

Keabsahan Pembangunan Rumah Susun Umum Gunung Anyar di Atas Tanah Terindikasi Terlantar oleh Pemerintah Kota Surabaya

Haninah

Universitas Surabaya, haninah602@gmail.com

Abstract

Indonesia is a developing country which is one of the most populous countries in the world, so to overcome the rapid population growth, especially for low-income communities, the government is building public flats to help people get a place to live. This also happened in the city of Surabaya, as one of the big cities in Indonesia, where the Surabaya City government built public flats, one of which was in the Gunung Anyar area for the surrounding community. This research aims to examine the legality of the construction of the Gunung Anyar public flats which the Surabaya City Government recognizes as being built on land indicated as abandoned land. This research is normative juridical research with a conceptual and statutory approach. The research results concluded that the legality of the construction of the Gunung Anyar public flats was questionable or invalid considering that the land used by the government to build the flats was not properly qualified as abandoned land based on existing legal provisions. Apart from that, there is no clarity regarding the procedures for determining abandoned land carried out by the government in accordance with existing legal provisions.

Keywords: "Legality", "Public Flats", "Abandoned Land"

1. Pendahuluan

Indonesia merupakan negara yang kepulauan yang terdiri atas 17.000 lebih pulau. Banyaknya pulau yang ada di Indonesia menjadikan Indonesia sebagai negara berkembang yang saat ini mengalami pertumbuhan penduduk yang semakin pesat. Hal itu dibuktikan oleh *Worldometer* Indonesia menduduki peringkat keempat dunia dengan jumlah penduduk terbanyak yakni 277.438.102 jiwa (2021). Meskipun Indonesia memiliki lebih dari 17.000 pulau, hanya beberapa pulau saja khususnya pulau Jawa yang menjadi pusat kehidupan bagi masyarakat Indonesia.

Pertumbuhan penduduk akibat perpindahan penduduk dari daerah lain ke pulau Jawa berdampak pada kebutuhan lahan akibat tempat tinggal. Hal ini dibuktikan dengan adanya pengalihan fungsi sawah menjadi permukiman sehingga hal tersebut tidak sejalan dengan rencana tata ruang yang mengakibatkan berkurangnya ruang terbuka hijau. Salah satu contohnya adalah Provinsi DKI Jakarta, menurut Dirjen Pengendalian dan Penertiban Tanah dan

Ruang yakni Budi Situmurang DKI Jakarta hanya memiliki 9% ruang terbuka hijau. Hal tersebut sangat jauh dari standar ruang terbuka hijau menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yakni sebesar 30%. Hal itu diakibatkan oleh pembukaan lahan akibat tuntutan kebutuhan pemukiman yang mengakibatkan ruang terbuka hijau seperti dikorbankan.

Pertumbuhan penduduk yang menjadikan kebutuhan permukiman semakin bertambah dan terdapat penghasilan masyarakat yang tidak sebanding membuat masyarakat yang tidak dapat memiliki hunian membangun hunian disepanjang bantaran sungai. Hal ini membuat Pemerintah di kota-kota besar di Pulau Jawa memiliki permasalahan terkait dengan daerah kumuh di bantaran sungai yang menjadi salah satu faktor bencana banjir. Sehingga, Pemerintah melakukan upaya reklamasi bagi penduduk di bantaran sungai dan mengganti kebutuhan tempat tinggal tersebut ke tempat yang lebih layak dengan mencanangkan pembangunan rumah susun umum. Dalam mengatasi kawasan kumuh, Pada tahun 2017, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat menargetkan pembangunan rumah susun sebesar 3.050 unit. Pembangunan unit tersebut diperuntukkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), pekerja/buruh industry, Pegawai Negeri Sipil (PNSP, anggota TNI/Polri, mahasiswa dan para santri pondok pesantren.

Pengertian Rumah Susun menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut dengan UU Rusun) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut dengan UU Cipta Kerja) adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkaran yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Dalam hal ini, pembangunan rumah susun diharapkan dapat memenuhi kebutuhan hunian diatas lahan yang terbatas. Hal ini juga bertujuan untuk mengurangi adanya pembebasan lahan penghijauan agar kebutuhan terhadap ruang terbuka hijau dapat dipenuhi. Pembangunan rumah susun untuk menanggulangi permasalahan sosial dan ekonomi telah dilakukan oleh Pemerintah.

