewajibannya. Yaitu tidak memelihara tanah seperti tidak menyelesaikan bangunannya sehingga tanah menjadi terlantar. Selain itu, para developer atau pengembang tidak memperhatikan fungsi sosial tanah tersebut sehingga kepentingan umum menjadi terganggu. Yaitu seperti tidak menyediakan fasilitas umum (tempat ibadah, tempat olah raga, dan lain-lain) dan menutup jalan umum atau jalan pintas yang biasa dipakai warga sekitarnya.

Fenomena ini menarik dicermati karena sesungguhnya telah tersedia perangkat kaidah hukum yang dapat di aplikasikan dalam persoalan konkret, yakni pasal 6 Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 bahwa semua hak atas tanah berfungsi sosial.<sup>8</sup> Sebagai perangkat kaidah operasional diundangkan Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Demikian pula sanksi telah tegas dinyatakan dalam Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 pasal 15, terhadap tanah terlantar status hukum tanahnya menjadi langsung dikuasai oleh negara dan kepada subjek pemegang haknya diberi ganti rugi. Sebelumnya diperlukan adanya tindakan identifikasi dan kewajiban pemegang hak untuk memberikan keterangan atau alasan mengapa objeknya ditelantarkan.

Selain sanksi tegas yang terdapat dalam pasal 15 Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 terdapat juga penegasan tentang akibat hukum dari terlantarnya tanah yang sudah diatur di dalam Undang-undang Pokok Agraria No.

---

<sup>8</sup> Imam Koeswahyono, Artikel Kompas, Tanah Terlantar, Apa Solusinya, Rabu 1 Februari 2006.



5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Ketentuan-ketentuan tersebut antara lain :

1. Pasal 15 yang menyatakan bahwa pemeliharaan tanah adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah;
2. Pasal 27 yang menentukan bahwa Hak Milik hapus bila tanahnya jatuh kepada negara karena ditelantarkan;
3. Pasal 34 yang menyatakan bahwa Hak Guna Usaha hapus karena ditelantarkan;
4. Pasal 40 yang menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan hapus karena ditelantarkan.

Sedangkan di daerah perkotaan, keberadaan tanah terlantar akan menyebabkan tumbuhnya daerah-daerah kumuh, yang dapat mengurangi estetika perkotaan dan mengurangi efisiensi penggunaan tanah serta dapat menyebabkan masalah-masalah sosial yang tidak dikehendaki.

Di samping itu, keberadaan tanah terlantar di daerah perkotaan akan mengurangi arti peran tanah yang berfungsi sosial. Adalah menjadi kewajiban masyarakat baik perorangan maupun badan hukum yang mempunyai hubungan hukum terhadap tanah tersebut, untuk senantiasa memelihara, menambah kesuburan serta mencegah kerusakan, yang bertujuan untuk sebesar-besarnya dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Hal ini juga dapat dilihat pada kondisi fungsi sosial tanah pada bangunan yang didirikan oleh Delta Dieng Regency Malang. Perusahaan yang bergerak dalam bidang developer perumahan ini telah berdiri sejak tahun

2000. Tetapi dalam prosesnya selama ini, perusahaan tersebut mengalami kemacetan baik dalam proses penjualannya maupun pembangunannya. Sehingga dapat dilihat di lokasi tersebut terdapat tanah kosong dan bangunan setengah jadi yang terlantar. Dengan demikian, perusahaan tersebut belum melaksanakan kewajibannya sebagai pemilik hak atas tanah, khususnya tanah atas Hak Guna Bangunan. Yaitu tidak menggunakan tanah sesuai dengan peruntukkan dan persyaratannya, sebagaimana telah ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya serta tidak memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta tidak menjaga kelestarian lingkungan di sekitarnya. Selain itu banyak protes dari warga sekitar, karena telah menutup jalan pintas keluar warga dari perkampungan menuju jalan besar. Sehingga dengan adanya pembangunan perumahan tersebut, warga mengambil jalan memutar untuk menuju ke jalan besar.

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan tersebut, maka perlu dilakukan pengkajian tentang pelaksanaan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah khususnya tanah Hak Guna Bangunan terkait dengan fungsi sosial hak atas tanah. Oleh karena itu, penulis bermaksud untuk dapat mengupas permasalahan yang berkenaan dengan pelaksanaan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB), yang terbatas pada ruang lingkup hambatan-hambatan yang menyebabkan tidak terlaksananya hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah sehingga erat dengan dugaan tanah tersebut dianggap telah terlantar serta upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk dapat mengatasi permasalahan tersebut.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, maka pokok permasalahan yang akan dijadikan pembahasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apa hambatan pelaksanaan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah (Hak Guna Bangunan) terkait dengan fungsi sosial hak atas tanah dan dugaan tanah terlantar di Delta Dieng Regency Malang?
2. Bagaimana upaya yang dilakukan dalam mengatasi hambatan pemegang hak atas tanah (Hak Guna Bangunan) terkait dengan fungsi sosial hak atas tanah dan dugaan tanah terlantar?

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

Berdasarkan adanya perumusan masalah, maka penulis dapat memberikan tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah (Hak Guna bangunan) terkait dengan fungsi sosial hak atas tanah.
2. Untuk mengetahui hambatan dalam pelaksanaan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah (Hak Guna Bangunan) terkait dengan dugaan tanah terlantar.
3. Untuk mengetahui upaya yang dilakukan dalam mengatasi hambatan pemegang hak atas tanah (Hak Guna Bangunan) terkait dengan dugaan tanah terlantar.

#### **D. MANFAAT PENELITIAN**

##### **1. Manfaat Teoritik**

Dengan adanya penelitian ini, penulis berharap dapat memberikan sumbangan ilmu pengetahuan bagi mahasiswa pada umumnya dan mahasiswa Fakultas Hukum pada khususnya.

##### **2. Manfaat Praktis**

- a. Bagi pemegang HGB, dapat digunakan sebagai masukan agar pemilik tanah lebih berhati-hati dalam merawat dan memelihara tanahnya.
- b. Bagi Pemerintah, dapat memberikan masukan agar lebih tegas dalam mengambil tindakan-tindakan penertiban dan pendayagunaan tanah-tanah terlantar khususnya tanah hak atas HGB.

#### **E. METODE PENELITIAN**

##### **1. Metode Pendekatan Masalah**

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis dalam penelitian ini bertujuan untuk melakukan kajian mendalam terhadap ketentuan mengenai pelaksanaan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah (Hak Guna Bangunan) yang diatur dalam pasal 30 PP No. 40 Tahun 1996 terkait dengan fungsi sosial hak atas tanah. Dari sinilah kajian yang bersifat yuridis melalui penggunaan pendekatan yuridis diharapkan dapat dan mampu mengungkap berbagai faktor dan persoalan yang mendasari pelaksanaan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah (Hak Guna Bangunan) terkait dengan fungsi sosial hak atas tanah .

Pendekatan sosiologis dimaksudkan untuk dapat melakukan kajian terhadap berbagai aspek berpikir sosial terutama dari mereka yang secara langsung terlibat dalam proses pelaksanaan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah (Hak Guna Bangunan) terkait dengan fungsi sosial hak atas tanah. Jadi dengan demikian pendekatan sosiologis lebih diarahkan kepada kelompok manusia (masyarakat) terutama yang secara langsung terlibat dalam proses pelaksanaan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah (Hak Guna Bangunan) terkait dengan fungsi sosial hak atas tanah.

## **2. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian yang dipilih oleh peneliti adalah wilayah Kota Malang dengan pertimbangan bahwa di wilayah Kota Malang pemegang hak atas tanah (Hak Guna Bangunan) belum dapat melaksanakan hak dan kewajibannya terkait dengan fungsi sosial hak atas tanah sehingga dapat diduga tanahnya termasuk dalam tanah yang terlantar.

## **3. Jenis dan Sumber Data**

### **a. Jenis data**

Data yang digunakan dalam penelitian ini mencakup :

1. Data primer dalam penelitian ini adalah:

- a. Data-data identitas dari informan yaitu PT. Delta Dieng Regency Malang dan Badan Pertanahan Nasional Kota Malang serta masyarakat sekitar lokasi perumahan PT. Delta Dieng Regency;
- b. Masalah yang disengketakan yaitu hambatan-hambatan pelaksanaan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah terkait dengan fungsi sosial hak atas tanah dan dugaan tanah terlantar;
- c. Upaya penyelesaian sengketanya yaitu hal-hal yang dilakukan oleh

PT. Delta Dieng Regency Malang dan Badan Pertanahan Nasional Malang dalam mengatasi hambatan-hambatan pelaksanaan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah (HGB) terkait dengan fungsi sosial hak atas tanah dan dugaan tanah terlantar.

2. Data sekunder yang dikumpulkan adalah dokumen atau arsip-arsip yang ada di Kantor Delta Dieng Regency Malang dan Badan Pertanahan Nasional Kota Malang serta masyarakat di sekitar lokasi perumahan PT. Delta Dieng Regency Malang yang berkaitan dengan penelitian ini.

**b. Sumber Data**

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini mencakup:

1. Data primer berupa :
  - a. Pemilik hak atas tanah yaitu PT. Delta Dieng Regency Malang;
  - b. Badan Hukum yang mewakili pemilik hak atas tanah PT. Delta Dieng Regency Malang;
  - c. Badan Pertanahan Nasional Kota Malang;  
Masyarakat di sekitar lokasi perumahan PT. Delta Dieng Regency Malang.
2. Sumber data sekunder dikumpulkan dari kajian-kajian penulis dan studi dokumentasi dan kepustakaan yang dilakukan di perpustakaan pusat Universitas Brawijaya Malang dan Pusat dokumentasi dan Informasi Hukum (PDIH) Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang dan artikel-artikel dari majalah, jurnal, skripsi, thesis, desertasi, maupun internet serta peraturan perundang-undangan yaitu UUPA, Undang-undang No. 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal, Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998

Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan oleh penulis ada dua, yaitu :

1. Teknik pengumpulan data primer menggunakan :
  - a. Interview  
Mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan sebagai pedoman untuk interview, namun dimungkinkan adanya variasi pertanyaan pada saat melakukan interview.
  - b. Observasi Lapangan  
Melakukan pengamatan langsung dan pencatatan secara sistematis terhadap fenomena yang ada di lapangan.
2. Teknik pengumpulan data sekunder menggunakan :
  - a. Studi Kepustakaan  
Melakukan penelusuran terhadap bahan pustaka dengan mengkaji dan mengutip data dari literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti oleh penulis.
  - b. Dokumen  
Penulis mengutip catatan yang berupa karya tulis yang bersifat kualitatif maupun data yang bersifat kuantitatif.

