

# Rekonstruksi Kebijakan Penertiban Tanah Terlantar di Wilayah Indonesia Perspektif Teori Hukum Tanah dan Etika Lingkungan

Ida Bagus Dwi Cahyadi Putra, Nyoman Satyayudha Dananjaya

<sup>1</sup>Fakultas Hukum Universitas Udayana, E-mail: [cahyadiputra1@yahoo.com](mailto:cahyadiputra1@yahoo.com)

<sup>2</sup>Fakultas Hukum Universitas Udayana, E-mail: [satyayudhad@gmail.com](mailto:satyayudhad@gmail.com)

## Info Artikel

Masuk : 21 Oktober 2023

Diterima : 8 April 2024

Terbit : 30 April 2024

Keywords : Reconstruction, Orderliness, Abandoned Lands

**Kata kunci:** Rekontruksi, Penertiban, Tanah Terlantar

**Corresponding Author:**  
Ida Bagus Dwi Cahyadi Putra, E-mail:  
[cahyadiputra1@yahoo.com](mailto:cahyadiputra1@yahoo.com)

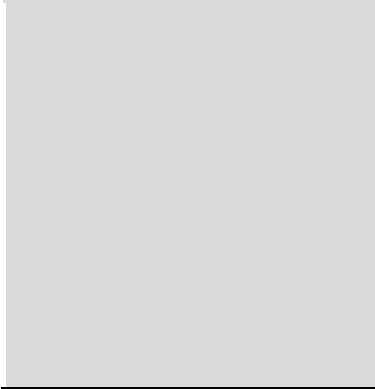
**DOI:**  
10.24843/AC.2024.v09.i01.p2

## Abstract

*The purpose of this study is to analyze the rules for the policy of controlling abandoned land in guaranteeing legal certainty for land objects indicated in controlling abandoned land, as well as assessing the legal position of those who have the right of the land who have the potential to suffer losses as a result of being targeted for controlling abandoned land. This research is a normative research with a statute approach, a conceptual approach, and a case approach, as well as supported by data collection techniques with a card system. The results in this study are the need for a reconstruction of norms to reinforce the elements of designating abandoned land, so that with the existence of regulations regarding controlling abandoned land by the government will change the abandoned status. The protection of land rights for both individuals and legal entities whose land is designated as abandoned land granting compensation for the land which re-occupied by the state. Regarding the provision of compensation for the land, is regulated in Government Regulation Number 41 of 1964 concerning Amendments and Supplements to Government Regulation Number 224 of 1961 concerning Implementation of Land Distribution and Provision of Compensation.*

## Abstrak

Tujuan penelitian ini untuk menganalisis aturan terhadap kebijakan penertiban tanah terlantar dalam menjamin kepastian hukum terhadap objek tanah yang terindikasi dalam penertiban tanah terlantar, serta mengkaji kedudukan hukum terhadap pihak penguasa hak atas tanah yang berpotensi mengalami kerugian akibat menjadi sasaran penertiban tanah terlantar. Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan pendekatan terhadap perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*), serta didukung teknik pengumpulan data dengan sistem kartu (*card sistem*). Adapun hasil dalam penelitian ini yaitu perlunya rekonstruksi norma guna mempertegas unsur - unsur penetapan tanah terlantar, agar dengan adanya peraturan tentang penertiban tanah terlantar oleh pemerintah dapat mengubah status terlantar tersebut. Perlindungan hak atas



tanah baik bagi perorangan atau badan hukum yang tanahnya ditetapkan sebagai tanah terlantar adalah adanya pemberian hak atas ganti rugi atas tanah yang dikuasai kembali oleh negara dengan ganti rugi. Mengenai pemberian ganti rugi atas tanah diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian.

## I. Pendahuluan

Kebijakan Pertanahan adalah sebuah tindakan dalam ranah kebijakan umum. Kebijakan (*policy*) mencakup alat pengaturan pemerintahan, bukan hanya dalam konteks pemerintahan formal, tetapi juga berdampak pada struktur administratif yang berhubungan dengan berbagai jenis lembaga, termasuk sektor swasta, dunia bisnis, dan masyarakat sipil.<sup>1</sup> UUPA memberikan kekuasaan kepada Negara sebagai badan pemerintahan tertinggi di Indonesia untuk mengontrol dan mengelola semua aspek yang berkaitan dengan tanah. Konsep penguasaan oleh Negara mencakup pengaturan penuh oleh Negara, yang mencakup pengaturan, penggunaan, pengelolaan, penyediaan, dan pemeliharaan tanah, serta menetapkan dan mengatur hubungan hukum antara individu dan tanah, serta mengatur aspek hukum yang terkait dengan tanah. Tujuannya adalah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara maksimal.<sup>2</sup> Negara membentuk beberapa hak atas tanah yang dapat menjadikannya suatu objek hukum ataupun badan hukum yang berkepentingan. Pasal 4 Ayat (1) Undang - Undang No. 5 tahun 1960 tentang Dasar Peraturan Pokok - Pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA menjelaskan: "Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Hak atas tanah yang diberikan kepada subyek hukum bersumber dari hak menguasai Negara atas tanah".<sup>3</sup> Hak atas tanah yang diberikan oleh pemerintah kepada penerima hak atas tanah memiliki tingkat kekuatan yang berbeda-beda, di mana yang mempunyai kekuatan yang paling tinggi ialah hak atas tanah Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA, "pengertian hak milik adalah sebagai berikut: hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Karena hak milik atas tanah dianggap sebagai hak yang paling kuat di antara semua jenis hak atas tanah yang dikeluarkan dan diatur oleh Negara, masyarakat lebih banyak berusaha untuk memiliki hak milik atas tanah, baik untuk penggunaan pribadi maupun sebagai investasi dalam kehidupan sehari-hari".

Pemberian hak milik atas tanah oleh Negara kepada masyarakat orang perorangan Pemberian hak atas tanah kepada individu atau badan hukum oleh Negara, seperti HM

<sup>1</sup> Luthfi J. Kurniawan, (2017). "Hukum Dan Kebijakan Publik", Malang: Setar Press. hal. 23.

<sup>2</sup> Ahmad Setiawan, (2020). *Hukum Pertanahan (Pengaturan, Problematika, Dan Reformasi Agraria)*, Surabaya: Laksbang Justitia, hal. 70.

<sup>3</sup> Andy Hartanto, (2020). *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Tanah Yang Belum Tendaftar Hak Atas Tanahnya*; Laksbang Justitia, hal. 21.

(Hak Milik), HGU (Hak Guna Usaha), HGB (Hak Guna Bangunan), dan lain sebagainya, menghasilkan konsekuensi hukum berupa hak dan kewajiban yang harus dijalankan oleh setiap pihak untuk menciptakan keadilan dan manfaat hukum. Praktik memberikan hak-hak ini bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, dan ini merupakan kebijakan pertanahan yang harus diimplementasikan dengan sangat baik. Dengan kata lain, dalam pemberian hak tersebut, ada niat untuk tidak mengabaikan tanah. Pengabaian tanah, baik di pedesaan maupun perkotaan, bukan hanya tindakan yang tidak cerdas, tetapi juga tidak ekonomis dan tidak adil. Ini juga melanggar kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang hak atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan tanah. Pengabaian tanah juga dapat menghambat pencapaian berbagai tujuan program pembangunan, mengancam ketahanan pangan dan ekonomi nasional, mengurangi akses sosial-ekonomi masyarakat, terutama petani, terhadap tanah, dan mengganggu harmoni sosial. “Hapusnya hak milik atas tanah telah diatur berdasarkan ketentuan pada UUPA yaitu Pasal 27 pada huruf a angka 3 dinyatakan bahwa hak milik hapus bila tanahnya jatuh kepada Negara karena diterlantarkan. Penghapusan Hak Milik Atas Tanah juga diatur dalam peraturan pemerintah terbaru, yakni Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 mengenai Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar”. Peraturan ini menggantikan Peraturan Pemerintah sebelumnya mengenai Tanah Terlantar, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pemanfaatan Tanah Terlantar, serta Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pemanfaatan Tanah Terlantar.