Upaya Pemerintah dalam menghilangkan lingkungan kumuh juga dilakukan oleh Pemerintah Kota Surabaya. Sejak pemerintahan yang dipimpin oleh Tri Risma Harini, Surabaya telah melakukan relokasi masyarakat yang tinggal di bantaran sungai dan memberikan sebuah kompensasi yakni dengan memindahkan masyarakat tersebut di rumah susun umum yang telah dibangun oleh Pemerintah. Upaya yang dilakukan Pemerintah dalam mengupayakan penyediaan Rumah Susun Sederhana terbilang cukup efektif dalam mengatasi permasalahan kekumuhan yang terjadi di Surabaya.

Pertumbuhan penduduk yang meningkat membuat Pemerintah Kota Surabaya berupaya memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat Surabaya dengan membangun unit rumah susun umum, namun dalam perencanaan dan pelaksanaan pembangunan rumah susun umum terdapat masalah sengketa yang berdampak buruk kepada masyarakat maupun keterlambatan dalam pembangunan rumah susun tersebut. Dalam pembangunan Rumah Susun Sederhana Gununganyar, Pemerintah Kota Surabaya melakukan pembangunan di atas tanah milik warga Bernama Tukilah bin Mus. Namun, Pemerintah Kota Surabaya juga mengklaim kepemilikan tanah tersebut. Pemilik tanah yakni Tukilah bin Mus meyakini bahwa tidak pernah ada pengalihan hak atas tanah yang dilakukan kepada Pemerintah Kota Surabaya.

Dalam hal melakukan pembangunan, Pemerintah berhak untuk menguasai tanah terlantar. Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat dengan UUPA) memberikan wewenang kepada pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa. Dalam hal ini Pemerintah berhak melakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Namun, dalam kasus tersebut Pemerintah Kota Surabaya dianggap menguasai secara sepihak padahal tanah tersebut beratas namakan kepemilikan Tukilah bin Mus yang memiliki Sertifikat Hak Milik. Menurut keterangan ahli waris, tanah tersebut memang tidak dimanfaatkan.

Pemerintah dalam pembangunan rumah susun melakukan tindakan sebagaimana diyakini bahwa tanah yang bersangkutan merupakan obyek tanah yang terlantar. Dalam Pasal & Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar (selanjutnya disebut dengan PP Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar) menyatakan bahwa Obyek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh negara berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak pengelolaan atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya. Sehingga hal ini lah yang mendasari Pemerintah Kota Surabaya melakukan pembangunan rumah susun sederhana di atas tanah tersebut. Mendasarkan pada latar belakang permasalahan yang disampaikan pada bagian pendahuluan ini, maka menarik untuk dilakukan pembahasan lebih lanjut mengenai keabsahan pembangunan rumah susun umum Gunung Anyar di atas tanah terlantar oleh Pemerintah Kota Surabaya yang akan ditinjau dari berbagai peraturan perundang-undangan, khususnya UU Rusun jo. UU Cipta Kerja dan regulasi lain yang terkait.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan penelitian normatif, artinya penelitian ini membahas permasalahan dengan didasarkan pada peraturan perundang-undangan dan/atau literatur yang memiliki kaitan dengan permasalahan mangkraknya pembangunan rumah susun sederhana di Gununganyar, Surabaya oleh Pemerintah Kota Surabaya. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Dalam pendekatan perundang-undangan, aturan hukum yang digunakan berkaitan dengan permasalahan yang ada dalam penelitian. Sedangkan pendekatan konseptual dilakukan dengan mengutip pendapat para sarjana agar dapat menyelesaikan permasalahan mengenai mangkraknya pembangunan rumah susun sederhana di Gununganyar, Surabaya oleh Pemerintah Kota Surabaya.

Dalam melakukan penulisan mini skripsi ini, bahan hukum yang digunakan adalah:

1. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah seperangkat hukum yang telah berlaku mengikat yang digunakan untuk menganalisis dan memberikan referensi dalam penyelesaian permasalahan. Bahan hukum primer yang digunakan adalahperaturang perundang-undangan yang berkaitan dengan mangkraknya pembangunan rumah susun sederhana di Gununganyar, Surabaya oleh Pemerintah Kota Surabaya yang terdapat pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar.

2. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan bahan hukum primer, misalnya adalah Rancangan Undang-undang (RUU), Rancangan Peraturan Pemerintah (RPP), hasil penelitian (hukum), hasil karya (ilmiah) dari kalangan hukum dan sebagainya yang berhubungan dengan permasalahan mangkraknya pembangunan rumah susun sederhana di Gununganyar, Surabaya oleh Pemerintah Kota Surabaya.

Dalam melakukan penelitian ini pertama-tama penulis mengumpulkan bahan hukum dengan cara membaca bahan kepustakaan. Kemudian penulis menginventarisasi semua bahan hukum yang terkait dengan pokok permasalahan. Selanjutnya penulis melakukan klasifikasi dengan cara memilah-milah bahan hukum yang memiliki kaitan dengan permasalahan mangkraknya pembangunan rumah susun sederhana di Gununganyar, Surabaya oleh Pemerintah Kota Surabaya. Setelah memilah-milah maka bahan hukum tersebut secara sistematis untuk lebih mudah dibaca dan dipelajari.

Tahapan selanjutnya adalah melakukan pengkajian dengan menggunakan pemikiran deduksi yang kemudian diterapkan pada kasus atau masalah terkait dengan menggunakan penafsiran. Dalam penulisan mini skripsi ini, penulis menggunakan penafsiran sistematis yang merupakan penafsiran dengan cara melihat susunan pasal yang berhubungan antara satu dengan lainnya baik dalam Undang-Undang itu sendiri maupun Undang-Undang lainnya.

2. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Rumah susun merupakan sebuah solusi yang dimiliki oleh Pemerintah dalam menanggulangi upaya pemenuhan kebutuhan hunian yang diakibatkan oleh pertumbuhan penduduk yang meningkat. Menurut UU Rusun jo. UU Cipta Kerja rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Rumah susun memiliki beberapa jenis yang disesuaikan dengan kebutuhan dan pemanfaatannya yakni:

1. Rumah susun umum

Pengertian rumah susun umum menurut UU Rusun jo. UU Cipta Kerja adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

2. Rumah susun khusus

Pengertian rumah susun khusus menurut UU Rusun jo. UU Cipta Kerja adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.

3. Rumah susun negara

Pengertian rumah susun negara menurut UU Rusun jo. UU Cipta Kerja adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

4. Rumah susun komersial

Pengertian rumah susun komersial menurut UU Rusun jo. UU Cipta Kerja adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Pemerintah dalam upaya menanggulangi daerah kumuh serta memenuhi kebutuhan masyarakat akan hunian, melakukan relokasi masyarakat ke rumah susun umum. Tahapan pembangunan rumah susun umum diawali dengan dilakukan perencanaan. Dalam pembangunan rumah susun, harus memiliki satu kesatuan dari perencanaan pembangunan nasional dan merupakan bagian integral dari perencanaan pembangunan daerah. Menurut Pasal 13 UU Rusun jo. UU Cipta Kerja, perencanaan pembangunan rumah susun meliputi penetapan penyediaan jumlah dan jenis rumah susun, penetapan zonasi pembangunan rumah susun, dan penetapan lokasi pembangunan rumah susun. Dalam hal dilakukan pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus dan rumah susun negara, Pemerintah bertanggung jawab atas pembangunan tersebut. Dalam hal ini, pembangunan rumah susun umum dan khusus dapat dilaksanakan oleh lembaga nirlaba dan badan usaha.