## 5. Populasi dan Sampel

### a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan obyek dengan ciri yang sama.

Populasi dalam skripsi ini adalah pemilik hak atas tanah, Badan Hukum yang mewakili pemilik hak atas tanah di Delta Dieng Regency Malang dan staff Badan Pertanahan Nasional Kota Malang serta masyarakat di sekitar lokasi perumahan PT. Delta Dieng Regency Malang.

### b. Sample

Sample adalah berupa penarikan sampling yang dilakukan dengan cara mengambil subyek didasarkan pada tujuan tertentu. Sample dalam penelitian ini adalah karyawan PT. Delta Dieng Regency Malang, staff BPN Kota Malang dan masyarakat sekitar lokasi perumahan PT. Delta Dieng Regency Malang.

## 6. Teknik Analisa Data

Metode analisa data yang dilakukan dengan penyusunan skripsi ini dengan cara, penulis mengumpulkan atau menyusun data secara normatif yaitu melakukan penelitian melalui bahan-bahan kepustakaan dan penelitian lapangan yang kemudian dipelajari dan diteliti berdasarkan peraturan hukum yang berlaku.

## F. Sistematika penulisan

### Bab I. Pendahuluan

Dalam bab ini diuraikan mengenai latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan metode penelitian.



## Bab II. Tinjauan Pustaka

### HAMBATAN PELAKSANAAN HAK DAN KEWAJIBAN PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN (HGB) TERKAIT DENGAN FUNGSI SOSIAL HAK ATAS TANAH

Dalam bab ini merupakan bagian yang memuat tentang tinjauan umum dan teori-teori yang terdiri dari : pengertian hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah (Hak Guna Bangunan), Hak Guna Bangunan, fungsi sosial hak atas tanah, tinjauan umum mengenai hambatan pelaksanaan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah (Hak Guna Bangunan) terkait dengan fungsi sosial hak atas tanah dan dugaan tanah terlantar, dan upaya yang dilakukan dalam mengatasi hambatan pemegang hak atas tanah (Hak Guna Bangunan) terkait dengan fungsi sosial hak atas tanah dan dugaan tanah terlantar.

## Bab III. Hasil dan Pembahasan

Dalam bab ini merupakan bagian yang memuat hasil dari penelitian yang terdiri dari : Hambatan pelaksanaan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah (Hak Guna Bangunan) terkait dengan fungsi sosial hak atas tanah dan dugaan tanah terlantar, dan upaya yang dilakukan dalam mengatasi hambatan pemegang hak atas tanah (Hak Guna Bangunan) terkait dengan fungsi sosial hak atas tanah dan dugaan tanah terlantar.

## Bab IV. Penutup

Kesimpulan dan saran yang memuat uraian tentang kesimpulan umum dan saran berdasarkan pembahasan dari permasalahan yang ada.

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Hak-hak Atas Tanah

##### A.1. Ruang Lingkup Hak Atas Tanah

Pasal-pasal UUPA yang menyebutkan adanya dan macamnya hak-hak atas tanah adalah Pasal 4 Ayat (1) dan (2), Pasal 16 Ayat (1) dan Pasal 53.

Pasal 4 Ayat (1) dan bunyinya sebagai berikut:

1. Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
2. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Ayat (1), pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah, dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum privat maupun badan hukum publik.<sup>9</sup>

Hak-hak atas tanah yang dimaksudkan dalam Pasal 4 Ayat (1) di atas ditentukan dalam Pasal 16 Ayat (1), yang bunyinya sebagai berikut:

Hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dalam pasal 4 ayat 1 ialah:

---

<sup>9</sup> Urip Santoso, 2005, Hukum Agraria dan Hak Atas Tanah, Prenada Media, Jakarta, h. 87

1. Hak milik,
2. Hak guna-usaha,
3. Hak guna-bangunan,
4. Hak pakai,
5. Hak sewa,
6. Hak membuka tanah,
7. Hak memungut hasil hutan,
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53 UUPA.

Sedangkan pengertian dari hak-hak atas tanah tersebut adalah sebagai berikut:

1. Hak milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6 UUPA (diatur dalam pasal 20). Jadi sifat khas dari hak milik adalah “turun temurun, yang terkuat dan terpenuh”.<sup>10</sup>

2. Hak guna-usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun atau 35 tahun, yang bila diperlukan masih dapat diperpanjang lagi dengan 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan, luasnya paling sedikit 5 hektar. (Pasal 28 ayat 1, 2 dan pasal 29 UUPA)

3. Hak guna-bangunan

---

<sup>10</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Hak-hak Atas Tanah, Prenada Media, Jakarta, 2003, h. 29

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (Pasal 35 ayat 1 UUPA)

#### 4. Hak pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini. (Pasal 41 UUPA)

#### 5. Hak sewa

Hak sewa adalah hak untuk menggunakan tanah milik orang lain cara membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.<sup>11</sup>

#### 6. Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan ini adalah hak yang berasal dari Hukum Adat sehubungan dengan adanya Hak Ulayat.

Dengan pembukaan tanah saja, belumlah berarti yang membukanya lantas memperoleh hak atas tanah tersebut tetapi tanah tersebut haruslah benar-benar diusahakan, baru kemudian dapat menjadi suatu hak. Begitu juga dengan memungut hasil hutan secara sah begitu saja tidaklah lantas ia memperoleh suatu hak, tetapi pemungutan hasil hutan itu ia lakukan bersamaan dengan pembukaan dan pengusahaan tanah itu secara nyata.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Toyib Sugianto, *Hukum Agraria*, Unyil, Malang, 1998, h. 80

<sup>12</sup> K. Watjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia, Jakarta, 1977, h. 47

7. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53 UUPA.

Hak-hak atas tanah yang sifatnya sementara tersebut diatur dalam pasal 53 yang berbunyi sebagai berikut:

1. Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat 1 huruf h, ialah hak gadai, hak guna usaha-bagi-hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat.
2. Ketentuan dalam pasal 52 ayat 2 dan 3 berlaku terhadap peraturan yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu:<sup>13</sup>

- a. Wewenang umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum yang lain yang lebih tinggi (pasal 4 ayat 2 UUPA).

- b. Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang

---

<sup>13</sup> Urip Santoso, op.cit, h. 87

pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian, dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.

## A. 2. Asal Hak Atas Tanah

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 kelompok, yaitu:<sup>14</sup>

### a. Hak atas tanah yang bersifat primer

Hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara.

### b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Pembagian asal tanah hak atas tanah dibuat bertujuan agar dapat memisahkan hak atas tanah milik negara dengan hak atas tanah hak milik. Sehingga secara tidak langsung asal tanah menentukan kepemilikan (yang dalam hal ini sesuai dengan hak dan kewajiban hak atas tanah) hak atas tanah tersebut.

<sup>14</sup> Urip Santoso, op.cit., h. 89

## 1. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan hak atas tanah yang baru, yang semula tidak dikenal dalam masyarakat kita, tidak ada persamaannya dengan salah satu hak atas tanah dalam hukum adat.<sup>15</sup>

Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) disebutkan dalam pasal 1 ayat 1 huruf c UUPA. Secara khusus Hak Guna Bangunan (HGB) diatur dalam pasal 35 sampai dengan pasal 40 UUPA. Menurut pasal 50 ayat 2 UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) diatur dengan peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang dimaksudkan di sini adalah Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Pakai atas Tanah, yang secara khusus diatur dalam pasal 19 sampai dengan 38.

### B.1. Pengertian

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.<sup>16</sup>

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, yang bila diperuntukkan dapat diperpanjang lagi 20 tahun.<sup>17</sup>

Hak Guna Bangunan ini dapat diperpanjang 20 tahun, hal ini seperti diatur pada ayat 2 pasal 35 Undang-undang pokok Agraria, yang menjelaskan bahwa permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunan, jangka waktu tersebut dalam ayat 1 dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

<sup>15</sup> K. Wantjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia, Indonesia, 1977, h. 38

<sup>16</sup> Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Pasal 35

<sup>17</sup> K. Wantjik Saleh, Hak anda Atas Tanah, Ghalia, Jakarta, Indonesia, 1977, h. 38

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah satu hak atas tanah lainnya yang diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria menurut ketentuan pasal 35 ayat 1 yang berbunyi :

“ Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.

Tujuan daripada penggunaan Hak Guna Bangunan (HGB) adalah untuk mendirikan bangunan, dan dilarang untuk digunakan menyimpang atau tidak sesuai dari tujuan penggunaan Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut.

Dengan demikian baik tanah negara maupun tanah milik perorangan dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan (HGB) kepada pemohon, jika terpenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

## B.2. Ciri-ciri Hak Guna Bangunan

Sesuai dengan ketentuan yang mengaturnya ciri-ciri hak guna bangunan adalah sebagai berikut:<sup>18</sup>

1. Tergolong hak yang kuat karena didaftarkan (pasal 38 UUPA jo. PP No. 24/1997).

Hak Guna Bangunan harus didaftarkan termasuk syarat-syarat pemberiannya dan juga setiap peralihan serta hapusnya hak tersebut menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA, yang berbunyi sebagai berikut:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:

<sup>18</sup> Toyib Sugianto, *Hukum Agraria*, Unyil, Malang, 1998, hal. 74.



- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- 4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya tersebut.

Sehingga, pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya telah berakhir.

1. Dapat beralih dan dialihkan (pasal 35 ayat 3 UUPA).
1. Jangka waktunya terbatas, suatu saat akan berakhir (pasal 35 ayat 1 UUPA).

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

1. Dapat dibebani hak tanggungan (pasal 39 jo. Pasal 51 UUPA);
1. Dapat dilepaskan oleh si empunya;
1. Penggunaan terbatas untuk mendirikan bangunan.

### **B.3. Asal Tanah Hak Guna Bangunan**

Pasal 37 UUPA menegaskan bahwa hak guna bangunan terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Sedangkan pasal 21 PP No. 40 1996

menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan, atau tanah hak milik.<sup>19</sup>

Sehingga dalam pasal 37 UUPA, asal tanah hak guna bangunan dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Hak guna bangunan yang terjadi pada tanah yang dikuasai oleh negara;
2. Hak guna bangunan yang terjadi pada tanah yang dikuasai oleh hak milik tanah orang lain.

#### **B.4. Terjadinya Hak Guna Bangunan**

Cara terjadinya adalah :<sup>20</sup>

1. Melalui penetapan pemerintah bila tanahnya berasal dari tanah negara;
2. Berdasarkan perjanjian bila tanah milik perorangan.

Sedangkan terjadinya hak guna bangunan atas dasar konversi sudah berakhir pada tahun 1980.

Tentang tata cara terjadinya hak guna bangunan maupun hak guna bangunan atas dasar penetapan pemerintah dilakukan melalui proses permohonan hak.