Tindakan hukum yang ditempuh oleh pemerintah dalam rangka mengatur tanah yang dibiarkan tidak termanfaatkan sesuai dengan hak kepemilikannya, terwujud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban dan Pemanfaatan Tanah Terlantar. Sebelumnya, langkah-langkah yuridis untuk menangani tanah yang dibiarkan terlantar sudah diambil oleh pemerintah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998. Peraturan Pemerintah tersebut bertujuan untuk mengklarifikasi unsur-unsur tanah terlantar sesuai dengan penjelasan Pasal 27 UUPA yang menyebutkan tanah dianggap terlantar apabila sengaja tidak dimanfaatkan sesuai dengan karakteristik atau tujuan dari hak kepemilikannya, serta bagaimana mengukur serta memberikan sanksi kepada pihak yang terindikasi melakukan kelalaian terhadap tanah tersebut. “Peraturan terkait dengan tanah terlantar telah diterbitkan, yakni Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar”. Selanjutnya, ada peraturan pelaksanaannya yang dikeluarkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yaitu “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”. Namun, pada tanggal 25 November 2021, terdapat catatan bahwa “Putusan Mahkamah Konstitusi (MK) No. 91/PUU-XVIII/2020 telah menyatakan bahwa tidak sah bagi semua bentuk peraturan pelaksanaan yang terkait dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja untuk diterbitkan, sebagaimana yang bisa dilihat dalam kutipan berikut ini : Bahwa untuk menghindari dampak yang lebih besar terhadap pemberlakuan UU 11/2020 selama tenggang waktu 2 (dua) tahun tersebut Mahkamah juga menyatakan pelaksanaan UU 11/2020 yang berkaitan hal-hal yang bersifat strategis dan berdampak luas agar ditangguhkan terlebih dahulu, termasuk tidak dibenarkannya membentuk peraturan pelaksana baru serta tidak dibenarkan pula penyelenggara Negara

melakukan pengambilan kebijakan strategis yang dapat berdampak luas dengan mendasarkan pada norma UU 11/2020 yang secara formal telah dinyatakan inkonstitusional secara bersyarat tersebut”.<sup>4</sup> Kaitannya dengan 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, perlu dipahami bahwa peraturan tersebut dikeluarkan sebagai bagian dari implementasi UU Cipta Kerja di sektor agraria. Namun, dengan adanya putusan MK, peraturan ini juga dianggap tidak sah seiring dengan ketidaksaheraan peraturan pelaksanaan UU Cipta Kerja secara umum. Jadi, secara singkat, PP 20 Tahun 2021 dan peraturan pelaksanaan lainnya terkait UU Cipta Kerja dinyatakan tidak sah oleh Putusan MK No. 91/PUU-XVIII/2020 pada tanggal 25 November 2021.

Sebagaimana yang diketahui UU Cipta Kerja dianggap memiliki cacat formil oleh Mahkamah Konstitusi (MK). Cacat formil berarti bahwa proses pembentukan undang-undang tersebut tidak sesuai dengan aturan pembentukan perundang-undangan. Beberapa alasan yang menyebabkan UU Cipta Kerja dianggap cacat formil antara lain: Ketidak tertiban dalam Pembentukan: Proses pembentukan UU Cipta Kerja dianggap tidak cermat dan tidak sesuai dengan pembentukan peraturan perundang-undangan yang jelas, pembuatan UU Cipta Kerja tidak memenuhi persyaratan formil pembentukan undang-undang. Kurangnya Partisipasi Publik: Pembahasan rancangan undang-undang UU Cipta Kerja juga dinilai kurang melibatkan partisipasi publik, dan tidak adanya keterbukaan informasi yang memadai terkait dengan naskah akademik dan rancangan UU Cipta Kerja. Sebagai hasil dari penilaian tersebut, MK memberikan waktu kepada pemerintah dan DPR untuk memperbaiki tata cara pembentukan UU Cipta Kerja dalam jangka waktu dua tahun. Jika tidak berhasil memperbaiki cacat formil tersebut, UU Cipta Kerja dapat dinyatakan inkonstitusional. Pada tahun 2023, DPR mengesahkan perubahan UU Cipta Kerja dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023. Perubahan ini dilakukan untuk mengatasi cacat formil yang ada dalam UU Cipta Kerja sebelumnya.<sup>5</sup>

UUPA dalam Pasal 6 menyebutkan bahwa Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, Pasal 10 mengamanatkan kepada pemilik hak atas tanah untuk secara aktif mengelolanya secara mandiri, sementara Pasal 15 memerintahkan pemilik hak atas tanah untuk merawat, meningkatkan, dan menjaga keberlanjutannya. Ketentuan ini juga disertai dengan peraturan hukuman, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 27 huruf a angka 3, Pasal 34 huruf e, dan Pasal 40 huruf e, yang mengindikasikan bahwa hak atas tanah tersebut akan dicabut dan menjadi milik negara jika tanah tersebut dibiarkan terlantar. Penelantaran tanah juga memiliki dampak negatif, seperti “menghambat pencapaian berbagai tujuan dalam program pembangunan, meningkatkan kerentanan ketahanan pangan dan ekonomi nasional, menghambat akses sosial-ekonomi masyarakat, terutama petani, dan mengganggu rasa keadilan serta harmoni social”. Ketidakadanya ketentuan yang kuat dan mendasar mengenai kriteria tanah terlantar yang memiliki status sertipikat hak milik juga dapat menyebabkan kontroversi terkait prosedur penertiban dan penentuan oleh pemerintah. Hal ini berhubungan dengan

---

<sup>4</sup> Putusan Mahkamah Konstitusi (Mk) “No. 91/Puu-Xviii/2020, Tanggal 25 November 2021, hal. 414”.

<sup>5</sup> Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, (2021), *MK: Inkonstitusional Bersyarat, UU Cipta Kerja Harus Diperbaiki dalam Jangka Waktu Dua Tahun*, [https:// www. mkri.id/ index.php?id=17816&page=web.Berita](https://www.mkri.id/index.php?id=17816&page=web.Berita), diakses 29 Agustus 2023

“pengaturan hak milik atas tanah sesuai dengan Pasal 50 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan Undang-undang”. Hal ini akan menciptakan ketidakjelasan dalam norma-norma terkait dengan pengaturan kriteria penertiban tanah yang terlantar dan memiliki status sertifikat hak milik, sehingga dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum dan pelanggaran terhadap prinsip ketidakadilan. Terkait dengan kriteria yang ditetapkan untuk tanah yang terlantar, berdasarkan “Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar (PP Nomor 20 Tahun 2021)”, terdapat perbedaan kriteria antara tanah terlantar yang memiliki status sertifikat hak milik dengan tanah yang memiliki jenis hak lainnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 7:

- 1) “Objek penertiban Tanah Terlantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) meliputi tanah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, Hak Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah.”
- 2) “Tanah hak milik menjadi objek penertiban Tanah Terlantar jika dengan sengaja tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara sehingga: a. dikuasai oleh masyarakat serta menjadi wilayah perkampungan; b. dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus selama 20 (dua puluh) tahun tanpa adanya hubungan hukum dengan Pemegang Hak; atau c. fungsi sosial Hak Atas Tanah tidak terpenuhi, baik Pemegang Hak masih ada maupun sudah tidak ada.”
- 3) “Tanah hak guna bangunan, hak pakai, dan Hak Pengelolaan menjadi objek penertiban Tanah Terlantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak.”
- 4) “Tanah hak guna usaha menjadi objek penertiban Tanah Terlantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, dan/atau tidak dimanfaatkan terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak.”
- 5) “Tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah menjadi objek penertiban Tanah Terlantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya Dasar Penguasaan Atas Tanah.”

Dalam proses penertiban tanah terlantar, salah satu permasalahan yang sering muncul adalah kekaburan norma terhadap objek atas tanah yang mengalami penertiban. Penertiban tanah terlantar dapat mengakibatkan tanah tersebut menjadi milik negara karena ketidakaktifan pemilik sebelumnya. Namun, dalam konteks ini, kepastian hukum terhadap objek tanah tersebut sering kali menjadi perhatian utama. Tidak adanya kepastian hukum terhadap tanah yang mengalami penertiban terlantar dapat memunculkan beberapa problematika yang kompleks. Pertama, tanah tersebut akan tetap berada dalam keadaan terlantar karena kurangnya pemanfaatan. Kedua, mekanisme kepastian hukum diatur terkait kepemilikan, pengelolaan, dan pemanfaatan kembali tanah tersebut setelah penertiban. Problematika pertama mengacu pada potensi keberlanjutan status tanah terlantar setelah penertiban. Selanjutnya tanah tersebut belum ada kepastian akan terus dibiarkan tidak terpakai atau akan dimanfaatkan kembali. Hal ini melibatkan pertimbangan terkait kebijakan pemanfaatan sumber daya tanah, rencana pengembangan wilayah, dan tujuan konservasi lingkungan. Problematika kedua, tentang kepastian hukum terhadap tanah yang telah mengalami

penertiban, menyoroti pentingnya mengatur kembali hak kepemilikan, pengelolaan, dan pemanfaatan. Proses ini melibatkan penyusunan regulasi yang jelas dan transparan untuk memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk masyarakat lokal dan calon investor yang mungkin tertarik untuk memanfaatkan tanah tersebut.