Pembangunan rumah susun menurut UU Rusun jo. UU Cipta Kerja dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, dan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan. Selain itu, rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah atau pendayagunaan tanah wakaf. Dalam pembangunan rumah susun, terdapat persyaratan pembangunan yang harus dilakukan. Persyaratan pembangunan rumah susun tersebut meliputi persyaratan administratif, teknis, dan ekologis. Dalam membangun rumah susun, harus memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dimana pemisahan tersebut dituangkan dalam bentuk gambar. Pembangunan rumah susun harus memenuhi ketentuan administratif yakni status hak atas tanah dan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

Dalam hal penyediaan tanah untuk pembangunan rumah susun. Menurut Pasal 22 UU Rusun jo. UU Cipta Kerja menyatakan bahwa penyediaan tanah untuk pembangunan rumah susun dapat dilakukan melalui:

1. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
2. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
3. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah;
4. pemanfaatan barang milik negara atau barang milik daerah berupa tanah;
5. pendayagunaan tanah wakaf;
6. pendayagunaan sebagian tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau;
7. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

Dalam hal pemenuhan kebutuhan pembangunan rumah susun umum, Pemerintah dapat melakukan penyediaan tanah berdasarkan pendayagunaan sebagian tanah negara bekas tanah terlantar dan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Menurut UUPA Negara memiliki hak penguasaan atas tanah. Dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA memberikan batasan kewenangan hak menguasai Negara atas tanah yakni:

1. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
2. menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
3. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Dalam hal ini, pemerintah memiliki kewenangan untuk melakukan penguasaan tanah dan melakukan pengelolaan tanah apabila tanah tersebut diperuntukkan bagi kepentingan umum. menurut pendapat Iman Soetikno, pengertian hak menguasai dari negara yang tercantum dalam UUPA adalah yakni hak menguasai aktif dan hak menguasai pasif, dimana hak menguasai pasif adalah hak menguasai dari negara yang meliputi tanah dengan hak-hak perorangan bersifat pasif. Sedangkan hak menguasai aktif adalah hak menguasai dari negara yang meliputi tanah dengan hak-hak perorangan apabila tanah tersebut dibiarkan tidak terurus atau ditelantarkan.

Pasal 27 UUPA menyatakan bahwa salah satu alasan yang dapat menyebabkan hak milik atas tanah hapus adalah bila tanahnya jatuh kepada negara karena ditelantarkan. Gouw Giok Siong mengartikan tanah terlantar sebagai keadaan tanah yang tidak dipakai sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian haknya. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan dan Tanah Terlantar (selanjutnya disebut dengan Permen ATR/BPN tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan dan Tanah Terlantar) pada Pasal 1 angka 16 menyatakan bahwa tanah yang diindikasi terlantar adalah tanah hak, tanah Hak Pengelolaan, maupun tanah yang diperoleh berdasarkan dasar penguasaan atas tanah atau DPAT yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara, yang belum dilakukan penertiban tanah. PP Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar menjelaskan bahwa obyek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak pengelolaan atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.

Program Pemerintah Kota Surabaya dalam upaya pengadaan hunian yakni pembangunan rumah susun umum merupakan upaya yang tepat dalam mengatasi pertumbuhan penduduk dan mengatasi daerah kumuh yang dapat mengakibatkan banjir. Dalam hal ini, Pemerintah Kota Surabaya melakukan pembangunan rumah susun umum di beberapa titik dan salah satunya yakni di daerah Gununganyar, Surabaya. Dalam pembangunan rumah susun umum tersebut, Pemerintah Kota Surabaya mengalami kendala. Kendala tersebut dikarenakan tanah rumah susun yang dibangun tersebut diklaim milik warga Bernama Tukillah bin Mus. Namun dalam hal ini, Pemerintah Kota Surabaya juga mengklaim kepemilikan tanah tersebut.

Ahli waris yang memiliki tanah tersebut memberikan kesaksian bahwasannya tidak ada pengalihan hak atas tanah secara resmi kepada Pemerintah Kota Surabaya. Dalam hal tersebut ahli waris mengatakan bahwa tanah tersebut dibeli pada tahun 1952 seharga Rp 200 ribu rupiah. Sebelumnya, tanah tersebut adalah hutan yang kemudian beralih fungsi menjadi sawah selama 7 tahun dan telah terdaftar di dinas pertanahan Surabaya. Hal itu dibuktikan oleh ahli waris dengan adanya makam orang tua ex PKI yang dimakamkan ditanah tersebut karena pada saat itu ex PKI tidak diperbolehkan dikubur di makam umum sehingga harus dimakamkan di tanahnya sendiri. Selain itu, terdapat sertifikat hak milik yang dapat ditunjukkan oleh ahli waris bahwa tanah tersebut memang tanah yang bersangkutan.