#### **B.5. Tanah Yang Diberikan Dengan Hak Guna Bangunan**

Menurut Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1960 Tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, disebutkan Hak Guna Bangunan (HGB) diberikan kepada objek tanah sebagai berikut:

“Hak-hak eigendom yang setelah jangka waktu 6 bulan tersebut pada pasal 2 lampau pemiliknya tidak datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah atau pemiliknya tidak dapat membuktikan bahwa ia berkewarganegaraan Indonesia tunggal, oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dicatat asli aktanya sebagai dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan, dengan jangka waktu 20 tahun”.

<sup>19</sup> Urip Santoso, op.cit, h. 106

<sup>20</sup> Toyib Sugianto, op.cit, h. 75

## **B. 6. Hapusnya Hak Guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan hapus apabila :<sup>21</sup>

1. Jangka waktunya berakhir;
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya habis, karena salah satu syaratnya tidak terpenuhi;
3. Dicabut untuk kepentingan umum;
4. Dilepas oleh pemegang haknya;
5. Tanahnya musnah;
6. Ditelantarkan;
7. Karena ketentuan dalam pasal 36 ayat 2 UUPA.

## **C. Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Atas Tanah (Hak Guna Bangunan)**

Berdasarkan Pasal 30 dan Pasal 31 PP No. 40 Tahun 1996, pemegang Hak Guna Bangunan Berkewajiban :<sup>22</sup>

1. Membayar uang pemukiman yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
2. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
3. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
4. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus;

<sup>21</sup> Ibid.

<sup>22</sup> Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah, Prenada Media, 2005, Jakarta 109

5. Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan;
1. Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung oleh tanah Hak Guna Bangunan tersebut.

Berdasarkan Pasal 32 PP No. 40 Tahun 1996, pemegang Hak Guna Bangunan berhak:<sup>23</sup>

1. menguasai dan mempergunakan tanah selama waktu tertentu;
2. mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya;
3. mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain; dan
4. membebani dengan Hak Tanggungan.

#### **D. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Menurut Hukum Positif**

Secara teoritis, pengertian fungsi sosial menurut Leon Duguit adalah “tidak ada hak subjektif” (Subjektief recht) yang ada fungsi sosial. Leon Duguit bertitik tolak pada penyangkalan terhadap adanya subjek subjektif karena yang ada fungsi sosial. Dengan demikian orang yang mempunyai benda, tanah supaya dapat memenuhi fungsi sosial dalam masyarakat.<sup>24</sup>

Dasar pijakan fungsi sosial ini telah dinyatakan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Adanya fungsi sosial dipertegas juga dalam Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN) 1988 yakni Bab III. B. angka 14 huruf a angka 6 yang menyatakan bahwa: “Hak milik

<sup>23</sup>Ibid, h. 110

<sup>24</sup> Imam Koeswahyono & Tunggal Anshari Setianagara, Bunga Rampai, Politik Hukum dan Agraria di Indonesia, UM Press, Malang, 2000, h. 45

perseorangan diakui dan pemanfaatannya tidak boleh bertentangan dengan kepentingan masyarakat”.

Selanjutnya dinyatakan pula di dalam GBHN 1988 Bab IV. B. angka 30, bahwa: ”Tanah mempunyai fungsi sosial dan pemanfaatannya harus dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat. Untuk itu perlu terus dikembangkan rencana tata ruang dan tata guna tanah secara nasional sehingga pemanfaatan tanah dapat terkoordinasi antara berbagai jenis penggunaan dengan tetap memelihara kelestarian alam dan lingkungan serta mencegah penggunaan tanah yang merugikan kepentingan masyarakat dan kepentingan pembangunan. Di samping itu, perlu dilanjutkan penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah termasuk pengalihan hak atas tanah.

Dalam pada itu, di dalam Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor II/MPR/1993 tentang GBHN khususnya Bab II tentang Pembangunan Nasional huruf g dinyatakan bahwa: “Hak milik perseorangan diakui dan pemanfaatannya tidak boleh bertentangan dengan kepentingan masyarakat”.

Dipertegas lagi dalam Bab IV tentang Pembangunan Lima Tahun Keenam, angka 2 huruf j bahwa: “...Pembangunan pertanian perlu didukung oleh pengaturan tata ruang dan tata guna lahan sehingga pemanfaatannya tanah subur diprioritaskan untuk lahan pertanian. Penggunaan, penguasaan, pemilikan dan pengalihan hak atas lahan dapat menjamin kelangsungan usaha pertanian. Pemilikan lahan pertanian oleh perseorangan secara berlebihan, pemilikan lahan pertanian yang sangat kecil dan penguasaan lahan secara absenti dan ditelantarkan perlu dicegah agar terjaga fungsi tanah sebagai faktor produksi dan sumber kehidupan yang layak bagi petani”.

Dalam Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat No. II/MPR/1998 tentang GBHN huruf f Kebijakan Pembangunan Lima Tahun Ketujuh, angka 19 tentang Pertanahan yang dinyatakan sebagai berikut: “Dengan demikian, dari ketentuan tadi dapat diketahui bahwa semua hak atas tanah di Indonesia harus mempunyai *fungsi sosial* seperti dinyatakan di dalam pasal 6 Undang-undang No. 5 Tahun 1960”. Oleh karena itu, penggunaan tanah tidak boleh semata-mata hanya diperuntukkan bagi kepentingan pribadi belaka, tetapi penggunaan tanahnya harus disesuaikan dengan keadaan sifat hak atas tanahnya. Dengan demikian akan memberikan manfaat, baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan pemegang hak atas tanah maupun masyarakat dan negara.

Dengan kata lain, kepentingan masyarakat harus saling imbang mengimbangi sebagai *dwi tunggal*.<sup>25</sup>

Dengan demikian berdasarkan fungsi sosial hak atas tanah berarti bahwa tujuan adanya fungsi sosial itu tidak hanya untuk kesejahteraan pribadi semata, tetapi juga untuk mencapai kesejahteraan bersama. Sehingga setiap orang wajib menjaga kelestarian sesuai dengan kemampuannya dan bertanggung jawab atas segala bentuk barang atau benda termasuk hak atas tanah yang memiliki fungsi sosial. Untuk itu apabila seseorang merusak barang atau benda termasuk hak atas tanah yang memiliki fungsi sosial akan dikenakan sanksi-sanksi sebagaimana mestinya sesuai dengan peraturan yang mengaturnya. Sanksi-sanksi ini dibuat dan dipertegas semata-mata dimaksudkan untuk memberikan perlindungan dan menjaga semua bentuk barang atau benda termasuk hak atas tanah yang memiliki fungsi sosial demi kepentingan masyarakat yang secara ekonomis termasuk lemah.

---

<sup>25</sup> Imam Koeswahyono & Tunggal Anshari, op.cit, h. 47

### BAB III

#### HASIL DAN PEMBAHASAN

##### 3.1. DESKRIPSI WILAYAH KOTA MALANG

###### 3.1.1. Kondisi Geografis Dan Letak Kota Malang

Secara geografis Kota Malang terletak pada ketinggian antara 440-667 di atas permukaan air laut. Letak pada 112,06 bujur timur dan 7,06-8,02 lintang selatan yang di kelilingi Pegunungan Arjuno di sebelah utara, Pegunungan Tengger di sebelah timur, Gunung Kawi di sebelah barat dan Gunung Kelud di sebelah selatan.<sup>26</sup>

Wilayah Kota Malang mempunyai luas  $\pm 11.005,66$  hektar dengan batas-batas :

Utara : Kecamatan Singosari, Kecamatan Karang Ploso

Timur : Kecamatan Pakis, Kecamatan Tumpang

Selatan: Kecamatan Tajin, Kecamatan Pakis Haji

Barat : Kecamatan Wagir, Kecamatan Dau

###### 3.1.2. Demografi Kota Malang

Dalam peta demografi, kota ini merupakan kota kedua terbesar di Jawa timur setelah Surabaya. Kota ini seperti kota-kota lain di Indonesia pada umumnya baru tumbuh dan berkembang setelah berdiri pemerintahan kota. Pemerintahan kota Malang kali pertama berdiri tahun 1915, pada masa pemerintah kolonial Belanda.<sup>27</sup>

<sup>26</sup> [www.google](http://www.google) Search, Kondisi Geografis dan Letak Kota Malang, 2008

<sup>27</sup> [www.google](http://www.google) Search, Demografi Kota Malang, 2008

Fasilitas umum direncanakan sedemikian rupa agar memenuhi kebutuhan keluarga Belanda. Kesan diskriminatif itu masih berbekas hingga sekarang. Misalnya Ijen Boulevard kawasan sekitarnya. Kawasan itu dulunya hanya bisa dinikmati oleh keluarga- keluarga Belanda dan Bangsa Eropa lainnya. Sementara penduduk pribumi harus puas bertempat tinggal di pinggiran kota dengan fasilitas yang kurang memadai.

Kawasan perumahan itu sekarang bagai monumen yang menyimpan misteri dan seringkali mengundang keluarga-keluarga Belanda yang pernah bermukim untuk bernostalgia.

Sejak tahun 1879, di wilayah kota Malang beroperasi kereta api. Dan sejak itu Kota Malang berkembang pesat. Berbagai kebutuhan masyarakatpun semakin meningkat terutama akan ruang gerak melakukan berbagai kegiatan. Akibatnya terjadilah perubahan tata guna tanah, daerah yang terbangun bermunculan tanpa terkendali. Perubahan fungsi lahan mengalami perubahan sangat pesat, seperti dari fungsi pertanian menjadi perumahan dan industri.

Sejalan perkembangan tersebut di atas, urbanisasi terus berlangsung dan kebutuhan masyarakat akan perumahan meningkat di luar kemampuan pemerintah, sementara tingkat ekonomi urbanis sangat terbatas, yang selanjutnya akan berakibat timbulnya perumahan-perumahan liar yang pada umumnya berkembang di sekitar daerah perdagangan, di sepanjang jalur hijau, sekitar sungai, rel kereta api dan lahan-lahan yang dianggap tidak bertuan. Selang beberapa lama kemudian daerah itu menjadi perkampungan, dan degradasi kualitas lingkungan hidup mulai terjadi dengan segala dampak bawannya.



Gejala-gejala itu cenderung terus meningkat, dan sulit dibayangkan apa yang terjadi seandainya masalah itu diabaikan.

## **GELAR YANG DISANDANG KOTA MALANG**

### **1. Paris of Java**

Karena kondisi alamnya yang indah, iklimnya yang sejuk dan kotanya yang bersih, bagaikan kota “PARIS” nya Jawa Timur.

### **2 Kota Pesiar**

Kondisi alam yang elok menawan, bersih, sejuk, tenang dan fasilitas wisata yang memadai merupakan ciri-ciri sebuah kota tempat berlibur

### **3. Kota Peristirahatan**

Suasana Kota yang damai sangat sesuai untuk beristirahan, terutama bagi orang dari luar kota Malang, baik sebagai turis maupun dalam rangka mengunjungi keluarga/famili.