Selain itu, terdapat perbedaan yang tidak dijelaskan secara memadai dalam klasifikasi penertiban tanah terlantar berdasarkan jenis hak atas tanah yang ada. Ketidakjelasan dalam norma tersebut dapat ditemukan dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban dan Pemanfaatan Tanah Terlantar. Ketika menganalisis Pasal 7 dari Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 seperti yang telah disebutkan sebelumnya, dapat disimak bahwa masalah hukum yang dijadikan acuan dari permasalahan dipenelitian ini ialah: Pertama, terdapat perbedaan dalam kriteria yang diterapkan pada tanah terlantar yang memiliki status Hak Milik (HM) dibandingkan dengan tanah terlantar yang memiliki status "Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), Hak Pengelolaan (HPL), Hak Guna Usaha (HGU), dan hak berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah (DPAT)". Selain itu, berbagai kriteria yang digunakan sebagai pedoman berbeda-beda tergantung pada jenis hak atas tanah yang dimiliki. Kedua, perlu diperiksa apakah kriteria yang disebutkan dalam Pasal 7 ayat (2) merujuk kepada tanah dengan hak milik yang belum terdaftar dalam sertifikat, atau apakah hal ini mencakup tanah dengan hak milik yang sudah terdaftar dalam sertifikat. Hal ini menjadi penting karena peraturan untuk tanah dengan "hak guna bangunan (HGB), hak pakai (HP), hak pengelolaan (HPL), dan hak guna usaha (HGU) dijelaskan secara tegas dalam Pasal 7 ayat (3) dan ayat (4) bahwa kriteria ini berlaku hanya untuk tanah-tanah yang sudah memiliki sertifikat (hak yang sudah terbit)". Di sisi lain, untuk tanah dengan hak milik dalam Pasal 7 ayat (2), tidak ada penjelasan yang jelas mengenai hal ini, sehingga terdapat ketidakjelasan dalam norma yang berlaku (*vague norm*). Problem ini menggaris bawahi perlunya penegasan kembali mengenai "Pasal 7 ayat (2) merujuk pada status kepemilikan terhadap tanah yang belum/tidak memiliki sertifikat sah, atautkah juga merangkum tanah dengan hak milik yang telah resmi bersertifikat. Penegasan ini sangat penting dalam menentukan cakupan kriteria yang digunakan dalam menilai status tanah terlantar dengan hak milik. Selanjutnya, perlu dilakukan kajian yang mendalam terhadap kriteria yang sangat ketat yang diatur dalam Pasal 7 ayat (2). Problem yang muncul adalah tentang makna sebenarnya dari istilah dikuasai oleh masyarakat serta menjadi wilayah perkampungan. Tidak hanya itu, perlu juga dijelaskan dengan jelas makna dari frasa dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus selama 20 (dua puluh) tahun tanpa adanya hubungan hukum dengan Pemegang Hak". Selanjutnya belum terdapat penjelasan terkait dengan "tanpa hubungan hukum dengan Pemegang Hak. Interpretasi yang benar terhadap frasa ini dapat berdampak signifikan terhadap identifikasi tanah terlantar dengan hak milik dan penentuan apakah tanah tersebut sesuai dengan kriteria yang ditetapkan dalam Pasal 7 ayat (2).

Risa Sofia mengutip pernyataan Bruggink dan Grijsel yang memaparkan bahwa interpretasi kepentingan masyarakat umum adalah konsep yang ambigu, sehingga makna sebenarnya tidak dapat dijabarkan menjadi suatu norma hukum yang konkret dan bila dipaksakan, dapat menghasilkan norma yang tidak jelas (*vague normen*).<sup>6</sup> Dalam substansi yang mendasar, wewenang Pemerintah dalam mengatur sektor pertanian,

---

<sup>6</sup> Risa Shoffia, (2013). "Pencabutan Hak Atas Tanah Sebagai Upaya Terahir Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Ilmiah Hukum Fairness And Justice*, 9(2). hal. 51.

terutama terkait hukum dan pemanfaatan tanah, didasarkan pada ketentuan “Pasal 2 ayat (2) UUPA. Pasal tersebut menegaskan wewenang Pemerintah untuk mengatur serta mengelola penggunaan, peruntukan, persediaan, dan pemeliharaan tanah, termasuk mengatur relasi hukum antara individu-individu dengan tanah serta mengatur relasi hukum terkait tindakan hukum yang melibatkan tanah”. Melalui ketentuan ini, Pemerintah memiliki kewenangan hukum untuk merancang peraturan-peraturan di bidang agraria, terutama tanah, serta untuk mengimplementasikan aturan-aturan yang berkaitan dengan subjek, objek, dan hubungan hukum antara subjek dan objek tersebut selama berkaitan dengan sumber daya agraria. Permasalahan dalam penertiban tanah terlantar juga sering kali melibatkan aspek sosial dan ekonomi yang kompleks. Salah satu aspek yang sering muncul adalah dampak sosial terhadap pemilik tanah yang akan ditertibkan. Ketika penertiban dilakukan tanpa mempertimbangkan kondisi sosial dan ekonomi masyarakat setempat, hal ini dapat mengakibatkan kerugian yang signifikan bagi pemilik lahan yang mungkin bergantung pada lahan tersebut. Selain itu, penertiban yang kurang disertai dengan kompensasi atau alternatif lahan yang memadai dapat merusak stabilitas ekonomi dan sosial masyarakat. Di samping itu, konflik yang melibatkan pemilik lahan, masyarakat adat, dan pemerintah juga dapat terjadi akibat permasalahan dalam penertiban tanah terlantar.<sup>7</sup>

Berdasarkan latar belakang dalam penelitian ini, adapun pokok – pokok permasalahan yang hendak dikaji diklasifikasikan menjadi 2 (dua) rumusan masalah yaitu: Bagaimana kepastian hukum terhadap objek tanah yang terindikasi dalam kawasan penertiban tanah terlantar? Dan Bagaimana kedudukan hukum terhadap pihak penguasa hak atas tanah yang berpotensi mengalami kerugian akibat menjadi sasaran penertiban tanah terlantar dari perspektif hukum tanah dan etika lingkungan? Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi dan menganalisis ketentuan hukum yang berkaitan dengan penetapan status tanah terlantar, khususnya dalam konteks peraturan terbaru seperti Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar. Penelitian ini bertujuan untuk memahami dampak dari ketidakpastian hukum terkait status tanah setelah penertiban, melakukan kajian terhadap perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang terkategori sebagai tanah terlantar, serta merumuskan rekomendasi terkait perbaikan norma-norma yang berlaku guna menciptakan lingkungan hukum yang lebih adil, transparan, dan berkeadilan dalam pengaturan tanah terlantar. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam mengatasi masalah ketidakpastian hukum yang terkait dengan status tanah terlantar dan mengarah pada penyempurnaan regulasi yang relevan.

Penelitian ini merupakan pembaharuan isu hukum yang dikemukakan oleh beberapa penulis, di antaranya Nyoman Arif Budiman, dengan judul penelitian “Penerapan Prinsip Kepentingan Umum Terhadap Keberadaan Tanah Terlantar Di Indonesia”. Penelitian ini membahas hakikat kepentingan umum atas tanah terhadap pembebasan tanah dan pencabutan hak – hak atas tanah, serta upaya hukum yang dapat dilakukan

---

<sup>7</sup> Nia, K. (2022). *Dampak Tanah Terlantar Terhadap Potensi Kerugian Ekonomi Pada Sektor Pertanian Di Pulau Lombok Nusa Tenggara Barat (NTB)*. Doctoral Dissertation, Universitas Muhammadiyah Mataram.

oleh pihak ketiga terhadap tanah terlantar.<sup>8</sup> Selanjutnya, terdapat adanya penelitian lain yang dilakukan oleh Ahsanul Rizky Ramadhan, Firman Muntaqo, dan Iza Rumesten RS dengan judul “Penertiban Tanah Terlantar Dalam Rangka Penatagunaan Dan Pemanfaatan Tanah”. Penelitian ini membahas mekanisme penetapan tanah terlantar berdasarkan kewenangan pemerintah dalam penertiban tanah terlantar, serta faktor penyebab penelantaran tanah hak milik.<sup>9</sup> Kedua penelitian memiliki kesamaan dalam objek perjanjian, yaitu tanah yang dimana tanah tersebut terindikasi sebagai tanah terlantar, serta dalam kaitannya terhadap tanah hak – hak atas tanah. Namun, perbedaannya terletak pada adanya analisis rekonstruksi terhadap kebijakan penertiban tanah terlantar untuk menjamin kepastian hukum terhadap objek tanah yang terindikasi dalam kawasan penertiban tanah terlantar, serta mengkaji kedudukan hukum terhadap pihak penguasa hak atas tanah yang berpotensi mengalami kerugian akibat menjadi sasaran penertiban tanah terlantar. Berdasarkan latar belakang di atas maka penelitian ini berjudul **“Rekonstruksi Kebijakan Penertiban Tanah Terlantar di Wilayah Indonesia Berdasarkan Teori Hukum Tanah dan Etika Lingkungan”**.

## 2. Metode Penelitian

Dalam tulisan ilmiah ini, menerapkan metode penelitian hukum normatif atau yang dikenal sebagai *doctrinal research*. Metode penelitian ini bertujuan untuk menganalisis serta menjelaskan aturan-aturan hukum, prinsip-prinsip, dan doktrin hukum yang memiliki relevansi. Proses kajian penulisan ini difokuskan pada analisis terhadap teks-teks hukum dan bahan-bahan terkait guna mengidentifikasi serta menelaah hukum yang berlaku, prinsip-prinsip hukum yang relevan, dan pandangan ahli dalam domain hukum. Upaya ini bertujuan untuk memperoleh argumen, teori, atau gagasan baru yang dapat diterapkan dalam pemecahan masalah atau sebagai dasar untuk mengatasi isu hukum.<sup>10</sup> Penelitian ini didukung dengan menerapkan dua pendekatan yang berbeda. Pendekatan pertama adalah pendekatan terhadap peraturan-peraturan (*statute approach*), yang melibatkan analisis undang-undang dan regulasi yang relevan dengan isu hukum yang sedang dibahas. Sementara pendekatan kedua adalah pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yang melibatkan studi doktrin-doktrin dalam ilmu hukum. Dengan menggunakan pendekatan ini, penelitian akan mengidentifikasi pengertian hukum, konsep-konsep hukum, serta prinsip-prinsip hukum yang terkait dengan isu hukum yang sedang dibahas.<sup>11</sup> Pendekatan kasus (*case approach*) digunakan dalam penelitian ini dengan tujuan menganalisis isu hukum yang sudah ada melalui keputusan pengadilan atau studi sebelumnya. Metode ini didukung oleh teknik pengumpulan data yang menggunakan sistem kartu (*card system*). Dalam penelitian ini, sistem kartu yang digunakan adalah kartu kutipan, yang digunakan untuk mencatat dan merujuk sumber-sumber hukum yang digunakan. Kartu ini mencakup informasi seperti nama penulis, judul buku, halaman, dan kutipan dari bagian yang dianggap relevan untuk menjawab

<sup>8</sup> Budiman, Nyoman Arif. (2017). “PPenerapan Prinsip Kepentingan Umum Terhadap Keberadaan Tanah Terlantar Di Indonesia”. *Jurnal Magister Hukum*. 6(3). 383 – 403. DOI: <https://doi.org/10.24843/JMHU.2017.v06.i03.p09>

<sup>9</sup> Ramadhan, A. R., Muntaqo, F., & Rumesten, I. (2022). “Penertiban Tanah Terlantar Dalam Rangka Penatagunaan Dan Pemanfaatan Tanah”. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 11(1), 92-103. DOI: <http://dx.doi.org/10.28946/rpt.v11i1.1799>

<sup>10</sup> Diantha, I.M.P, Dharmawan N.K.S, & Artha I. G. (2018), “*Metode Penelitian Hukum & Penulisan Disertasi*”, Denpasar: Swasta Nulus, hal. 65.

