

**PELAKSANAAN PENERTIBAN TANAH TERINDIKASI TELANTAR
(STUDI TANAH HGB PT. DELI SUPER) DI KANTOR WILAYAH
BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SUMATERA UTARA**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
di Bidang Pertanahan Pada Program Studi Dipoma IV Pertanahan



Oleh :

KEVIN WIJAYA GULTOM

NIT. 20293600

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2024**

INTISARI

Menurut situs web pemerintahan Kabupaten Serdang Bedagai, pada tanggal 16 maret 2023, Pemerintah Kabupaten Serdang Bedagai dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara mengadakan rapat evaluasi mengenai tanah telantar di Perbaungan. PT. Deli Super, pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) nomor 01/Pematang Sijonam seluas 7,2 ha, awalnya merencanakan tanah tersebut untuk pengolahan batu bata namun kini dianggap telantar meskipun pajak tanah tetap dibayar. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji proses penertiban tanah terindikasi telantar serta upaya PT. Deli Super untuk mengatasi status tersebut. Metode penelitian kualitatif dengan analisis data mencakup telaah data, reduksi, penyusunan informasi, dan proposisi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses penertiban tanah oleh Kantor Wilayah BPN Sumut mencakup inventarisasi, evaluasi, surat peringatan, dan penetapan tanah telantar dengan beberapa kendala administrasi. PT. Deli Super mengajukan permohonan untuk mengeluarkan tanah dari daftar telantar, berencana mengubah peruntukan menjadi usaha pertanian dan agrowisata, serta memperbaiki lahan untuk meningkatkan pendapatan daerah dan masyarakat.

Kata Kunci: Tanah terindikasi terlantar, penertiban, HGB

ABSTRAK

According to the website of the Serdang Bedagai Regency government, on March 16, 2023, the Serdang Bedagai Regency Government and the North Sumatra Regional Office of the National Land Agency held an evaluation meeting regarding abandoned land in Perbaungan. PT. Deli Super, the holder of Building Use Rights (HGB) number 01/Pematang Sijonam with an area of 7.2 hectares, initially planned to use the land for brick processing but it is now considered abandoned, despite the land tax being paid. This research aims to examine the process of regulating land that is identified as abandoned and PT. Deli Super's efforts to address its status. The research employs a qualitative methodology with data analysis involving data review, reduction, information organization, and proposition. The results show that the process of regulating land by the North Sumatra BPN Office includes inventory, evaluation, warning letters, and the designation of abandoned land with several administrative challenges. PT. Deli Super has applied to remove the land from the abandoned list, plans to repurpose it for agricultural and agro-tourism activities, and intends to improve the land to boost regional and community income.

Keywords: Indicated land passed, arrangement, HGB

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	3
MOTTO	4
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	5
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI.....	viii
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Tujuan.....	4
D. Manfaat.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
A. Penelitian Terdahulu	5
B. Kerangka Teoretis	11
1. Tanah Telantar.....	11
2. Penertiban Tanah Telantar.....	12
3. Tanah Terindikasi Telantar	13
4. Tata Cara Pelaksanaan Penertiban Tanah Terindikasi Telantar	14
C. Kerangka Pemikiran	16
D. Pertanyaan Penelitian	17
BAB III METODE PENELITIAN.....	18
A. Format Penelitian	18
B. Lokasi Penelitian	18
C. Definisi Operasional.....	19
D. Jenis, Sumber, Dan Teknik Pengumpulan Data.....	19

E. Teknik Analisis Data	22
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH	23
A. Gambaran Umum Kabupaten Serdang Bedagai.....	23
B. Gambaran Umum PT. Deli Super	24
BAB V PELAKSANAAN PENERTIBAN TANAH TERINDIKASI TELANTAR DAN UPAYA YANG DILAKUKAN OLEH PT DELI SUPER SEBAGAI PEMEGANG HGB YANG TANAHNYA MASUK DALAM DAFTAR TANAH TERINDIKASI TELANTAR.....	25
A. Proses Pelaksanaan penertiban tanah terindikasi telantar di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara	25
B. Upaya yang dilakukan oleh PT. Deli Super sebagai pemegang HGB yang tanahnya masuk daftar tanah terindikasi telantar.	29
BAB VI PENUTUP	30
A. Kesimpulan.....	30
B. Saran.....	31
DAFTAR PUSTAKA	32
LAMPIRAN.....	33