### **4. Kota Pendidikan**

Situasi kota yang tenang, penduduknya ramah, harga makanan yang relatif murah dan fasilitas pendidikan yang memadai sangat cocok untuk belajar/menempuh pendidikan.

### **5. Kota Militer**

Terpilih sebagai kota Kesatrian. Di Kota Malang ini didirikan tempat pelatihan militer, asrama dan mess perwira disekitar lapangan Rampal., dan pada jaman Jepang dibangun lapangan terbang “Sundeng” di kawasan Perumnas sekarang.

## 6. Kota Sejarah

Sebagai kota yang menyimpan misteri embrio tumbuhnya kerajaan-kerajaan besar, seperti Singosari, Kediri, Mojopahit, Demak dan Mataram. Di Kota Malang juga terukir awal kemerdekaan Republik bahkan Kota Malang tercatat masuk nominasi akan dijadikan Ibukota Negara Republik Indonesia.

## 7. Kota Bunga

Cita-cita yang merebak dihati setiap warga kota senantiasa menyemarakkan sudut kota dan tiap jengkal tanah warga dengan warna warni bunga

### **LETAK GEOGRAFIS**

Terletak pada ketinggian antara 440 - 667 dpl, serta 112,06 Bujur Timur dan 7,06 - 8,02 Lintang Selatan, dengan dikelilingi gunung-gunung:

Gunung Arjuno di sebelah Utara

Gunung Tengger di sebelah Timur

Gunung Kawi di sebelah Barat

Gunung Kelud di sebelah Selatan

### **KADAR UDARA**

Berhawa sejuk dan kering, curah hujan rata-rata tiap tahun 1.833 mm dan kelembaban udara rata-rata 72 %

### **KEADAAN GEOLOGI**

Keadaan tanah di wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Malang antara lain:

Bagian selatan termasuk dataran tinggi yang cukup luas, cocok untuk industri

Bagian utara termasuk dataran tinggi yang subur, cocok untuk pertanian  
Bagian timur merupakan dataran tinggi dengan keadaan kurang subur  
Bagian barat merupakan dataran tinggi yang amat luas menjadi daerah pendidikan.

### **JENIS TANAH**

Jenis tanah di wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Malang ada 4 macam, antara lain: Alluvial kelabu kehitaman dengan luas 6,930,267 Ha. Mediteran coklat dengan luas 1.225.160 Ha. Asosiasi latosol coklat kemerahan grey coklat dengan luas 1.942.160 Ha. Asosiasi andosol coklat dan grey humus dengan luas 1.765,160 Ha. Struktur tanah pada umumnya relatif baik, akan tetapi yang perlu mendapatkan perhatian adalah penggunaan jenis tanah andosol yang memiliki sifat peka erosi. Jenis tanah andosol ini terdapat di Kecamatan lowokwaru dengan relatif kemiringan sekitar 15 %.

### **SEJARAH PEMERINTAH**

1. Malang merupakan sebuah Kerajaan yang berpusat di wilayah Dinoyo, dengan rajanya Gajayana.
2. Tahun 1767 Kompeni memasuki Kota.
3. Tahun 1821 kedudukan Pemerintah Belanda di pusatkan di sekitar kali Brantas.
4. Tahun 1824 Malang mempunyai Asisten Residen.
5. Tahun 1882 rumah-rumah di bagian barat Kota di dirikan dan Kota didirikan alun-alun di bangun.
6. 1 April 1914 Malang ditetapkan sebagai Kotapraja.

7. 8 Maret 1942 Malang diduduki Jepang.
8. 21 September 1945 Malang masuk Wilayah Republik Indonesia.
9. 22 Juli 1947 Malang diduduki Belanda.
10. 2 Maret 1947 Pemerintah Republik Indonesia kembali memasuki Kota Malang.
11. 1 Januari 2001, menjadi Pemerintah Kota Malang.

## **PENDUDUK DAN SOSIOLOGI**

### **Jumlah**

Kota Malang memiliki luas 110.06 Km. persegi, Kota dengan jumlah penduduk sampai akhir Juni 2005 sebesar 782.110 jiwa. Kepadatan penduduk kurang lebih 7106 jiwa per kilometer persegi. Tersebar di 5 Kecamatan (Klojen = 125.824 jiwa, Blimbing = 167.301 jiwa, Kedungkandang = 152.285 jiwa, Sukun = 174.184 jiwa, dan Lowokwaru = 162.516 jiwa), 57 Kelurahan, 10 Desa, 505 RW dan 3.649 RT.

### **Komposisi**

Etnik Masyarakat Malang terkenal religius, dinamis, suka bekerja keras, lugas dan bangga dengan identitasnya sebagai Arek Malang (AREMA). Komposisi penduduk asli berasal dari berbagai etnik (terutama suku Jawa, Madura, sebagian kecil keturunan Arab dan Cina) .

### **Agama**

Masyarakat Malang sebagian besar adalah pemeluk Islam kemudian Kristen, Katolik dan sebagian kecil Hindu dan Budha. Umat beragama di Kota Malang terkenal rukun dan saling bekerja sama dalam memajukan Kotanya.

Bangunan tempat ibadah banyak yang telah berdiri semenjak jaman kolonial antara lain Masjid Jami (Masjid Agung), Gereja (Alun2, Kayutangan dan Ijen) serta Klenteng di Kota Lama. Malang juga menjadi pusat pendidikan keagamaan dengan banyaknya Pesantren dan Seminari Alkitab yang sudah terkenal di seluruh Nusantara.

### **Seni Budaya**

Kekayaan etnik dan budaya yang dimiliki Kota Malang berpengaruh terhadap kesenian tradisional yang ada. Salah satunya yang terkenal adalah Tari Topeng, namun kini semakin terkikis oleh kesenian modern. Gaya kesenian ini adalah wujud pertemuan gaya kesenian Jawa Tengahan (Solo, Yogya), Jawa Timur-Selatan (Ponorogo, Tulungagung, Blitar) dan gaya kesenian Blambangan (Pasuruan, Probolinggo, Situbondo, Banyuwangi). Untuk mengetahui lebih jauh tentang daerah2 lain disekitar Kota Malang silahkan kunjungi : Daerah Sekitar Kota Malang.

### **Bahasa**

Bahasa Jawa dialek Jawa Timuran dan bahasa Madura adalah bahasa sehari-hari masyarakat Malang. Dikalangan generasi muda berlaku dialek khas Malang yang disebut 'boso walikan' yaitu cara pengucapan kata secara terbalik, contohnya : seperti Malang menjadi Ngalam. Gaya bahasa di Malang terkenal kaku tanpa unggah-ungguh sebagaimana bahasa Jawa kasar umumnya. Hal menunjukkan sikap masyarakatnya yang tegas, lugas dan tidak mengenal basa-basi.

## **Pendatang**

Kebanyakan pendatang adalah pedagang, pekerja dan pelajar atau mahasiswa yang tidak menetap dan dalam kurun waktu tertentu kembali ke daerah asalnya. Sebagian besar berasal dari wilayah disekitar Kota Malang untuk golongan pedagang dan pekerja. Sedang untuk golongan pelajar atau mahasiswa banyak yang berasal dari luar daerah (terutama wilayah Indonesia Timur) seperti Bali, Nusa Tenggara, Timor Timur, Irian Jaya, Maluku, Sulawesi dan Kalimantan.

### **3.2. DESKRIPSI PT. DELTA DIENG REGENCY, LEMBAH DIENG MALANG**

PT. Delta Dieng Regency, Lembah Dieng Malang adalah salah satu perusahaan developer atau pengembang perumahan di Kota Malang yang didirikan pada tahun 2003. PT. Delta Dieng ini terletak  $\pm 2$  KM dari pusat Kota Malang yaitu tepatnya berada di tepi Kali Sanga anak Kali Brantas di wilayah Kelurahan Pisang Candi, Kecamatan Sukun, Kota Malang.<sup>28</sup>

Luas wilayah perumahan yang didirikan oleh PT. Delta Dieng Regency ini adalah sebesar 2 Ha. Dengan luas wilayah tersebut, PT. Delta Dieng telah mendirikan sebanyak 78 unit rumah dengan tipe dan jenis yang berbeda-beda.

Jalur jalan yang dapat ditempuh menuju lokasi perumahan Delta Dieng tersebut adalah :

1. Melalui Perumahan Lembah Dieng, merupakan jalur jalan masuk.
  - a. dekat ke tempat-tempat menarik (wisata Lembah Dieng maupun Club House Istana Dieng).
  - b. hanya beberapa ratus meter dari Kampus Universitas Merdeka Malang.

<sup>28</sup> Data PT. Delta Dieng Regency, Lembah Dieng Malang, 2008

- c. Kurang lebih 1 km menuju ke Plasa Dieng.
  - d. Kurang dari 3 km dari pusat Kota Malang.
2. Melalui Jalan Simpang Taman Agung, jalur ini kurang bagus karena terlalu jauh. Meskipun jalan menuju Plasa Dieng maupun Universitas Merdeka hampir sama jauhnya.

Gambaran mengenai lokasi lahan dan kawasan sekitarnya dapat lebih dipahami melalui gambar-gambar penjelasan terlampir.

Dari gambar tersebut tampak bahwa Perumahan Delta Dieng adalah Perumahan yang strategis. Hal ini dapat dilihat dari lokasinya yang dekat dengan tempat-tempat bisnis dan hiburan di Kota Malang. Apalagi Perumahan Delta Dieng dekat dengan tempat belajar, sehingga para orang tua dari luar kota dapat membelikan anaknya atau kerabatnya untuk dimanfaatkan sebagai tempat tinggal yang sekolah atau kuliah di kampus tersebut. Atau bahkan bagi orang-orang yang mau berbisnis, rumahnya dapat disewakan bagi kepentingan mahasiswa atau mahasiswi Universitas Merdeka Malang maupun kampus-kampus lainnya.

### **3.3. PELAKSANAAN HAK DAN KEWAJIBAN PEMEGANG HAK ATAS TANAH TERKAIT DENGAN FUNGSI SOSIAL HAK ATAS TANAH**

#### **3.3.1. Pelaksanaan Hak Pemegang Hak Atas Tanah (Hak Guna Bangunan)**

Menurut data dari Badan Pertanahan Nasional Kota Malang, ada 31.718 hak atas tanah Hak Guna bangunan. Hak pemegang hak atas tanah Hak Guna Bangunan dapat dilihat dari Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, yaitu sebagai berikut:

“Pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya”.

Apabila pemohon hak atas tanah (Hak Guna Bangunan) telah memperoleh haknya dan ijin untuk membangun bangunan di atas tanah haknya tersebut, maka Negara telah memberikan haknya tersebut. Dan pemohon telah memperoleh haknya sebagaimana mestinya.