UUPA memang menyatakan dalam ketentuannya bahwa negara memang memiliki hak menguasai atas tanah, khususnya apabila tanah tersebut ditelantarkan. Meskipun demikian, dalam menguasai dan memanfaatkan tanah yang terlantar, maka penting bagi negara, yang dalam hal ini adalah pemerintah untuk meninjau kembali ketentuan hukum yang ada. Ketentuan tersebut khususnya adalah ketentuan yang mengatur mengenai adanya obyek tanah yang

dikecualikan untuk dikategorikan sebagai tanah terlantar, sebagaimana diatur dalam Pasal 11 Permen ATR/BPN tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan dan Tanah Terlantar yakni:

1. Tanah yang menjadi suatu obyek perkara di pengadilan
2. Tanah yang karena adanya perubahan rencana tata ruang menjadi tidak dapat dipergunakan dan diusahakan
3. Tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai tanah konservasi
4. Tanah yang tidak dapat diusahakan, dipergunakan, dimanfaatkan, dan/atau dipelihara disebabkan adanya *force majeure*, yang mana *force majeure* tersebut harus dinyatakan oleh pejabat/instansi yang berwenang
5. Tanah yang telah diusahakan, dipergunakan, dimanfaatkan, maupun dipelihara sesuai dengan rencana perusahaan, penggunaan, dan/atau pemanfaatan tanah
6. Tanah yang merupakan hak pengelolaan masyarakat hukum adat
7. Tanah hak pengelolaan yang menjadi aset bank tanah

Selain harus memperhatikan adanya beberapa jenis atau kategori tanah yang tidak dapat dikualifikasikan sebagai tanah terlantar, dalam proses penertiban tanah terlantar, terdapat beberapa proses yang terlebih dahulu harus ditempuh, sebelum menetapkan suatu tanah sebagai tanah terlantar, khususnya sebelum melakukan penertiban tanah terlantar. Sebagaimana ketentuan Pasal 11 hingga 13 PP Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, tanah-tanah yang terindikasi sebagai tanah terlantar terlebih dahulu harus dilakukan inventarisasi oleh kantor pertanahan, yang mana inventarisasi tersebut dapat bersumber dari berbagai macam pihak, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 11 ayat (3) PP Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar. Setelah terdapat data tanah yang terindikasi terlantar berdasarkan proses inventarisasi, maka data tersebut akan ditindaklanjuti dengan proses penertiban tanah terlantar, yang terdiri dari 3 tahapan, yaitu evaluasi tanah terlantar, peringatan akan tanah terlantar dan penetapan tanah terlantar.

Mengenai proses evaluasi tanah terlantar, sebagaimana diketahui berdasarkan ketentuan Pasal 23 PP Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, dapat dipahami bahwa proses evaluasi tanah terlantar adalah proses yang bertujuan untuk memberikan kepastian pihak-pihak yang seharusnya menjadi pemegang hak atas tanah tersebut mengusahakan, mempergunakan maupun memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai tersebut. Proses evaluasi ini setidaknya terdiri dari:

- a. Pemeriksaan terhadap dokumen Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, ataupun Dasar Penguasaan Atas Tanah (DPAT)
- b. Pemeriksaan mengenai rencana perusahaan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan tanah
- c. Memeriksa perusahaan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan tanah secara faktual
- d. Memberitahukan Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai.

Mendasarkan pada ketentuan PP Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, maka apabila tanah tersebut ternyata bukanlah tanah terlantar secara sengaja, maka kepala kantor wilayah

(selanjutnya disingkat dengan kanwil) mengusulkan pada menteri untuk menghapuskan basis data tanah terindikasi terlantar. Sebaliknya, apabila berdasarkan hasil evaluasi tersebut diketahui pemegang Hak, pemegang Hak Pengelolaan, maupun pemegang Dasar Penguasaan atas Tanah sengaja tidak mengusahakan, tidak mempergunakan, tidak memanfaatkan, dan/atau tidak memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai, maka kanwil menyampaikan pemberitahuan pada pemegang hak tersebut guna mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/ atau memelihara tanah tersebut dalam jangka waktu paling lama 180 hari kalender sejak tanggal diterbitkannya pemberitahuan.