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa untuk masyarakat, bangsa, dan negara Indonesia. Tanah harus diusahakan, dimanfaatkan, dan digunakan seoptimal mungkin demi kesejahteraan rakyat. Sebagai sumber utama kehidupan manusia, tanah perlu diatur dalam hal penyediaan, peruntukan, penguasaan, penggunaan, dan pemeliharaannya. Hal ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah serta memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat, terutama bagi mereka yang berada dalam golongan ekonomi rendah (Sulistianti, 2021). Saat ini, banyak tanah yang telah dikuasai atau dimiliki, baik yang sudah memiliki hak atas tanah maupun yang baru diperoleh, masih dalam keadaan telantar di beberapa tempat. Akibatnya, tujuan mulia untuk meningkatkan kemakmuran rakyat melalui pemanfaatan tanah belum tercapai secara optimal. (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Telantar, 2010). Oleh karena itu, perlu dilakukan restrukturisasi untuk menjadikan tanah sebagai sumber kesejahteraan rakyat, menciptakan kehidupan yang lebih adil, menjamin keberlanjutan sistem sosial dan kebangsaan Indonesia, serta memperkuat harmoni sosial. Selain itu, optimalisasi pengelolaan, penggunaan, dan pemanfaatan semua tanah di Indonesia diperlukan untuk meningkatkan kualitas lingkungan hidup, mengurangi kemiskinan, menciptakan lapangan kerja, serta meningkatkan ketahanan pangan dan energi.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), tanah harus memiliki fungsi sosial. Tujuan utama dari fungsi sosial hak atas tanah adalah untuk memastikan bahwa hak atas tanah dimanfaatkan sebaik mungkin untuk kesejahteraan umum. Tujuan ini dinyatakan dalam Pasal 6 UUPA bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Hal ini

berarti, tidak dapat dibenarkan bahwa hak atas tanah apapun yang dimiliki seseorang akan dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi, terutama jika itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifatnya, bukan dengan haknya, sehingga hasilnya baik untuk masyarakat dan negara.

Setiap individu, badan hukum, atau organisasi yang memiliki hubungan hukum dengan tanah berkewajiban untuk merawat tanah dengan baik. Namun, pemegang hak atas tanah memiliki prioritas dan tanggung jawab tertinggi dalam menjaga dan mengelola tanah tersebut. Pemegang hak atas tanah memiliki kebebasan untuk melakukan apa pun yang dia mau. Badan Pertanahan Nasional adalah badan atau lembaga yang akan menangani masalah jika terjadi ketidaksesuaian dalam pengelolaan tanah dengan tujuan pemberian hak atas tanah.

Salah satu perbedaan antara tujuan pemberian hak atas tanah dan kenyataan di lapangan adalah bahwa pemegang hak tanah ditelantarkan. Tanah ini seharusnya dipelihara dan dikelola secara aktif, tetapi mereka tidak melakukannya. Pemegang hak atau pihak yang memiliki hak atas tanah harus melakukan penelantaran tanah, yang merupakan pengingkaran atau pelanggaran tanggung jawab. Penelantaran tanah, baik di pedesaan maupun perkotaan, dapat berdampak negatif pada pembangunan negara. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010, penelantaran tanah di pedesaan dapat mengganggu keberlanjutan swasembada pangan, yang pada akhirnya akan menurunkan kesejahteraan dan kemakmuran warga negara. Sementara itu, penelantaran tanah di perkotaan dapat menyebabkan munculnya daerah kumuh, yang mengurangi keindahan dan menimbulkan masalah sosial.

Jika tanah ditelantarkan, hal itu dapat menyebabkan baik kepemilikan maupun perolehan hak atas tanah tersebut hilang. Ini diatur dalam UUPA, khususnya dalam Pasal 27 yang menyatakan bahwa penelantaran tanah dapat menyebabkan kehilangan hak milik penduduk dan

Pasal 34 yang menyatakan bahwa penelantaran tanah dapat menyebabkan kehilangan hak usaha. Dengan demikian, hak atas tanah dihapusnya karena pemilik atau pemegang hak telah meninggalkan tanah tersebut.

Menurut situs web pemerintahan Kabupaten Serdang Bedagai, pada tanggal 16 maret 2023, Pemerintahan Kabupaten Serdang Bedagai dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara mengadakan rapat evaluasi mengenai tanah yang dianggap telantar di perbaungan. PT. Deli Super, yang bergerak dalam produksi dan pengelolaan batu bata, adalah salah satu pembicara dalam pertemuan tersebut tentang tanah dengan Hak Guna Bangunan (HGB) nomor 01/Pematang Sijonam. Tanah seluas 7,2 ha ini pada awalnya direncanakan untuk digunakan sebagai lokasi pengolahan batu bata, tetapi pada kenyataannya, PT. Deli Super telah melakukan penelantaran tanah di sisi lain. PT. Deli Super, di sisi lain, masih membayar pajak tanah. Diharapkan PT. Deli Super akan membahas rapat evaluasi ini tentang rencana mereka untuk mengubah tujuan lahan tersebut menjadi agrowisata atau wisata edukasi. Karena mereka adalah pemegang hak atas tanah tersebut, mereka akan memiliki hak penuh atas tanah tersebut. Dengan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam skripsi ini dengan judul. **“PELAKSANAAN PENERTIBAN TANAH TERINDIKASI TELANTAR (STUDI TANAH HGB PT. DELI SUPER) OLEH KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SUMATERA UTARA”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana proses pelaksanaan penertiban tanah terindikasi telantar di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara?
2. Bagaimana upaya yang dilakukan oleh PT. Deli Super sebagai pemegang HGB yang tanahnya masuk dalam daftar tanah terindikasi telantar?