Fungsi sosial menurut PT. Delta Dieng Regency adalah tanah yang telah dimiliki haknya oleh para pembeli rumah di Perumahan Delta Dieng berguna dan dapat dimanfaatkan. Selain itu di atas tanah tersebut terdapat fasilitas-fasilitas yang dapat dimanfaatkan oleh para penghuni rumah di Perumahan Delta Dieng tersebut.<sup>29</sup>

Sedangkan fungsi sosial menurut Undang-undang Pokok Agraria yang dijelaskan dalam Penjelasan Umum UUPA adalah hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara. Tetapi dalam pada itu ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-undang Pokok Agraria

---

<sup>29</sup> Hasil wawancara dengan staff PT. Delta Dieng Regency, Lembah Dieng Malang, 2008



memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok : kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya. Tanah yang dipunyai dengan suatu hak oleh seseorang maupun badan hukum tertentu, selain mempunyai fungsi bagi pemegang haknya juga mempunyai fungsi bagi masyarakatnya.<sup>30</sup> Berhubung dengan fungsi sosialnya, maka adalah suatu hal yang sewajarnya, bahwa tanah itu harus dipelihara dengan sebaik-baiknya, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah itu. Dalam melaksanakan ketentuan ini akan diperhatikan kepentingan pihak yang ekonomis lemah.

### **3.3.2. Pelaksanaan Kewajiban Pemegang Hak Atas Tanah (Hak Guna Bangunan)**

Pelaksanaan kewajiban pemegang hak atas tanah (Hak Guna Bangunan) dapat diliha dari Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, yaitu sebagai berikut:

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;

<sup>30</sup> Muhammad Bakri, Hak Menguasai Tanah Oleh Negara, Citra Media, Yogyakarta, 2007

- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus;
- e. Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Kebanyakan developer atau pengembang perumahan di Kota Malang tidak memperhatikan kewajiban tentang menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana telah ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberian haknya. Sehingga pembangunannya tidak sesuai dengan siteplan atau Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang.

Selain itu, developer atau pengembang perumahan juga tidak memperhatikan pemeliharaan tanah dan bangunan yang ada serta tidak menjaga lingkungan sekitar. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya tanah-tanah yang masih kosong yang belum didirikan bangunan maupun terbangun setengah jadi. Maupun bangunan yang sudah jadi tetapi tidak terawat sehingga rusak dengan sendirinya dan merusak pemandangan maupun kelestarian lingkungan hidup.

Ada juga masyarakat sekitar pembangunan perumahan yang merasa dirugikan atas pembangunan rumah tersebut. Yaitu dengan adanya pembangunan perumahan tersebut, jalan-jalan umum menjadi sempit dan jalan pendek menjadi tertutup sehingga masyarakat sekitar menempuh perjalanan semakin jauh dari biasanya.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Hasil wawancara dengan warga di sekitar lokasi perumahan PT. Delta Dieng Regency, Lembah Dieng Malang, 2008.

### **3.4. HAMBATAN-HAMBATAN PELAKSANAAN HAK DAN KEWAJIBAN PEMEGANG HAK ATAS TANAH TERKAIT DENGAN DUGAAN TANAH TERLANTAR**

Hambatan-hambatan atau penyebab dari seluruh objek identifikasi berkaitan dengan belum dimanfaatkan tanah yang telah mereka kuasai sesuai dengan ijin peruntukannya dapat diuraikan secara umum sebagai berikut:<sup>32</sup>

#### **1. Masalah Ekonomi**

Hambatan dari pelaksanaan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah terkait dengan dugaan tanah terlantar yang pertama adalah masalah ekonomi, yaitu:

- a. Adanya krisis yang berkepanjangan yang sangat mempengaruhi Cash Flow pendanaan baik dari lembaga keuangan yang memberikan kredit di bidang properti maupun pinjaman modal untuk industri.
- b. Kondisi iklim usaha dan makro ekonomi yang belum membaik sehingga pemasaran dan permintaan produk berkurang.
- c. Adanya kredit macet sehingga ada perusahaan yang harus menunggu restrukturisasi kreditnya melalui BPPN.
- d. Belum pulihnya kepercayaan pihak asing terhadap investasi di Indonesia sehingga para pemodal asing bersifat menunggu.

#### **2. Masalah Fisik Tanah**

Hambatan dari pelaksanaan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah terkait dengan dugaan tanah terlantar yang kedua adalah masalah fisik tanah, yaitu belum mengelompoknya tanah yang telah mereka kuasai.

<sup>32</sup> Hasil wawancara dengan staff PT. Delta Dieng Regency, Lembah Dieng Malang, 2008

### 3. Masalah Status Tanah

Hambatan dari pelaksanaan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah terkait dengan dugaan tanah terlantar yang ketiga adalah masalah status tanah, yaitu:

- a. Masalah teknis pembebasan tanah Kas Desa yang terhambat oleh proses perijinan
- b. Menunggu permohonan hak atas tanah yang masih dalam proses

### 4. lain-lain

Sedangkan hambatan dari pelaksanaan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah terkait dengan dugaan tanah terlantar yang lain, yaitu:

- a. Menunggu perijinan lain-lain (IMB, Block Plan, Pengairan, HO, dan lain-lain).
- b. Masuknya para spekulan yang mengakibatkan terhambatnya proses pembebasan tanah.
- c. Adanya hambatan dalam pembebasan tanah yang disebabkan permintaan ganti rugi yang cukup tinggi.
- d. Adanya kendala perijinan dari pihak tertentu untuk menggunakan atau melintasi sarana jalan (jalan desa, rel kereta, dan lain-lain).
- e. Pembangunan dilakukan secara bertahap, sehingga tanah yang dikosongkan akan dibangun menyesuaikan rencana tahapan dan kebutuhan perusahaan.

### 3.5. HAMBATAN-HAMBATAN YANG DIHADAPI KANTOR PERTANAHAN KOTA MALANG

Hambatan-hambatan maupun kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Malang dalam mengidentifikasi adanya tanah terlantar yang ada di Kota Malang adalah dirasa hampir tidak ada (dalam masalah dukungan), meskipun masih terdapat hambatan. Hambatan yang paling mendominasi adalah sulit dalam menentukan apakah tanah tersebut terlantar.<sup>33</sup> Ini disebabkan karena memang dalam kondisi perekonomian yang tidak stabil di Negara Indonesia mengakibatkan banyak perusahaan mengurungkan niatnya dalam melakukan kegiatan bisnis yang dalam hal ini developer dalam kegiatan bisnis jual beli perumahan. Sehingga para subjek pemilik tanah tidak mau disalahkan bahwa telah terjadi adanya penelantaran tanah. Ini memang dirasa menarik karena di satu sisi tanah bersertifikat ini dibiarkan begitu saja oleh pemilik sedangkan pemilik tidak mau disalahkan bahwa telah terjadi penelantaran tanah, walaupun selama ini pihak Kantor Pertanahan Kota Malang telah melakukan pemanggilan (panggilan peringatan) kepada subjek pemilik tanah yang diindikasikan terlantar.

Selain faktor perekonomian di Negara Indonesia tidak stabil, faktor lain yang juga menjadi hambatan dalam pelaksanaan identifikasi tanah terlantar (khususnya Hak Guna Bangunan) adalah kurangnya kerjasama antara pihak Kantor Perijinan dan Penanaman Modal Kota Malang, yang seharusnya juga aktif dalam artian tepat waktu dalam memberikan

---

<sup>33</sup> Hasil wawancara dengan Staff Badan Pertanahan Nasional Kota Malang, 2008

tanggungjawab pemberian ijin (misal: pemberian ijin IMB), sehingga keterlambatan mengeluarkan ijin tidak jadi alasan bagi subjek pemilik tanah.

### **3.6. UPAYA YANG DILAKUKAN PEMEGANG HAK ATAS TANAH (HAK GUNA BANGUNAN)**

Upaya yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah (Hak Guna Bangunan) agar tanahnya tidak menjadi terlantar adalah sebagai berikut:<sup>34</sup>

- a. Menumbuhkan rasa percaya kepada investasi di Indonesia dengan berusaha keras menjual produknya atau perumahannya secara cepat, sehingga menimbulkan rasa kepercayaan untuk investasi kepada developer atau pengembang perumahan tersebut.
- b. Segera mengelompokkan tanah yang telah mereka kuasai pada satu lokasi yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota.
- c. Bekerjasama dengan Kantor Pertanahan dan Kantor Perijinan agar ijin tidak terlalu lama dikeluarkan.
- d. Bekerjasama dengan masyarakat sekitar, agar terjalin hubungan timbal balik yaitu saling menguntungkan dan saling mendukung satu sama lain.
- e. Apabila jangka waktu hak atas tanah (Hak Guna Bangunan) akan habis, segera diperpanjang dan bila tidak bisa diperpanjang, mencari investasi atau segera dialihkan ke pihak lain dan membebaninya.

Hal ini dapat dilihat dalam pasal 22 ayat 1 b Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal yaitu :

“Hak Guna Bangunan dapat diberikan dengan jumlah 80 (delapan puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama

<sup>34</sup> Hasil wawancara dengan staff PT. Delta Dieng Regency, Lembah Dieng Malang, 2008

50 (lima puluh) tahun dan dapat diperbarui selama 30 (tiga puluh) tahun”.

### **3.7. UPAYA YANG DILAKUKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA MALANG**

Untuk dapat menghindari serta mencegah adanya penelantaran tanah bersertifikat (khususnya Hak Guna Bangunan), maka Kantor Pertanahan Kota Malang segera mengambil tindak lanjut dalam menghadapi masalah penelantaran tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan baik Undang-undang Agraria No. 5 Tahun 1960 ataupun Peraturan Pemerintah No. 36 tahun 1998.

Upaya yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang dalam menghadapi masalah penelantaran tanah yang ada di Kota Malang adalah:

1. Melakukan pengindikasian terhadap tanah-tanah yang dinilai terlantar yang berpedoman pada kriteria dalam pengelolaan data identifikasi, yang memperhatikan:<sup>35</sup>
  - a. Penggunaan tanah saat ini;
  - b. Kesesuaian dengan Tata Ruang Wilayah;
  - c. Kesesuaian dengan Siteplan Proposal dalam permohonan hak atas tanahnya;
  - d. Persyaratan tanah dalam pemberian haknya, atau ketentuan yang menjadi dasar penguasaan hak;
  - e. Hal-hal lain sesuai dengan kondisi daerah.
2. Memberikan panggilan peringatan pertama kepada para pihak pemilik hak atas tanah tersebut.