Dalam hal jangka waktu 180 hari kalender tersebut telah terlampaui atau berakhir sedangkan pemegang hak tetap tidak mengusahakan, tidak memanfaatkan, maupun tidak memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai, maka dilakukan proses pemberian peringatan yang disampaikan oleh kanwil. Peringatan tertulis tersebut dilakukan dari peringatan pertama hingga peringatan ketiga. Apabila hingga peringatan tertulis ketiga tidak ada pelaksanaan penguasaan dan pemanfaatan tanah oleh pemegang hak, maka kepala kanwil dalam waktu paling lama 30 hari mengusulkan penetapan tanah terlantar pada menteri. Penetapan tanah terlantar yakni berkaitan dengan penetapan hapusnya hak atas tanah, sekaligus memutuskan hubungan hukum serta ditegaskan sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh negara. tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar diberikan dasar penguasaan yang memuat pemutusan hubungan hukum serta penegasan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan hak atas tanahnya dihapuskan.

Mengkaitkan ketentuan hukum tersebut dengan kasus pembangunan rumah susun umum Gunung Anyar yang telah terjadi, maka penting untuk dipahami bahwa Pemerintah Kota Surabaya melakukan penguasaan tanah yang pada dasarnya masih menjadi status kepemilikan pada orang lain, sehingga tanah yang dipergunakan sebagai dasar untuk membangun rumah susun umum tersebut dapat dikualifikasikan sebagai tanah yang dikecualikan dari penggolongan tanah terlantar. Terlebih, pada kasus ini, tidak terdapat kejelasan prosedur yang telah dilakukan oleh pemerintah, mengingat pemegang hak milik mengaku bahwa tidak ada pemberitahuan maupun surat peringatan apapun sebagaimana prosedur penetapan tanah terlantar yang diatur pada PP Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar. Mendasarkan pada hal tersebut, maka dapat dipahami bahwa pembangunan rumah susun umum Gunung Anyar oleh Pemerintah Kota Surabaya tidak sah atau diragukan keabsahannya, mengingat adanya ketidakjelasan prosedur pengambilalihan penguasaan tanah terlantar sebagai dasar dan dalil pemerintah untuk membangun rumah susun umum tersebut, dan terlebih karena tanah yang dijadikan alas pembangunan rumah susun umum dapat dikualifikasikan sebagai tanah yang dikecualikan dari tanah terlantar.

3. Kesimpulan

Pemerintah Kota Surabaya dalam upaya pengadaan kebutuhan hunian bagi masyarakat yakni dengan melakukan pembangunan rumah susun umum. Salah satunya yakni di Gunung Anyar Surabaya. Dalam pembangunan tersebut Pemerintah Kota Surabaya dapat dikatakan telah melanggar beberapa ketentuan hukum yang ada, mengingat Pemerintah Kota Surabaya dalam pengadaan tanah untuk pembangunan rumah susun tidak melakukan proses penetapan tanah terlantar sesuai dengan ketentuan PP Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar sebelum mendirikan rumah susun umum tersebut. Terlebih, dalam hal ini, Pemerintah Kota Surabaya

membangun Rumah Susun Gununganyar diatas tanah SHM milik orang lain, sehingga keabsahan dari pembangunan rumah susun umum Gunung Anyar oleh Pemerintah Kota Surabaya dapat diragukan atau tidak sah.

Mendasarkan pada hal tersebut, maka pada penelitian ini diberikan saran agar dalam melakukan pembangunan, seharusnya Pemerintah harus benar-benar mengidentifikasi apakah tanah yang akan digunakan merupakan tanah terlantar. Pemerintah juga harus berinisiatif untuk melakukan pengecekan secara berkala dan bekerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional terkait dengan kepemilikan tanah tersebut. Hal ini dikarenakan, apabila Pemerintah melakukan pembangunan secara sembarangan dikhawatirkan akan menimbulkan sengketa yang akan mempengaruhi pembangunan yang berdampak pada bangunan yang mangkrak dan tidak sesuai dengan harapan atas fungsinya.

Daftar Referensi

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

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Peraturan Pemerintah 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar

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