<sup>11</sup> Amiruddin dan H. Zainal Asikin, (2016), *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, hal. 26



permasalahan dalam penelitian. Selanjutnya, bahan hukum yang berkaitan dengan isu yang sedang dibahas akan disajikan, disusun secara sistematis, dan kemudian dianalisis untuk menginterpretasikan hukum yang berlaku.<sup>12</sup>

### 3. Hasil Dan Pembahasan

#### 3.1 Kepastian Hukum Terhadap Objek Tanah Yang Terindikasi Dalam Kawasan Penertiban Tanah Terlantar Perspektif Teori Hukum Tanah dan Etika Lingkungan

Tanah di Indonesia, sebesar-besarnya, dimaksudkan untuk “meningkatkan kesejahteraan rakyat, sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945”. Selain itu, “UUPA juga mengamanatkan dalam Pasal 2 ayat (1) menyatakan Bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hal ini menunjukkan bahwa hubungan negara dengan rakyat atas penguasaan tanah dan kekayaan alam adalah hak menguasai negara atas tanah yang tercantum dalam Pasal 2 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945”.<sup>13</sup> UUPA yang menguraikan aturan-aturan pokok yang mengatur asas-asas agraria, terdapat berbagai macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada subjek hukum, seperti orang, kelompok, atau lembaga, sehubungan dengan kepemilikan pemerintah atas tanah. Namun, terdapat batasan dalam penggunaannya terkait dengan cara pengelolaan properti, termasuk pemeliharaan dan inisiatif untuk meminimalkan bahaya. Keputusan yang diambil oleh perorangan atau kelompok yang mempunyai kewenangan dari berbagai lembaga, seperti Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, memberikan hak seperti Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai atas Tanah Negara, dan Hak Pengelolaan.<sup>14</sup> Berbagai keadaan yang melibatkan lahan tidur dapat digunakan untuk memahami gagasan tentang lahan terlantar. UUPA tidak mendefinisikan secara spesifik lahan terlantar. Namun UUPA menjelaskan, jika tanah tersebut tidak dimanfaatkan maka hak atas tanah dapat habis masa berlakunya atau hilang. Sebagai penjelasan beberapa pasal UUPA tentang harta kosong, perhatikan hal berikut:

1. “Hak milik atas tanah hapus bila tanahnya jatuh kepada Negara karena ditelantarkan ( Pasal 27 poin a. 3 ). Penjelasan Pasal 27 menyatakan :Tanah ditelantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan dari pada haknya.”
2. “Hak Guna Usaha hapus karena ditelantarkan ( Pasal 34 e ).”
3. “Hak Guna Bangunan hapus karena ditelantarkan ( Pasal 40 e ).”

Berdasarkan aturan tersebut, setiap jenis hak atas tanah yang telah diberikan, baik hak milik, hak guna usaha, maupun hak guna bangunan, akan habis masa berlakunya apabila tidak dimanfaatkan oleh pemiliknya. Hal ini menunjukkan adanya komponen kesengajaan dalam pemanfaatan tanah yang bertentangan dengan syarat atau tujuan

---

<sup>12</sup>*Ibid.* hal. 27

<sup>13</sup> Al-Zahra, F. (2019). Konstruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Berkeadilan. *Keadaban*, 1(1), 18-48. <https://ejournal.unuja.ac.id/index.php/keadaban/article/view/913>

<sup>14</sup>Yunior, L.V. (2019). *Wewenang Pemerintah Dalam Penentuan Kriteria Tanah Terlantar*. Doctoral Dissertation, Universitas Airlangga.

pemberian hak milik. Tujuan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar adalah untuk menjaga tanah terlantar dan merawatnya dengan baik agar dapat dimanfaatkan sebaik-baiknya oleh masyarakat. Undang-undang ini menjelaskan bahwa tanah yang tidak digarap, dimanfaatkan, atau dipelihara, diberi status tanah terlantar.<sup>15</sup> Ketika tanah tersebut menjadi tanah terlantar, maka hak atas tanah akan dicabut oleh negara dan kembalinya tanah menjadi milik negara.<sup>16</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar memiliki kaitan dengan penataan dan pengelolaan tanah. Dalam penataan ruang terdapat peran penting dalam usaha perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup, Penertiban Kawasan, dan tanah terlantar juga dapat membantu dalam menjaga kelestarian lingkungan hidup dan memperbaiki tata ruang. Selain itu, dalam pengelolaan tanah perlu diperhatikan juga aspek lingkungan hidup agar kelestarian lingkungan tetap terjaga. Oleh karena itu dalam penertiban kawasan dan tanah terlantar perlu memperhatikan aspek hukum tanah, etika lingkungan, serta perlindungan dan kelestarian lingkungan hidup. Dalam UUPA setiap orang bertanggung jawab untuk menjaga kelestarian lingkungan hidup. Dengan demikian penertiban kawasan dan tanah terlantar dapat membantu dalam menjaga kelestarian lingkungan hidup dan memastikan keadilan serta kepastian hukum dalam pengaturan pembebasan pajak penghasilan terhadap peralihan hak atas tanah dalam pembagian harta waris.<sup>17</sup>

Dalam penertiban tanah sebagaimana yang diketahui telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar. Namun apabila dikaji lebih lanjut, aturan penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar tersebut, belum terdapat aturan yang menjelaskan bagaimana keadaan hukum terhadap tanah setelah adanya penertiban kawasan dan tanah terlantar. Sehingga dengan adanya ketidakpastian hukum terhadap keadaan objek tanah setelah adanya penertiban tanah terlantar, dapat berdampak buruk terhadap tanah tersebut yang dimana objek sasaran penertiban tanah terlantar tetap dalam keadaan semula (terlantar). Ketidakpastian hukum terhadap keadaan objek tanah setelah adanya penertiban tanah terlantar dapat menimbulkan sejumlah isu hukum yang berpotensi berdampak buruk. Salah satu isu yang muncul adalah keraguan terhadap status kepemilikan tanah tersebut setelah penertiban. Tanah yang semula terlantar, meskipun telah ditertibkan, mungkin masih menghadapi ketidakjelasan mengenai hak kepemilikan atau pengelolaannya. Hal ini dapat menciptakan ambiguitas dalam penerapan hak-hak pihak tertentu terkait tanah tersebut, termasuk hak penggunaan atau penguasaan. Selain itu, ketidakpastian hukum dapat memicu sengketa antara pihak-pihak yang memiliki kepentingan terkait tanah tersebut, seperti pemilik sebelumnya atau pihak yang berkepentingan mengelola tanah tersebut setelah penertiban. Oleh karena itu, penting untuk mengatasi ketidakpastian hukum dengan merinci dan memperbarui regulasi terkait penertiban tanah terlantar

---

<sup>15</sup>*Ibid.*

<sup>16</sup>Paulus, Subandi. (2018). Kedudukan Hak Pengelolaan Atas Tanah Menurut Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. *Yure Humano: Jurnal Hukum*, 2(1), 1-10. <https://mputantular.ac.id/ojs/hukum/index.php/yurehumano/article/view/63>

<sup>17</sup>Dumais, R. O. (2014). Pengaturan Hukum terhadap Keberadaan Tanah Terlantar di Indonesia. *Lex et Societatis*, 2(5), 1-12. DOI: <https://doi.org/10.35796/les.v2i5.4890>

serta memastikan kejelasan mengenai status kepemilikan dan pengelolaan tanah setelah penertiban dilakukan.<sup>18</sup>

Dapat diketahui Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar bertujuan untuk menertibkan kawasan dan tanah terlantar guna meningkatkan kesejahteraan bagi rakyat, bangsa, dan negara Indonesia dengan bentuk memelihara dan memanfaatkan tanah terlantar secara optimal oleh masyarakat. Dalam penertiban kawasan dan tanah terlantar, perlu memperhatikan aspek keadilan, kepastian hukum, serta perlindungan dan kelestarian lingkungan hidup. Dampak ketidakpastian hukum terhadap keadaan objek tanah setelah adanya penertiban kawasan dan tanah terlantar dapat memiliki konsekuensi yang merugikan dan berpotensi menimbulkan masalah serius. Beberapa dampak yang mungkin terjadi adalah:<sup>19</sup>