<sup>35</sup> Berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

3. Apabila dalam memberikan panggilan peringatan pertama tidak diindahkan oleh pemegang hak atas tanah tersebut, maka Kantor Pertanahan Kota Malang melakukan pemanggilan yang kedua.
4. Panggilan peringatan dilakukan 3 kali setelah panggilan pertama dan kedua tidak diindahkan oleh pemegang hak atas tanah tersebut.
5. Sesuai dengan prosedur kegiatan identifikasi tanah terlantar meliputi perencanaan, pelaksanaan, pengolahan dan pelaporan.
6. Untuk melaksanakan identifikasi tanah terlantar, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota membentuk Satuan Tugas Identifikasi.

Sampai saat ini Kantor Pertanahan telah berupaya dalam menerapkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Tentang penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar guna mencegah serta mengantisipasi adanya penelantaran tanah. Salah satunya adalah dengan mengidentifikasi adanya tanah-tanah yang dicurigai sebagai tanah terlantar sehingga disini terdapat upaya dalam pemeliharaan tanah.

Kegiatan pelaksanaan identifikasi sebagaimana dimaksud, adalah mengenai:<sup>36</sup>

- a. Nama dan alamat orang atau Badan Hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah atau pihak yang telah mempunyai dasar penguasaan atas tanah yang bersangkutan;
- b. Letak, luas, status hak dan keadaan fisik tanah yang bersangkutan termasuk ada tidaknya garapan atau okupasi liar oleh masyarakat, ada tidaknya indikasi

---

<sup>36</sup> Berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, Pasal 5



- kerusakan tanah dan penelantaran tanah;
- c. Data atau keadaan yang mengakibatkan tanah yang bersangkutan dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar antara lain data penggunaan tanah, ketaatan melaksanakan hak dan kewajiban sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Pemberian Hak atau ketetapan yang menjadi dasar penguasaan tanah, pemasangan patok, patok tanda batas, terhadap Hak Pengelolaan tidak dilaksanakan atas kewenangan yang diberikannya;
  - d. Jumlah bidang dan luas tanah yang sudah dimiliki, selain yang sedang diidentifikasi;
  - e. Permasalahan serta upaya penyelesaiannya.

Hasil dari pengidentifikasian tanah terlantar tersebut selanjutnya Panitia Penilai Kabupaten atau Kota melakukan penilaian terhadap laporan hasil identifikasi tanah terlantar.

Dalam melakukan penilaian terhadap laporan hasil identifikasi, Panitia Penilai Kabupaten/Kota menyusun alternatif:<sup>37</sup>

- a. Saran tindak terhadap pemanfaatan tanah oleh Pemegang Hak Atas Tanah;
- b. Langkah-langkah penanganan, pendayagunaan tanah dengan melibatkan instansi terkait.

Hasil penilaian kemudian disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dengan tembusan Bupati atau Walikota.

---

<sup>37</sup> Berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, Pasal 11

Sedangkan upaya yang akan dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang adalah lebih intensif dalam menangani masalah pertanahan agar dapat mencegah permasalahan yang nantinya timbul dalam ruang lingkup lebih lanjut, serta memberikan pengertian kepada masyarakat sekitar untuk lebih memahami pentingnya arti tanah.

### **3.8. KRITERIA TANAH TERLANTAR MENURUT KANTOR PERTANAHAN KOTA MALANG**

Berdasarkan Peraturan Nomor 36 Tahun 1998, yang dimaksud tanah terlantar adalah tanah yang dengan sengaja tidak dimanfaatkan atau digunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan haknya oleh pemegang hak atas tanah, pemegang hak pengelolaan atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan tanah. Sehingga disini apabila tanah tersebut tidak digunakan oleh pemegang hak atas tanah sesuai dengan keadaan ataupun sifat dan tujuan haknya maka tanah tersebut dikatakan sebagai tanah terlantar.

Adapun tanah yang dapat dinyatakan atau diidentifikasi sebagai tanah terlantar adalah dengan memperhatikan criteria atau aspek di bawah ini:<sup>38</sup>

1. Status/Penguasaan Tanah
  - a. Tanah Hak Milik (HM), berjangka waktu 5 tahun;
  - b. Tanah Hak Guna Usaha (HGU), berjangka waktu 5 tahun;
  - c. Tanah Hak Guna Bangunan (HGB), berjangka waktu 3 tahun;
  - d. Tanah Hak Pakai (HP), berjangka waktu 3 tahun;
  - e. Tanah Hak Pengelolaan (HPL), berjangka waktu 5 tahun;

<sup>38</sup> Hasil wawancara dengan Kepala Sub Seksi Rencana dan Bimbingan Penetagunaan Tanah Kantor Pertanahan Kota Malang, Abdullah S.H., tanggal 28 April 2008

- f. Tanah yang sudah diperoleh dasar penguasaannya, tetapi belum dimohon hak atas tanahnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (jangka waktunya 1 tahun sejak ijin lokasi berakhir).

Jadi disini khususnya untuk tanah Hak Guna Bangunan (HGB), status penguasaan tanahnya berjangka waktu selama 3 tahun, maka apabila selama 3 tahun status penguasaan tanahnya tidak diindahkan maka tanah tersebut statusnya menjadi tanah kosong yang nantinya diidentifikasi dan diberi peringatan sebanyak 3 kali tetapi tetap tidak dimanfaatkan, maka status tanahnya menjadi tanah terlantar.

2. Terhadap tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaan sifat dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik.
3. Terhadap Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai yang tidak dimaksudkan untuk (akan) dipecah memnjadi beberapa bidang tanah (dan) dalam rangka penggunaannya tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat tanah dan tujuan hak atas tanahnya (tanah yang bukan Hak Guna Bangunan Induk atau Hak Pakai induk). Dan tanah tersebut tidak dipergunakan sesuai peruntukannya berdasarkan Rencana Tata Ruang yang berlaku pada waktu permulaan penggunaan atau pembangunan fisik di atas tanah tersebut.
4. Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai yang dimaksudkan untuk (akan) dipecah menjadi beberapa bidang tanah (dan) dalam rangka penggunaannya tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat fisik tanah dan tujuan hak atas tanahnya (tanah HGB Induk dan Hak Pakai Induk).

Tanah tersebut dalam rangka pengembangannya tidak dipecah sesuai dengan rencana kerja yang telah disetujui oleh instansi yang berwenang. Apabila hanya sebagian dari bidang tanah Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai yang memenuhi kriteria terlantar, maka hanya bagian tanah tersebut yang dinyatakan terlantar.

5. Terhadap tanah Hak Guna Usaha yang diusahakan atau dipergunakan sesuai dengan kriteria perusahaan tanah pertanian yang baik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila hanya sebagian dari bidang tanah Hak Guna Usaha yang memenuhi kriteria terlantar, maka hanya bagian tanah tersebut yang dapat dinyatakan terlantar.
6. Terhadap tanah Hak Pengelolaan dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila kewenangan hak menguasai dari Negara atas tanah tersebut tidak dilaksanakan oleh pemegang Hak Pengelolaan sesuai dengan tujuan pemberian pelimpahan kewenangan tersebut. Jika hanya sebagian dari bidang tanah Hak Pengelolaan yang memenuhi kriteria terlantar, maka hanya bagian tanah tersebut yang dapat dinyatakan terlantar.
7. Terhadap tanah yang belum dimohon hak atas tanahnya yaitu bahwa tanah yang sudah diperoleh penguasaannya, tetapi belum diperoleh hak atas tanahnya sesuai ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanah tersebut oleh pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan tidak dimohon haknya atau tidak dipelihara dengan baik. Dan jika sebagian dari bidang tanah yang memenuhi kriteria tersebut, maka hanya bagian tanah tersebut yang dapat dinyatakan terlantar.

### **3.9. TAHAPAN DAN KRITERIA PENENTUAN LOKASI YANG DIIDENTIFIKASI SEBAGAI TANAH TERLANTAR**

Dalam menentukan tahapan dan criteria penentuan lokasi yang diidentifikasi sebagai objek tanah yang terlantar, maka perlu diperhatikan:<sup>39</sup>

#### **3.9.1. Tahap Identifikasi dan Inventarisasi Objek Tanah Kosong atau Terlantar**

1. Mencari data dan peta plotting lokasi dari izin lokasi yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang. Data tersebut dilemngkapi dengan informasi mengenai kemajuan peroleha tanahnya, pembangunan fisik dan penyelesaian administrasi pertanahannya.
2. Melaksanakan sosialisasi dan koordinasi dengan aparat Polsek, Camat dan Desa setempat dimana lokasi objek identifikasi berada serta pemilik atau pemegang hak untuk mendapatkan gambaran secara umum kondisi fisik objek persiapan kunjungan ke lapang.

#### **3.9.2. Tahap Pengumpulan Data Objek Tanah Kosong atau Terlantar**

1. Melakukan peninjauan lokasi oleh Satgas bersama-sama dengan pemilik atau pemegang hak atas tanah. Pada tahap ini dilakukan pemetaan lokasi tanah yang sudah dibebaskan atau dikuasai dan pemanfaatan tanahnya (sesuai peruntukan, dikosongkan atau belum dimanfaatkan sesuai ijin atau hak atas tanahnya yang diberikan).

<sup>39</sup> Berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 1998 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

2. Melakukan pengumpulan data-data administrasi pertanahan dan perijinan lainnya serta melakukan tanya-jawab mengenai status atau kondisi dan permasalahan lokasi tanah yang dipetakan.
3. Membuat laporan yang berisi tentang identitas subjek dan objek tanah, perolehan dan pemanfaatan tanah, permasalahan yang menyebabkan tanah belum dimanfaatkan serta dilengkapi dengan peta objek lokasi atau tanah.

UNIVERSITAS BRAWIJAYA



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. KESIMPULAN

Dengan berdasarkan pembahasan dari Bab I sampai dengan Bab III maka dapat diberikan kesimpulan sebagai berikut:

#### 1. Hambatan-hambatan yang dihadapi pemegang hak atas tanah (Hak guna Bangunan) dan Kantor Pertanahan Kota Malang.

Hambatan yang dihadapi pemegang hak atas tanah (Hak Guna Bangunan) adalah sebagai berikut:

##### 1) Masalah Ekonomi

Hambatan dari pelaksanaan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah terkait dengan dugaan tanah terlantar yang pertama adalah masalah ekonomi, yaitu:

- a. Adanya krisis yang berkepanjangan yang sangat mempengaruhi Cash Flow pendanaan baik dari lembaga keuangan yang memberikan kredit di bidang properti maupun pinjaman modal untuk industri.
- b. Kondisi iklim usaha dan makro ekonomi yang belum membaik sehingga pemasaran dan permintaan produk berkurang.
- c. Adanya kredit macet sehingga ada perusahaan yang harus menunggu restrukturisasi kreditnya melalui BPPN.
- d. Belum pulihnya kepercayaan pihak asing terhadap investasi di Indonesia sehingga para pemodal asing bersifat menunggu.