C. Tujuan

1. Mengetahui bagaimana proses pelaksanaan penertiban tanah terindikasi telantar di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara.
2. Mengetahui bagaimana upaya yang dilakukan oleh PT. Deli Super sebagai pemegang HGB yang tanahnya masuk dalam daftar tanah terindikasi telantar.

D. Manfaat

Adapun manfaat dari penelitian ini yaitu :

- a. Manfaat penelitian ini secara akademis yaitu diharapkan dapat memperkaya pengetahuan atau wawasan dari peneliti terkait progres pelaksanaan penertiban tanah terindikasi telantar.
- b. Manfaat penelitian ini secara praktis yaitu sebagai bentuk gambaran dan masukan serta informasi terkait bagaimana pelaksanaan penertiban tanah terindikasi telantar.

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara khususnya di bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa sudah melaksanakan proses penertiban tanah terindikasi telantar yaitu berupa, inventarisasi tanah terindikasi telantar, evaluasi tanah terindikasi telantar, surat peringatan, dan penetapan tanah terindikasi telantar. Dalam kegiatan pelaksanaan penertiban tanah terindikasi telantar terdapat beberapa kendala seperti keterlambatan dalam pengajuan permohonan dokumen dalam proses pengeluaran daftar database tanah terindikasi telantar, sehingga pelaksanaan proses penertiban tanah terindikasi telantar terhambat.

Upaya yang dilakukan oleh PT Deli Super sebagai pemegang HGB yang tanahnya masuk dalam daftar tanah terindikasi yaitu, Mengajukan permohonan untuk mengeluarkan tanah dari status daftar database tanah terindikasi telantar yang ditujukan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara, Berupaya mengubah peruntukan izin usaha yang awalnya pabrik batu bata menjadi usaha pertanian padi hibrida, perkebunan buah kelapa, pertanian sayuran, buah-buahan, dan aneka umbi lainnya sesuai KBLI dan NIB tertanggal 29 Februari 2024, Melakukan pembersihan, pembenahan dan persiapan lahan sesuai permohonan izin peruntukan, dan Kemudian berencana akan mengembangkan usaha agrowisata pertanian di lahan yang sedang diubah peruntukannya dan akan menguatkan sektor pariwisata sehingga dapat menyumbang pendapatan daerah dan masyarakat di Kabupaten Serdang Bedagai.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian, diharap kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional agar memberitahukan pihak pemegang hak atas tanah yang tanahnya masuk dalam daftar tanah terindikasi telantar mengoptimalkan peruntukan tanah sesuai dengan jenis, sifat, dan tujuan pemberian hak atas tanah, perlu ada alternatif untuk membina pemegang hak atas tanah. Hal ini dapat dilakukan dengan membentuk kemitraan, redistribusi, atau pengalihan hak atas tanah kepada pihak yang mampu mengoptimalkan kembali tanah tersebut. Kemudian pihak pemegang hak atas tanah diharapkan mengikuti peraturan - peraturan yang sudah ditetapkan, dikarenakan berdasarkan hasil penelitian upaya yang dilakukan pemegang hak atas tanah dalam mengajukan permohonan mengubah peruntukan tanah tidak sesuai dari kebijakan peraturan.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pertanahan Nasional Ri. (2006). Himpunan Pidato 2006 Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. 72.
- Dian Aries Mujiburrahman, Westi Utami, S. (2009). Laporan Penelitian Penetapan Dan Pendayagunaan Tanah Telantar Pt. Perkebunan Tratak Di Batang. 22(2), 184–206.
- Haposan, J. (2021). Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Telantar (Studi Kasus Tanah Bekas HGU PT. Alfa Glory) Di Kabupaten Kuantan Singing. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Mahwati, T. R. I., Studi, P., Hukum, I., Hukum, F., & Semarang, U. N. (2020). Penertiban Tanah Terindikasi.
- Moleong, L. J. (2007). Metodologi Penelitian Kualitatif. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Nugroho, A. (2020). Metode Penelitian Kualitatif untuk Riset Reforma Agraria. Yogyakarta: Gramasurya.
- Parihah, V. S. (2022). Penyelesaian Sengketa Tanah Dengan Hak Guna Usaha Dalam Penertiban Tanah Telantar. *Administrative Law And Governance Journal*, 5(3), 205–215.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Telantar (2010).
- Rangkuti, A. R. (2016). Efektivitas Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Telantar Di Kota Batam. *Journal Of Law And Policy Transformation*, 1(2), 131–167.
- Sekretariat Menteri. (2021). Peraturan Menteri Atr/Kbpn Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021. https://ditjenpptr.atrbpn.go.id/hukum/assets/images/posts/permen_20tahun2021full.pdf
- Suhaimi, S., Herawati, H., & Mujibussalim, M. (2017). Penertiban Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Terindikasi Telantar Di Kota Banda Aceh. *Syiah Kuala Law Journal*, 1(1), 287–300.
- Sulistianti, T. R. I. D. (2021). Pelaksanaan Penertiban Tanah Telantar Di Provinsi Jawa Barat. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Tunggu, R., & Tanriyadi, B. (2022). Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Telantar Di Kabupaten Enrekang. *Jurnal Pemberdayaan Hukum*, 5(2).