1. Tidak Dimanfaatkannya Tanah Secara Produktif: Tanah yang telah mengalami penertiban tetapi tidak diikuti dengan kejelasan hukum mengenai kepemilikan, pengelolaan, dan penggunaannya berpotensi tetap tidak dimanfaatkan secara produktif. Para calon investor atau pengembang mungkin enggan berinvestasi dalam tanah tersebut karena ketidakpastian hukum, sehingga tanah tetap dalam keadaan terlantar.
2. Konflik Kepemilikan dan Penggunaan: Tanah yang tidak memiliki kepastian hukum cenderung menjadi sumber konflik. Ketidakjelasan mengenai siapa yang berhak memiliki dan mengelola tanah tersebut bisa memicu sengketa antara pihak-pihak yang berkepentingan, seperti pemilik sebelumnya, masyarakat lokal, dan pihak-pihak yang tertarik untuk mengembangkan tanah.
3. Penurunan Nilai Properti: Ketidakpastian hukum dapat mengakibatkan penurunan nilai properti di sekitar kawasan tanah terlantar. Hal ini bisa berdampak pada kerugian ekonomi bagi pemilik properti lainnya yang mungkin terpengaruh oleh situasi tersebut.
4. Ketidakpastian Investasi dan Pembangunan: Tanpa kepastian hukum yang jelas, para investor cenderung enggan untuk mengembangkan proyek atau usaha di tanah yang telah mengalami penertiban. Hal ini dapat menghambat pembangunan dan pertumbuhan ekonomi di wilayah tersebut.
5. Gangguan Sosial dan Ketidakstabilan: Ketidakpastian hukum terkait tanah dapat menciptakan ketidakpastian sosial. Masyarakat yang terkena dampak penertiban tanah terlantar mungkin merasa tidak adil dan merasa tidak memiliki alternatif yang baik untuk bertahan, yang dapat menyebabkan ketidakstabilan sosial.
6. Ketidakpastian Kehidupan Masyarakat Lokal: Jika tanah tersebut memiliki penggunaan tradisional atau komunal bagi masyarakat lokal, ketidakpastian

---

<sup>18</sup>Wahyudy, M. D., Isnaini, A. M., & Haerani, R. (2022). Kewenangan Pemerintah Dalam Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Kawasan Dan Tanah Terlantar. *Unizar Redt Journal (Urij)*, 1(2), h.17

<sup>19</sup>Venita, S. A. (2015). Kajian Normatif Penertiban Tanah Terlantar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pedavagunaan Tanh Terlantar Status Hak Guna Usaha. *Jurnal Nestor Magister Hukum*, 3(3), 209927. <https://jurnal.untan.ac.id/index.php/nestor/article/view/11078>

hukum dapat mengancam keberlanjutan gaya hidup dan mata pencaharian mereka.

7. Tidak Terwujudnya Tujuan Penertiban: Salah satu tujuan dari penertiban tanah terlantar adalah untuk mengatasi permasalahan kepemilikan dan penggunaan yang tidak produktif. Namun, jika tidak ada kepastian hukum setelah penertiban, tujuan tersebut tidak tercapai dan masalah tetap berlanjut.

Oleh karena itu, dalam konteks penertiban tanah terlantar, sangat penting bagi pemerintah untuk melakukan rekonstruksi norma terhadap aturan yang mengatur keadaan tanah setelah penertiban. Kejelasan hukum ini akan membantu mencegah dampak buruk seperti yang dijelaskan di atas dan mendorong pemanfaatan berkelanjutan dan produktif dari tanah yang telah diterbitkan dari status terlantar. Pemerintah memiliki kewajiban serta kewenangan tertentu dalam mengelola tanah negara. Adapun kewajiban pemerintah mengolah tanah negara berdasarkan undang-undang diatur dalam beberapa pasal sebagai berikut:

1. "Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945: Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat."
2. "Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960: UUPA mengatur tentang hak atas tanah dan pengaturan agraria secara umum di Indonesia. Undang-undang ini memberikan dasar hukum yang mengatur kepemilikan, pemanfaatan, dan pengelolaan tanah."
3. "Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum: Undang-undang ini mengatur pengadaan tanah oleh negara untuk kepentingan pembangunan yang bersifat umum, seperti infrastruktur. Undang-undang ini juga memberikan landasan hukum tentang ganti rugi bagi pemilik tanah yang terkena dampak pengadaan."
4. "UU No. 19 Tahun 2004 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan: Meskipun lebih menekankan pada pengelolaan hutan, undang-undang ini juga mengatur tentang kewenangan negara dalam pengelolaan tanah yang masuk dalam wilayah hutan."
5. "Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang: Undang-undang ini mengatur tentang penataan ruang wilayah negara dengan memperhatikan pemanfaatan lahan yang berkelanjutan."
6. "Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil: Undang-undang ini mengatur tentang pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil, termasuk pengelolaan tanah di daerah tersebut."

Kepastian hukum terhadap objek tanah terlantar sangat penting agar tanah tersebut dapat dimanfaatkan oleh pemerintah atau subjek hukum lainnya untuk merubah status terlantar. Berdasarkan beberapa peraturan perundang - undangan, perlunya kepastian hukum yang menjamin keadaan tanah terlantar setelah dilakukan penertiban agar memiliki peranan dalam mencapai tujuan dari tindakan penertiban tersebut. Kepastian hukum menjadi fondasi untuk menciptakan lingkungan hukum yang adil, berkeadilan,

dan berkelanjutan.<sup>20</sup> Dalam konteks penertiban tanah terlantar terdapat beberapa alasan mengapa kepastian hukum sangat diperlukan:

1. Mencegah Konflik dan Ketidakpastian: Tanah terlantar sering kali berada dalam kondisi yang ambigu, di mana status kepemilikannya tidak jelas. Hal ini dapat mengakibatkan konflik antara pihak-pihak yang berkepentingan, seperti pemilik tanah sebelumnya, masyarakat lokal, dan pemerintah. Kepastian hukum membantu menghindari konflik dan memberikan panduan yang jelas tentang hak dan kewajiban terkait tanah tersebut.
2. Mendorong Investasi dan Pengembangan: Keberadaan tanah terlantar dapat menjadi potensi yang tidak dimanfaatkan secara optimal. Dengan adanya kepastian hukum, investor atau pihak-pihak yang tertarik dalam pengembangan dan pemanfaatan kembali tanah terlantar akan merasa lebih percaya diri untuk berinvestasi. Tanah yang memiliki status hukum yang jelas akan memfasilitasi proses perencanaan, pengembangan, dan pembangunan.
3. Keadilan dan Perlindungan Hak Asasi: Kepastian hukum adalah elemen penting dalam menjaga hak asasi manusia, termasuk hak atas properti. Tanah terlantar sering kali terkait dengan pemilik yang tidak aktif atau mengabaikan tanah tersebut. Dalam proses penertiban, penting untuk memastikan bahwa hak-hak pemilik atau pihak-pihak terkait tetap terlindungi dan diperlakukan secara adil.
4. Efisiensi Administratif: Kepastian hukum mempermudah administrasi dan pengelolaan tanah oleh pemerintah. Regulasi yang jelas dan terstruktur membantu proses pengambilan keputusan yang lebih cepat dan efisien terkait status, pengelolaan, dan penggunaan kembali tanah terlantar.
5. Kepatuhan terhadap Hukum: Keberadaan aturan hukum yang jelas dan dipatuhi oleh semua pihak membantu menciptakan tatanan sosial yang teratur dan menghindari situasi di mana hukum diabaikan atau dilewati.

Pemerintah perlu memastikan bahwa penertiban tanah terlantar dilakukan dengan memperhatikan prinsip-prinsip kepastian hukum. Ini melibatkan penyusunan regulasi yang jelas, prosedur yang transparan, perlindungan hak-hak pemilik sebelumnya, dan komunikasi yang efektif kepada semua pihak terkait. Dengan adanya kepastian hukum, pemerintah dapat mencapai tujuan penertiban tanah terlantar secara lebih efektif dan mendukung pembangunan berkelanjutan. Rekonstruksi norma terhadap pengaturan tanah terlantar memiliki peranan krusial dalam mencegah agar tanah-tanah yang mengalami penertiban tidak tetap dalam keadaan terlantar. Dengan mengadaptasi norma-norma yang lebih komprehensif dan responsif terhadap situasi, diharapkan dapat mengatasi masalah ketidakpastian hukum yang seringkali menyertai penertiban. Proses ini melibatkan penyusunan peraturan yang jelas mengenai kepemilikan, pengelolaan, dan penggunaan ulang tanah terlantar. Berkaitan dengan teori hukum tanah, menurut Prof. Dr. M. Yahya Harahap: Teori hukum tanah adalah seperangkat norma yang mengatur hubungan hukum yang timbul dari kebijakan dan peraturan-peraturan di bidang tanah serta asas-asas keadilan yang menyangkut pemilikan tanah dan segala peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang tanah. Selain itu

---

<sup>20</sup>Hinonaung, H. (2017). Penelantaran Tanah Oleh Pemegang Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Penertiban Tanah Terlantar. *Lex Et Societatis*, 5(2). 1-16 DOI: <https://doi.org/10.35796/les.v5i2.15242>

menurut Prof. Dr. Satjipto Rahardjo: Teori hukum tanah adalah kumpulan dari pengertian-pengertian umum mengenai pokok-pokok hukum tanah, yaitu mengenai hak-hak yang dapat diberikan oleh penguasa tanah, hak-hak yang dapat dilakukan oleh pemilik tanah atau pihak yang menerima kuasa tanah, serta hal-hal yang dapat dilakukan oleh yang berhak memerintah tanah atau penguasa tanah.<sup>21</sup> Rekonstruksi norma terhadap pengaturan tanah terlantar memiliki kaitan yang erat dengan teori hukum tanah dan etika lingkungan. Dalam konteks teori hukum tanah, rekonstruksi norma melibatkan penyusunan aturan yang mengatur kepemilikan dan pemanfaatan tanah. Ini mencakup hak kepemilikan, hak penggunaan, dan berbagai aspek hukum terkait lainnya. Rekonstruksi norma dalam hal ini harus memastikan kejelasan kepemilikan, transaksi yang sah, dan perlindungan hak-hak pemilik sebelumnya atau pihak-pihak yang terdampak.