## 2) Masalah Fisik Tanah

Hambatan dari pelaksanaan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah terkait dengan dugaan tanah terlantar yang kedua adalah masalah fisik tanah, yaitu belum mengelompoknya tanah yang telah mereka kuasai.

## 3) Masalah Status Tanah

Hambatan dari pelaksanaan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah terkait dengan dugaan tanah terlantar yang ketiga adalah masalah status tanah, yaitu:

- a. Masalah teknis pembebasan tanah Kas Desa yang terhambat oleh proses perijinan.
- b. Menunggu permohonan hak atas tanah yang masih dalam proses.

## 4) lain-lain

Sedangkan hambatan dari pelaksanaan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah terkait dengan dugaan tanah terlantar yang lain, yaitu:

- a. Menunggu perijinan lain-lain (IMB, Block Plan, Pengairan, HO, dan lain-lain).
- b. Masuknya para spekulan yang mengakibatkan terhambatnya proses pembebasan tanah.
- c. Adanya hambatan dalam pembebasan tanah yang disebabkan permintaan ganti rugi yang cukup tinggi.
- d. Adanya kendala perijinan dari pihak tertentu untuk menggunakan/melintasi sarana jalan (jalan desa, rel kereta, dan lain-lain).



- e. Pembangunan dilakukan secara bertahap, sehingga tanah yang dikosongkan akan dibangun menyesuaikan rencana tahapan dan kebutuhan perusahaan.

Hambatan yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Malang adalah sebagai berikut:

Hambatan-hambatan maupun kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Malang dalam mengidentifikasi adanya tanah terlantar yang ada di Kota Malang adalah dirasa hampir tidak ada (dalam masalah dukungan), meskipun masih terdapat hambatan. Hambatan yang paling mendominasi adalah sulit dalam menentukan apakah tanah tersebut terlantar. Ini disebabkan karena memang dalam kondisi perekonomian yang tidak stabil di Negara Indonesia mengakibatkan banyak perusahaan mengurungkan niatnya dalam melakukan kegiatan bisnis yang dalam hal ini developer dalam kegiatan bisnis jual beli perumahan. Sehingga para subjek pemilik tanah tidak mau disalahkan bahwa telah terjadi adanya penelantaran tanah. Ini memang dirasa menarik karena di satu sisi tanah bersertifikat ini dibiarkan begitu saja oleh pemilik sedangkan pemilik tidak mau disalahkan bahwa telah terjadi penelantaran tanah, walaupun selama ini pihak Kantor Pertanahan Kota Malang telah melakukan pemanggilan (panggilan peringatan) kepada subjek pemilik tanah yang diindikasikan terlantar.

Selain faktor perekonomian di Negara Indonesia tidak stabil, faktor lain yang juga menjadi hambatan dalam pelaksanaan identifikasi tanah terlantar (khususnya Hak Guna Bangunan) adalah kurangnya kerjasama antara pihak Kantor Perijinan dan Penanaman Modal Kota Malang, yang

seharusnya juga aktif dalam artian tepat waktu dalam memberikan tanggungjawab pemberian ijin (missal pemberian ijin IMB), sehingga keterlambatan mengeluarkan ijin tidak jadi alasan bagi subjek pemilik tanah.

**2. Upaya-upaya yang dilakukan pemegang hak atas tanah (Hak Guna Bangunan) dan Kantor Pertanahan Kota Malang dalam mengatasi hambatan-hambatan tersebut adalah sebagai berikut:**

- a. Upaya yang dilakukan pemegang hak atas tanah (Hak Guna Bangunan)
  - 1) Menumbuhkan rasa percaya kepada investor di Indonesia dengan berusaha keras menjual produknya atau perumahannya secara cepat, sehingga menimbulkan rasa kepercayaan untuk investor kepada developer atau pengembang perumahan tersebut.
  - 2) Segera mengelompokkan tanah yang telah mereka kuasai pada satu lokasi yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota.
  - 3) Bekerjasama dengan Kantor Pertanahan dan Kantor Perijinan agar ijin tidak terlalu lama dikeluarkan.
  - 4) Bekerjasama dengan masyarakat sekitar, agar terjalin hubungan timabal balik yaitu saling menguntungkan dan saling mndukukng satu sama lain.
  - 5) Apabila jangka waktu hak atas tanah (Hak Guna Bangunan) akan habis, segera diperpanjang dan bila tidak bisa diperpanjang, mencari investasi atau segera dialihkan ke pihak lain dan membebaninya.
- b. Upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Malang

Untuk dapat menghindari serta mencegah adanya penelantaran tanah bersertifikat (khususnya Hak Guna Bangunan), maka Kantor Pertanahan

Kota Malang segera mengambil tindak lanjut dalam menghadapi masalah penelantaran tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan baik Undang-undang Agraria No. 5 Tahun 1960 ataupun Peraturan Pemerintah No. 36 tahun 1998.

Sampai saat ini Kantor Pertanahan telah berupaya dalam menerapkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Tentang penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar guna mencegah serta mengantisipasi adanya penelantaran tanah. Salah satunya adalah dengan mengidentifikasi adanya tanah-tanah yang dicurigai sebagai tanah terlantar sehingga disini terdapat upaya dalam pemeliharaan tanah.

## **B. SARAN**

### **1. Pemegang Hak Atas Tanah**

Untuk pemegang hak atas tanah (Hak Guna Bangunan) yaitu developer atau pengembang perumahan agar mengerti pentingnya arti tanah dan menjadi patner yang baik bagi Kantor Pertanahan dan masyarakat.

### **2. Kantor Pertanahan Kota Malang**

Untuk Kantor Pertanahan Kota Malang agar dapat memberi kebijakan serta langkah-langkah yang tegas baik dalam pemberian hak atas tanah maupun dalam pengidentifikasian tanah terlantar.

### **3. Pemerintah Kota Malang**

Untuk Pemerintah Kota Malang agar menentukan kebijakan-kebijakan dan merumuskan suatu rencana pembangunan yang mengarah pada penertiban dan pendayagunaan tanah serta bekerjasama dalam hal pendanaan pembangunan dengan pemegang hak atas tanah (HGB) mengenai dana

pembangunan sehingga tidak terdapat kemacetan dana dalam pembangunannya.

4. Para investor untuk developer atau pengembang perumahan

Untuk para investor baik Bank, badan hukum maupun perorangan agar memberikan kerjasama yang baik untuk developer atau pengembang perumahan sehingga tanah hak tidak sampai terlantar.

5. Instansi-instansi yang terlibat dalam proses pemberian ijin (Kantor Perijinan)

Untuk instansi-instansi yang terlibat dalam proses pemberian ijin agar lebih teliti dalam pemberian ijin dan tidak terlalu lama memberikan ijin sehingga pembangunan perumahan dapat segera dilaksanakan.

6. Masyarakat

Untuk masyarakat di sekitar lokasi perumahan agar bekerjasama dengan developer atau pengembang perumahan sehingga tidak merasa saling dirugikan dan terjalin hubungan yang baik.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Aminuddin Ilmar, Hukum Penanaman Modal di Indonesia, Kencana Prenada Media Group, Makasar, 2004;
- G. Kartasapoetra, R.G. Kartasapoetra, A.G. Kartasapoetra, Adang Setiady, Hukum Tanah, Rineka Cipta, Bandung, 1984;
- I Made Sandy, "Tanah Muka Bumi", PT. Indograph Bhakti, Jakarta, 1995;
- Imam Koeswahyono & Tunggal Anshari Setianegara, Bunga Rampai Politik dan Hukum Agraria di Indonesia, UM Press, Malang 2000;
- I Wayan Suandra, Hukum Pertanahan Indonesia, Rineka Cipta, Jakarta, 1991;
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Hak-hak Atas Tanah, Prenada Media, Jakarta, 2003;
- K. Watjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia, Jakarta, 1977;
- Toyib Sugianto, Hukum Agraria, Unyil, Malang, 1998;
- Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah, Kencana, Surabaya, 2005.

**Perundang-undangan**

- Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960;
- Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal;
- Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar;
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan  
Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban dan  
Pendayagunaan Tanah Terlantar.

**Artikel Internet**

[www.google](#) search, Demografi Kota Malang, 2008;

[www.google](#) search, Imam Koeswahyono, Artikel Kompas, Tanah Terlantar, Apa  
Solusinya, Rabu 1 Februari 2006;

[www.google](#) search, Kondisi Geografis Kota Malang, 2008.





**PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA**

**PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 36 TAHUN 1998**

**TENTANG  
PENERTIBAN DAN PENDAYAGUNAAN TANAH TERLANTAR**

**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

Menimbang : a. bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, maka setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah wajib menggunakan tanahnya dengan memelihara tanah, menambah kesuburannya, mencegah terjadi kerusakannya sehingga lebih berdaya guna dan berhasil guna serta bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat;

b. bahwa dalam kenyataannya masih terdapat bidang-bidang tanah yang dikuasai oleh perorangan, badan hukum atau instansi yang tidak digunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya;

c. bahwa sesuai ketentuan di dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria hak atas tanah hapus dengan sendirinya apabila tanahnya diterlantarkan;

d. bahwa berhubung dengan hal tersebut di atas, dipandang perlu untuk mengatur penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar dengan Peraturan Pemerintah;

Mengingat : 1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;  
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);  
3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan Di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3037);



4. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal Di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3373);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643);

**MEMUTUSKAN :**

Menetapkan : **PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PENERTIBAN DAN PENDAYAGUNAAN TANAH TERLANTAR**

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan :

- a. Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- b. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
- c. Pemegang hak atas tanah adalah pemegang Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.
- d. Pemegang Hak Pengelolaan adalah Instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau badan lain yang diberi pelimpahan kewenangan pelaksanaan sebagian hak menguasai dari Negara atas Tanah Negara dengan pemberian Hak Pengelolaan.
- e. Tanah terlantar adalah tanah yang diterlantarkan oleh pemegang hak atas tanah, pemegang Hak Pengelolaan atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah tetapi belum memperoleh hak atas tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- f. Menteri adalah Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria/pertanahan.
- g. Kantor Wilayah adalah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.
- h. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.



## **BAB II**

### **RUANG LINGKUP TANAH TERLANTAR**

#### **Pasal 2**

Peraturan Pemerintah ini mengatur tanah terlantar yang dikuasai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah yang sudah diperoleh dasar penguasaannya tetapi belum diperoleh hak atas tanahnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **BAB III**

### **KRITERIA TANAH TERLANTAR**

#### **Bagian Kesatu**

Tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai

#### **Pasal 3**

Tanah hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik.

#### **Pasal 4**

Tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang tidak dimaksudkan untuk dipecah menjadi beberapa bidang tanah dalam rangka penggunaannya tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, apabila tanah tersebut tidak dipergunakan sesuai dengan peruntukannya menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku pada waktu permulaan penggunaan atau pembangunan fisik di atas tanah tersebut.

#### **Pasal 5**

Tanah Hak Guna Usaha tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, apabila tanah itu tidak diusahakan sesuai dengan kriteria pengusahaan tanah pertanian yang baik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jika hanya sebagian dari bidang tanah Hak Guna Usaha sebagaimana

dimaksud pada ayat (1) memenuhi kriteria terlantar, maka hanya bagian tanah tersebut yang dapat dinyatakan terlantar.

### **Pasal 6**

Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dimaksudkan untuk dipecah menjadi beberapa bidang tanah dalam rangka penggunaannya tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, apabila tanah tersebut tidak dipecah dalam rangka pengembangannya sesuai dengan rencana kerja yang telah disetujui oleh instansi yang berwenang.

Jika hanya sebagian dari bidang tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memenuhi kriteria terlantar, maka hanya bagian bidang tanah tersebut yang dapat dinyatakan terlantar.

## **Bagian Kedua Tanah Hak Pengelolaan**

### **Pasal 7**

(1) Tanah Hak Pengelolaan dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar, apabila kewenangan hak menguasai dari Negara atas tanah tersebut tidak dilaksanakan oleh pemegang Hak Pengelolaan sesuai tujuan pemberian pelimpahan kewenangan tersebut.

(2) Jika hanya sebagian dari bidang tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang memenuhi kriteria terlantar, maka hanya bagian bidang tanah tersebut yang dapat dinyatakan terlantar.

## **Bagian Ketiga Tanah Yang Belum Dimohon Haknya**

### **Pasal 8**

(1) Tanah yang sudah diperoleh penguasaannya, tetapi belum diperoleh hak atas tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar, apabila tanah tersebut oleh pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan tidak dimohon haknya atau tidak dipelihara dengan baik.

(2) Jika hanya sebagian dari bidang tanah yang sudah diperoleh dan dikuasai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang memenuhi kriteria terlantar, maka hanya bagian bidang tanah tersebut yang dapat dinyatakan terlantar.

repository.ub.ac

**BAB IV**  
**TATACARA PENERTIBAN DAN**  
**PENDAYAGUNAAN TANAH TERLANTAR**

**Pasal 9**

Identifikasi adanya tanah yang dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar dilakukan oleh Kantor Pertanahan baik secara kedinasan maupun berdasarkan perintah dari Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau laporan dari Instansi Pemerintah lain atau dari masyarakat.

Identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

- a. nama dan alamat orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atau telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah yang bersangkutan;
- b. letak, luas, status hak dan keadaan fisik tanah yang bersangkutan;
- c. keadaan yang mengakibatkan tanah yang bersangkutan dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, Pasal 4, Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, dan Pasal 8.

Dalam rangka identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setiap orang dan badan hukum yang menguasai tanah dan/atau mempunyai hubungan hukum serta kepentingan dengan tanah yang bersangkutan wajib memberi keterangan yang diminta oleh satuan tugas yang melaksanakan identifikasi. Dalam melakukan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperhatikan jangka waktu yang wajar setelah diperoleh Hak Atas Tanah atau dasar penguasaan atas tanah yang bersangkutan.

Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.

**Pasal 10**

Untuk keperluan melakukan identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 yang menyangkut:

- a. tanah Hak Guna Usaha;
- b. tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dimaksudkan untuk dipecah menjadi beberapa bidang tanah dalam rangka pengembangannya;
- c. tanah Hak Pengelolaan; atau
- d. tanah yang diperoleh dasar penguasaannya oleh perusahaan dalam rangka pelaksanaan izin lokasi,

Menteri membentuk Panitia Penilai yang diketuai oleh Kepala Kantor Pertanahan dan beranggotakan wakil dari instansi-instansi yang terkait dengan penggunaan tanah yang bersangkutan.

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

## Pasal 11

(1) Laporan mengenai identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah dengan disertai usul mengenai tindakan yang perlu dilakukan terhadap tanah tersebut.

(2) Dalam hal menurut hasil identifikasi, ternyata tanah yang bersangkutan dipunyai oleh pemegang hak orang perseorangan tidak dapat menggunakan tanah tersebut sesuai keadaannya atau menurut sifat dan tujuan pemberian haknya karena tidak mampu dari segi ekonomi, Kepala Kantor Pertanahan mengusulkan agar kepada yang bersangkutan dilakukan pembinaan dalam rangka pendayagunaan tanahnya.

(3) Dalam hal menurut hasil identifikasi ternyata :

a. tanah yang bersangkutan dipunyai, dikuasai atau diperoleh dasar penguasaannya oleh suatu badan hukum yang tidak menggunakan tanah tersebut sesuai keadaannya atau menurut sifat dan tujuan pemberian haknya, atau tidak memeliharanya dengan baik, atau tidak mengambil langkah-langkah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 atau Pasal 8;

b. tanah yang bersangkutan dipunyai atau diperoleh dasar penguasaannya oleh orang perseorangan yang tidak menggunakan tanah tersebut sesuai keadaannya atau menurut sifat dan tujuan pemberian haknya, atau tidak memeliharanya dengan baik, atau telah tidak mengambil langkah-langkah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 atau Pasal 8 bukan karena tidak mampu dari segi ekonomi, maka Kepala Kantor Pertanahan mengusulkan kepada Kepala Kantor Wilayah agar kepada pemegang hak atau pihak yang memperoleh tanah tersebut diberi peringatan agar dalam waktu tertentu sudah menggunakan tanahnya sesuai keadaannya atau menurut sifat dan tujuan pemberian haknya, atau mengambil langkah-langkah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 atau Pasal 8.

(4) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tidak berlaku apabila tidak digunakannya tanah tersebut sesuai keadaannya atau menurut sifat dan tujuan pemberian haknya, atau tidak dipeliharanya tanah tersebut dengan baik, atau tidak diambilnya langkah-langkah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 dan Pasal 8 tersebut disebabkan karena dihalangi oleh pihak lain.

## Pasal 12

(1) Dalam hal menurut penilaian Kepala Kantor Wilayah hasil temuan serta kesimpulan identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) benar, Kepala Kantor Wilayah memberitahukannya kepada pemegang hak

atas tanah dan Bupati Kepala Daerah Tingkat II serta instansi yang berwenang di bidang pendayagunaan tanah yang bersangkutan menurut peruntukan tanah yang bersangkutan.

(2) Pendayagunaan tanah yang dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh pemegang hak dengan bimbingan instansi teknis yang berwenang di bidang penggunaan tanah tersebut menurut peruntukannya dengan koordinasi Pemerintah Daerah Tingkat II.

(3) Pendayagunaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan melalui program kegiatan instansi/dinas yang bertujuan untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah tersebut.

### **Pasal 13**

(1) Dalam hal menurut penilaian Kepala Kantor Wilayah hasil temuan serta kesimpulan identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) dapat diterima, maka Kepala Kantor Wilayah mengeluarkan peringatan tertulis kepada pemegang hak atas tanah atau pemegang Hak Pengelolaan atau pihak yang sudah memperoleh dasar penguasaan atas tanah tersebut agar dalam waktu 12 (dua belas) bulan sejak diterimanya peringatan tersebut yang bersangkutan telah mulai menggunakan tanahnya sesuai keadaannya atau menurut sifat dan tujuan pemberian haknya atau memeliharanya dengan baik, atau mengambil langkah-langkah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 atau Pasal 8.

(2) Apabila dalam waktu yang ditentukan di dalam peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ternyata pihak-pihak yang bersangkutan belum mengambil langkah-langkah sebagaimana mestinya, Kepala Kantor Wilayah mengeluarkan peringatan kedua yang memberi jangka waktu yang sama seperti peringatan pertama kepada pihak yang bersangkutan.

(3) Apabila dalam waktu yang ditentukan di dalam peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ternyata pihak-pihak yang bersangkutan belum mengambil langkah-langkah sebagaimana mestinya, Kepala Kantor Wilayah mengeluarkan peringatan ketiga yang memberi jangka waktu yang sama seperti peringatan kedua kepada pihak yang bersangkutan.

(4) Apabila dalam waktu yang ditentukan di dalam peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ternyata pihak-pihak yang bersangkutan belum mengambil langkah-langkah sebagaimana mestinya, Kepala Kantor Wilayah melaporkan hal tersebut kepada Menteri disertai usul untuk menyatakan tanah yang bersangkutan sebagai tanah terlantar.

#### **Pasal 14**

- (1) Menteri menetapkan tanah yang pemegang haknya atau pihak yang memperoleh dasar penguasaan hak atas tanah tidak mengambil langkah yang diperlukan sebagaimana dimaksud dalam peringatan ketiga termaksud dalam Pasal 13 ayat (3) sebagai tanah terlantar.
- (2) Sebelum mengeluarkan penetapan sebidang tanah sebagai tanah terlantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Menteri memberi kesempatan kepada pemegang hak atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah yang bersangkutan untuk dalam waktu 3 (tiga) bulan mengalihkan hak atas tanah tersebut melalui pelelangan umum.

### **BAB V TINDAKAN TERHADAP TANAH TERLANTAR**

#### **Pasal 15**

- (1) Tanah yang sudah dinyatakan sebagai tanah terlantar menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.
- (2) Kepada bekas pemegang hak atau pihak yang sudah memperoleh dasar penguasaan atas tanah yang kemudian dinyatakan sebagai tanah terlantar diberikan ganti rugi sebesar harga perolehan yang berdasarkan bukti-bukti tertulis yang ada telah dibayar oleh yang bersangkutan untuk memperoleh hak atau dasar penguasaan atas tanah tersebut yang jumlahnya ditetapkan oleh Menteri.
- (3) Dalam hal pemegang hak atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah tersebut telah mengeluarkan biaya untuk membuat prasarana fisik atau bangunan di atas tanah yang dinyatakan terlantar, maka jumlah yang telah dikeluarkan tersebut diperhatikan dalam penetapan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibebankan pada pihak yang oleh Menteri ditetapkan sebagai pemegang hak yang baru atas tanah tersebut.

### **BAB VI KETENTUAN-KETENTUAN LAIN**

#### **Pasal 16**

Ketentuan-ketentuan lebih lanjut yang diperlukan untuk melaksanakan Peraturan Pemerintah ini ditetapkan oleh Menteri.

**BAB VII**  
**KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 17**

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.  
Setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan  
Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik  
Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 5 Maret 1998  
**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA**  
ttd

**SOEHARTO**  
Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 5 Maret 1998  
**MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA**  
**REPUBLIK INDONESIA**  
ttd  
**MOERDIONO**