Sementara itu, dalam perspektif etika lingkungan, rekonstruksi norma terhadap tanah terlantar menyangkut tanggung jawab moral terhadap alam dan ekosistem. Dalam mengatur ulang penggunaan tanah terlantar, etika lingkungan mendorong untuk mempertimbangkan dampak lingkungan jangka panjang, menjaga keberlanjutan ekosistem, dan menghindari pemanfaatan yang merusak alam. Rekonstruksi norma dalam etika lingkungan harus memastikan bahwa penggunaan ulang tanah terlantar tidak hanya menguntungkan secara ekonomi, tetapi juga sesuai dengan nilai-nilai perlindungan lingkungan dan keseimbangan ekosistem. Selain itu perlunya mempertegas unsur - unsur penetapan tanah terlantar. Tanah Terlantar merujuk kepada tindakan yang disengaja untuk tidak mengelola, tidak dimanfaatkannya, atau tidak merawatnya tanah yang dimiliki tersebut, baik itu tanah dengan hak kepemilikan, Hak Pengelolaan, atau tanah yang diperoleh melalui Dasar Penguasaan Atas Tanah (sesuai dengan Pasal 1 dari PP No 20 Tahun 2021 mengenai Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar). Dalam konteks ini, dapat diinterpretasikan bahwa pemilik tanah dengan sengaja mengabaikan kewajiban untuk menggunakan tanah sesuai dengan tujuan sebenarnya, sehingga menyebabkan tanah tersebut menjadi terlantar. Istilah "Dengan Sengaja" mengacu pada niatan pemilik tanah untuk melakukan tindakan tersebut.:

1. Pemilik tanah dengan sengaja tidak melakukan proses pendaftaran tanah sebagai dasar pengakuan hak atas tanah, dengan sengaja mengabaikan kewajiban izinnnya, mengabaikan pengelolaan tanah, atau mengabaikan pembangunan sesuai dengan tujuan pemberian hak atas tanah.
2. Sifat dan maksud pemberian hak atas tanah tidak sejalan dengan penggunaan yang sebenarnya dari tanah tersebut.
3. Pemilik tanah menghadapi keterbatasan keuangan yang menghalangi mereka untuk mengelola atau memanfaatkan tanah tersebut.
4. Tanah tidak dimanfaatkan sesuai dengan yang telah diatur dalam Surat Keputusan atau dasar kepemilikan tanah.
5. Kendala alamiah tanah, seperti kesuburan tanah yang rendah, lereng tanah yang curam, risiko banjir, dan faktor-faktor lain yang terkait dengan kondisi alam tanah.

---

<sup>21</sup>Rejekiingsih, T. (2016). Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis Dan Penerapannya Di Indonesia). *Yustisia Jurnal Hukum*, 5(2), 298-325. DOI: <https://doi.org/10.20961/yustisia.v5i2.8744>

Unsur kata “Sengaja” tersebut sesuai penjelasan pada PP No. 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, tidak berlaku apabila :

1. “Tanah sedang bermasalah atau bersengketa di Pengadilan.”
2. “Disebabkan dengan adanya perubahan rencana tata ruang.”
3. “Karena adanya tujuan untuk pelestarian atau pemeliharaan yang bersesuaian dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”
4. “Disebabkannya adanya bencana alam, peperangan atau kerusakan (*force majeure*)”.<sup>22</sup>

Kepastian hukum yang dihasilkan dari rekonstruksi norma akan memberikan keyakinan kepada calon investor dan pengembang untuk memanfaatkan kembali tanah dengan cara yang produktif dan berkelanjutan. Selain itu, rekonstruksi norma juga akan menghindarkan konflik kepemilikan yang mungkin timbul serta mendorong partisipasi masyarakat dalam pengambilan keputusan terkait tanah. Dengan mengakomodasi kepentingan semua pihak dan mempromosikan tujuan pembangunan yang berkelanjutan, rekonstruksi norma menjadi fondasi yang kuat untuk memastikan bahwa tanah terlantar setelah penertiban akan diarahkan menuju pemanfaatan yang optimal, melindungi hak-hak warga, dan mendukung pertumbuhan ekonomi dan sosial.<sup>23</sup>

### **3.2 Kedudukan Hukum Terhadap Pihak Penguasa Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Mengalami Kerugian Akibat Menjadi Sasaran Penertiban Tanah Terlantar**

Perlindungan hukum merupakan salah satu aspek yang sangat penting dalam unsur-unsur yang membentuk suatu negara berdasarkan hukum. Hal ini dianggap signifikan karena dalam proses pembentukan suatu negara, sistem hukum akan diciptakan untuk mengatur semua warganya. Sudah umum diakui bahwa dalam suatu negara, akan ada interaksi saling memengaruhi antara warga negara. Dari interaksi ini muncul hak dan kewajiban yang saling berkaitan, dan di sinilah setiap individu yang menjadi warga negara memiliki hak atas perlindungan hukum. Satjipto Raharjo, misalnya, menjelaskan bahwa esensi dari perlindungan hukum adalah memberikan perlindungan kepada hak-hak asasi manusia (HAM) yang telah dirugikan oleh pihak lain. Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra juga menerangkan bahwasannya hukum dapat digunakan untuk menciptakan perlindungan yang tidak hanya responsif dan dapat beradaptasi dengan cepat, tetapi juga proaktif dan berusaha untuk mengantisipasi situasi yang mungkin terjadi. Sunaryati Hartono, dalam pandangannya, menyatakan bahwa hukum diperlukan untuk individu yang berada dalam posisi kerentanan sosial, ekonomi, dan politik, dengan tujuan untuk memastikan kesejahteraan sosial dan keadilan.<sup>24</sup> Menurut Phillipus M. Hadjon menyatakan bahwa dalam konteks perlindungan hukum bagi masyarakat, terdapat dua pendekatan yang dapat diambil oleh pemerintah. Pendekatan pertama adalah pendekatan preventif, yang bertujuan untuk mencegah terjadinya perselisihan. Dalam pendekatan ini, pemerintah diarahkan untuk berhati-hati dalam pengambilan

---

<sup>22</sup>Penjelasan Pasal 5 Ayat (1) Pp No. 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Kawasan Dan Tanah

<sup>23</sup>Yulinang, D., Rahman, S., & Makkuasa, A. (2023). Efektivitas Pemanfaatan Hak Atas Tanah Terlantar Untuk Kepentingan Umum Di Kabupaten Buton Tengah. *Journal of Lex Generalis (JLG)*, 4(2), 359-368. <https://pasca-umi.ac.id/index.php/jlg/article/view/1339>

<sup>24</sup>Lego, I. R. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Yang Di Tetapkan Sebagai Tanah Terlantar. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 6(4), 1087-1094. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.4584190>

keputusan dengan mempertimbangkan dengan cermat diskresi yang ada. Pendekatan kedua adalah pendekatan represif, yang bertujuan untuk menangani perselisihan yang telah terjadi, termasuk penanganannya melalui lembaga peradilan.

Penggunaan lahan harus disesuaikan dengan atribut properti dan hak kepemilikan untuk memberikan manfaat bagi pemilik dan memajukan kesejahteraan sosial dan politik. Setiap orang yang memiliki properti mempunyai kewajiban untuk mengelola properti tersebut sesuai dengan tujuannya, dengan mempertimbangkan tidak hanya kepentingannya sendiri namun juga dampaknya terhadap orang lain dan lingkungan. Menurut "Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945, tanah harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat". Memahami bagaimana hak atas tanah bermanfaat bagi masyarakat mencerminkan cara berpikir ini. Negara sebagai pemegang hak penguasaan atas tanah mempunyai kewenangan untuk mencabut hak atas tanah apabila terdapat pelanggaran yang nyata-nyata terhadap asas fungsi sosial, seperti kelalaian atau tindakan yang disengaja untuk tidak merawat tanah tersebut.<sup>25</sup> Menteri memberikan "kesempatan" kepada pemegang hak atau pihak yang memperoleh penguasaan pokok atas tanah tersebut untuk melakukan tindakan yang diperlukan sebelum menyatakan tanah tersebut ditelantarkan. Tanah yang tidak dimanfaatkan, tidak ditanami, tidak diusahakan, atau tidak dipelihara, dianggap sebagai tanah terlantar, sesuai "Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar". Negara akan mencabut haknya atas barang tersebut jika dianggap terbengkalai, dan kemudian kembali menjadi milik negara.<sup>26</sup> Ikatan hukum antara pemilik hak atas tanah dengan harta benda itu sendiri putus pada saat tanah dinyatakan terlantar. Hubungan hukum antara pemilik hak guna bangunan atas barang terbengkalai dengan tanah itu sendiri dapat putus apabila tanah terlantar itu dikenakan Hak Guna Bangunan. Oleh karena itu, kewenangan pemerintah atas tanah terlantar dapat mengakibatkan tanah tersebut menjadi milik negara dan dicabutnya hak atas tanah yang ada oleh negara. Hal ini bisa terjadi apabila pemegang hak atas tanah tidak bertindak cepat dalam menyelesaikan keadaan tanah kosong tersebut. Selain itu, tiga asas dasar hukum—kepastian hukum, kemanfaatan hukum, dan keadilan hukum—serta tujuan perlindungan hukum yang dicari masyarakat adalah terciptanya ketertiban dan keteraturan. Meskipun ketiga prinsip dasar ini sering kali berbenturan dalam praktiknya, namun harus ada upaya yang dilakukan untuk menyelaraskan prinsip-prinsip dasar tersebut.<sup>27</sup>

Definisi Negara Kesatuan Republik Indonesia menggambarkan negara yang prinsipnya berdasarkan hukum dalam pelaksanaan administrasi pemerintahan dan pengelolaan negara. Pemahaman bahwa Indonesia merupakan negara yang mengedepankan prinsip hukum menjadi lebih jelas saat terjadi perubahan dalam "Pasal 1 Ayat (2) dari UUD NRI 1945, yang menegaskan bahwa Indonesia adalah negara yang didasarkan pada prinsip hukum. Inti yang paling pokok dari konsep negara hukum adalah bahwa segala interaksi antara pemerintah dan masyarakat, atau di antara individu-individu dalam masyarakat, bergantung pada peraturan hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis". Objek tanah bagi Indonesia menjadi fokus dalam UUD NRI "Pasal 33 Ayat (3)". Pasal ini menyatakan bahwa tanah dan air beserta sumber daya alam di dalamnya

---

<sup>25</sup>Yulinang, D., Rahman, S., & Makkuasa, A. *Op. Cit.* hal. 363

<sup>26</sup>*Ibid.* hal. 364

<sup>27</sup>Sibuea, H. Y. (2023). Efektifitas Pengaturan Penertiban Tanah Terlantar. *Kajian*, 26(1), 91-103. DOI: <https://doi.org/10.22212/kajian.v26i1.3911>



dikuasai oleh Negara dan digunakan semaksimal mungkin untuk kesejahteraan rakyat. Sementara itu, "Pasal 4 dalam UUPA mengindikasikan bahwa berdasarkan penguasaan Negara, beragam bentuk hak atas tanah dapat diberikan dan dimiliki oleh individu. Hak-hak ini diberikan dalam kerangka UUPA untuk digunakan atau dimanfaatkan," dan memiliki tanah dengan hak-hak ini tidak hanya terbatas pada aspek fisik permukaan tanah itu sendiri.<sup>28</sup> Konsekuensi hukum dari kelalaian dalam menjalankan hak atas tanah mengakibatkan penghapusan atau pembebasan hak atas tanah dari pemegang hak, sesuai dengan ketentuan yang dijelaskan dalam UUPA. Dalam konteks yuridis, hak atas tanah menjadi terhapus apabila dilakukan pembatalan oleh pejabat yang memiliki wewenang, sebagai akibat dari pelanggaran kewajiban atau pelanggaran larangan oleh pemegang hak yang bersangkutan. Penetapan dari pejabat tersebut bersifat konstitusional, artinya, hak yang dimaksudkan baru benar-benar terhapus setelah dikeluarkannya surat keputusan yang menegaskan pencabutan hak tersebut. Jika hak-hak utama atas tanah dihapus, tanah yang terkait akan beralih menjadi milik negara.<sup>29</sup> Ini akan menyebabkan hak atas tanah menjadi kepunyaan negara atau kembali menjadi bagian dari hak penguasaan negara, negara mempunyai peran terhadap kekuasaan yang paling tinggi terhadap pengarah dan pengelolaan terhadap bangsa Indonesia, hal tersebut sudah dijelaskan pada Pasal 2 ayat (1) UUPA.

Dampak hukum yang timbul akibat kelalaian dari pemilik tanah yang mengakibatkan penelantaran tanah tersebut, tetap harus mempertimbangkan hak-hak dari pemegang hak atas tanah tersebut. Oleh karena itu, dalam penanganan isu tanah yang terlantar, pemerintah tidak dapat secara serta merta menetapkan tanah sebagai terlantar hanya berdasarkan indikasi bahwa tanah tersebut ditinggalkan, tanpa mempertimbangkan penyebab dan alasan di balik pengabaian tanah tersebut. Sehubungan dengan itu, harus ditetapkan terlebih dahulu kriteria yang mendefinisikan tanah terlantar dengan pendekatan analisis terhadap unsur-unsur yang hadir dalam tanah yang ditinggalkan. Penetapan tanah terlantar ditandai dengan adanya putusan pengadilan terhadap hak atas tanah, yang dimana akibat hukum adanya penetapan status tanah terlantar dapat mengakibatkan hilangnya hak atas tanah yang dimiliki oleh pemilik sebelumnya atau dapat juga mengakibatkan pemilik hak atas tanah yang mengajukan permohonan untuk menguasai tanah terlantar tersebut menjadi pemilik baru atas tanah tersebut. Terdapat putusan pengadilan tentang tanah terlantar. Berikut salah satu putusan pengadilan terkait tanah terlantar yaitu:

- a) "Putusan Nomor 13/G/2012/ PTUN-SRG tentang Pembatalan/Pencabutan terhadap Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor: 1/PTT-HGB/BPN RI/2012 Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 23 atas nama PT. Pondok Kalimaya, Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 2/PTT-HGB/BPN RI/2012 Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 24 atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih, Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 3/PTT-

---

<sup>28</sup>Elbert, E., & Femando, G. (2021). Analisa Hukum Atas Tanah Hak Milik Yang Terlantar Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 Tentang Penerbitan Kawasan Dan Tanah Terlantar. *Jurnal Hukum Adigama*, 4(2), 2945-2968. DOI: <https://doi.org/10.24912/adigama.v4i2.17877>

<sup>29</sup>*Ibid.*

HGB/BPN RI/2012 Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 22 atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih.”

Dalam putusan yang menjadi acuan untuk kasus penentuan tanah terlantar, pada putusan Nomor 13/G/2012/PTUN-SRG tidak ada upaya ganti rugi yang diberikan oleh BPN Republik Indonesia sebagai pihak yang disengketakan akibat Keputusan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang menetapkan tanah sebagai tanah terlantar terhadap hak atas tanah PT. Pondok Kalimaya. Dalam konteks ini, PT. Pondok Kalimaya mengalami kerugian karena pihak Tergugat dianggap tidak tepat dalam menginterpretasikan konsep tanah terlantar dan mempersempit definisi tanah terlantar hanya pada aspek fisik, tanpa mempertimbangkan aspek ekonomis seperti pengelolaan dan penggunaan sebagai jaminan kredit untuk mendukung usaha perusahaan atau individu sebelum melakukan penggunaan langsung. Selain itu, kegiatan identifikasi dan penelitian yang dilakukan tidak sesuai dengan prosedur yang seharusnya, karena dilakukan tanpa kehadiran dan tanpa pengumpulan keterangan atau data dari Pemegang Hak, yaitu Penggugat. Selain itu, surat-surat dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten kepada Penggugat yang sangat penting hanya disampaikan melalui layanan pos, tanpa pengiriman langsung (antar), sehingga kegiatan identifikasi dan penelitian atas tanah Hak Guna Bangunan yang terdaftar atas nama Penggugat memiliki cacat hukum. Juga, tindakan Kepala Kantor Wilayah tersebut melanggar prinsip-prinsip Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB):<sup>30</sup>

1. Asas ketidakberpihakan, yaitu asas yang mewajibkan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif.
2. Asas Pemberian Alasan, yaitu pihak Kepala Kantor Wilayah tidak hanya mencari kebenaran formalitas atas surat – surat undangan dan peringatan telah diterbitkannya, melainkan semestinya memberikan jawaban dan alasan yang logis tentang tidak diterimanya permintaan Penggugat untuk menghadap
3. Asas Kecermatan, yaitu seharusnya Kepala Kantor Wilayah harus mendengarkan penjelasan terlebih dahulu dari pihak pemilik hak atas tanah untuk pemberian nasihat hukum.

Perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat hak atas tanah yang termasuk dalam kategori tanah terlantar dapat dibagi menjadi perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan hukum secara preventif melibatkan tindakan peringatan kepada pemilik hak atas tanah yang dugaannya bahwa tanah tersebut ditinggalkan sebelum resmi ditetapkan sebagai tanah terlantar oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Putusan Pengadilan Nomor 13/G/2012/PTUN-SRG memberikan pengajaran penting mengenai kelemahan dalam proses penetapan tanah terlantar. Perlindungan hukum preventif merupakan langkah penting untuk mencegah terjadinya pelanggaran hukum serupa di masa depan. Dengan mengintegrasikan pelatihan, transparansi, pengawasan, dan perbaikan hukum, pelaksanaan penetapan tanah terlantar dapat lebih sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku dan menghindari cacat hukum yang

---

<sup>30</sup>Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2012, Putusan Nomor 13/G/2012/ PTUN-SRG. URL: <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/f111838180772e343f58d08ff71047d2.html>. diakses tanggal 28 Agustus 2023

merugikan semua pihak yang terlibat. Sementara itu, perlindungan hukum secara represif melibatkan kompensasi yang diberikan kepada pemilik tanah yang telah diambil alih oleh negara, dengan jumlah kompensasi yang setara dengan harga yang telah dibayar oleh pemilik asal atas tanah tersebut. Penentuan jumlah kompensasi juga mempertimbangkan biaya yang telah dikeluarkan untuk pengembangan infrastruktur di atas tanah yang telah dianggap terlantar. Namun aturan Pasal 11 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penguasaan dan Pemanfaatan Tanah berlaku apabila tanah terlantar itu milik orang perseorangan dan luasnya 25% (dua puluh lima persen) dari seluruh luas tanah. Tanah Terbengkalai Walaupun biaya perbaikan untuk mengurangi luas ditanggung oleh pemilik hak, namun pemilik hak dapat meminta pengurangan luas tanah terlantar sesuai dengan klasifikasi yang sebenarnya dan keputusan pemberian hak.<sup>31</sup> Bila digunakan dalam konteks ini, istilah 25% berarti bahwa jika properti hak milik ditinggalkan dengan jumlah kurang dari atau sama dengan 25%, pemegang hak dapat meminta peninjauan menyeluruh atas bagian tanah yang sebenarnya digunakan, dan dieksploitasi sejalan dengan keputusan pihak kanan.

Dalam "PP No 20 tahun 2021 hanya menegaskan kembali bahwa pemegang hak atas tanah harus melakukan revisi luas hak atas tanah atau pengelolaan yang diatur dalam Pasal 30 ayat 2 huruf d yaitu perintah untuk melakukan revisi luas Hak Atas Tanah atau Pengelolaan". Selanjutnya dalam "Pasal 31 ayat 1 mengatur Revisi luas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2) huruf d menjadi beban Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah". Serta adapun akibat hukum apabila pemegang hak tidak melakukan revisi luas maka dalam Pasal 31 ayat 3 menegaskan "Apabila dalam jangka waktu paling lama 180 (seratus delapan puluh) hari kalender tidak dilaksanakan revisi luas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah, maka tanah yang tidak ditelantarkan dianggap sebagai satu kesatuan dengan tanah yang ditelantarkan dan menjadi Tanah Terlantar secara keseluruhan". Perlindungan hak atas tanah, baik itu individu maupun badan hukum, yang memiliki tanah yang dinyatakan sebagai tanah terlantar melibatkan pemberian hak atas kompensasi atas tanah yang kembali dikuasai oleh negara, dengan jumlah kompensasi yang setara dengan harga perolehan yang telah dibayar oleh pemilik asal. Penentuan jumlah kompensasi juga mempertimbangkan biaya yang telah dikeluarkan untuk pembangunan fisik di atas tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar. Terkait dengan pemberian kompensasi atas tanah ini, aturannya diatur dalam "Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Kompensasi".

#### 4. Kesimpulan

Kepastian hukum dalam pengaturan tanah terlantar sangat penting untuk menciptakan lingkungan hukum yang adil, berkeadilan, dan berkelanjutan. Dalam konteks penertiban tanah terlantar, perlu adanya rekonstruksi norma untuk memastikan kejelasan hukum, perlindungan hak-hak pemilik sebelumnya, dan menjaga

---

<sup>31</sup>Putri, A. E., & Harvono, J. L. M. T. (2020). Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Termasuk Tanah Terlantar. *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum Universitas Islam, Malang*. 26(4). 395 - 407. <https://garuda.kemdikbud.go.id/documents/detail/2957281>

keseimbangan antara pemanfaatan ekonomi dan perlindungan lingkungan. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar memiliki tujuan yang baik untuk memanfaatkan tanah terlantar secara optimal, tetapi ketidakpastian hukum terkait status tanah “terlantar” setelah penertiban dapat mengakibatkan dampak negatif seperti tidak produktif tanah, konflik kepemilikan, penurunan nilai properti, dan ketegangan sosial. Oleh karena itu, diperlukan rekonstruksi norma yang jelas dan transparan dalam penetapan status tanah terlantar, sehingga peraturan tentang penertiban tanah terlantar dapat mengubah status “terlantar” tersebut. Kedudukan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah yang termasuk dalam kategori tanah terlantar diberikan upaya perlindungan hukum melalui tindakan preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif melibatkan pemberian peringatan kepada pemegang hak atas tanah yang tanahnya diduga ditelantarkan sebelum tanah tersebut benar-benar ditetapkan sebagai tanah terlantar. Putusan Pengadilan Nomor 13/G/2012/PTUN-SRG memberikan pelajaran berharga mengenai cacat hukum dalam pelaksanaan penetapan tanah terlantar, sehingga perlindungan hukum preventif menjadi langkah penting untuk mencegah pelanggaran hukum serupa di masa depan. Sementara perlindungan hukum secara represif melibatkan pengawasan tanah terlantar untuk mencegah pemegang hak atas tanah, seperti Hak Guna Bangunan, dari kehilangan haknya terhadap tanah yang sudah terlantar dan tidak dimanfaatkan oleh pihak lain. Dengan mengintegrasikan pelatihan, transparansi, pengawasan, dan perbaikan hukum, pelaksanaan penetapan tanah terlantar dapat lebih sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku dan menghindari cacat hukum yang merugikan semua pihak yang terlibat.

#### **Daftar Pustaka**

##### **Buku/Literatur**

- Ahmad Setiawan, (2020). *Hukum Pertanahan (Pengaturan, Problematika, Dan Reformasi Agraria)*, Surabaya: Laksbang Justitia.
- Amiruddin dan H. Zainal Asikin, (2016), *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Andy Hartanto, (2020). *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Yogyakarta: Laksbang Justitia.
- Diantha, I.M.P, Dharmawan N.K.S, & Artha I. G. (2018), *“Metode Penelitian Hukum & Penulisan Disertasi*, Denpasar: Swasta Nulus.
- Luthfi J. Kurniawan, (2017). *“Hukum Dan Kebijakan Publik”*, Malang: Setar Press.

##### **Jurnal/Karya Ilmiah**

- Al-Zahra, F. (2019). Konstruksi Hukum Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Berkeadilan. *Keadaban*, 1(1), <https://ejournal.unuja.ac.id/index.php/keadaban/article/view/913>
- Budiman, Nyoman Arif. (2017). “Penerapan Prinsip Kepentingan Umum Terhadap Keberadaan Tanah Terlantar Di Indonesia”. *Jurnal Magister Hukum*. 6(3). 383 – 403. DOI: <https://doi.org/10.24843/JMHU.2017.v06.i03.p09>
- Dumais, R. O. (2014). Pengaturan Hukum terhadap Keberadaan Tanah Terlantar di Indonesia. *Lex et Societatis*, 2(5), 1-12. DOI: <https://doi.org/10.35796/les.v2i5.4890>

- Elbert, E., & Fernando, G. (2021). Analisa Hukum Atas Tanah Hak Milik Yang Terlantar Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 Tentang Penerbitan Kawasan Dan Tanah Terlantar. *Jurnal Hukum Adigama*, 4(2), 2945-2968. DOI: <https://doi.org/10.24912/adigama.v4i2.17877>
- Hinonaung, H. (2017). Penelantaran Tanah Oleh Pemegang Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Penertiban Tanah Terlantar. *Lex Et Societatis*, 5(2). 1-16 DOI: <https://doi.org/10.35796/les.v5i2.15242>
- Lego, I. R. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Yang Di Tetapkan Sebagai Tanah Terlantar. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 6(4). DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.4584190>
- Paulus, Subandi. (2018). Kedudukan Hak Pengelolaan Atas Tanah Menurut Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. *Yure Humano: Jurnal Hukum*, 2(1), 1-10. <https://mputantular.ac.id/ojs/hukum/index.php/yurehumano/article/view/63>
- Putri, A. E., & Haryono, J. L. M. T. (2020). Perlindungan Hukum Pemegang Sertiifikat Hak Atas Tanah Yang Termasuk Tanah Terlantar. *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum Universitas Islam, Malang*. 26(4). 395 - 407. <https://garuda.kemdikbud.go.id/documents/detail/2957281>.
- Ramadhan, A. R., Muntaqo, F., & Rumesten, I. (2022). "Penertiban Tanah Terlantar Dalam Rangka Penatagunaan Dan Pemanfaatan Tanah". *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 11(1). DOI: <http://dx.doi.org/10.28946/rpt.v11i1.1799>
- Rejekiningsih, T. (2016). Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis Dan Penerapannya Di Indonesia). *Yustisia Jurnal Hukum*, 5(2), 298-325. DOI: <https://doi.org/10.20961/yustisia.v5i2.8744>
- Risa Shoffia, (2013). "Pencabutan Hak Atas Tanah Sebagai Upaya Terahir Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Ilmiah Hukum Fairness And Justice*, 9(2). hal. 51.
- Sibuea, H. Y. (2023). Efektifitas Pengaturan Penertiban Tanah Terlantar. *Kajian*, 26(1), 91-103. DOI: <https://doi.org/10.22212/kajian.v26i1.3911>
- Venita, S. A. (2015). Kajian Normatif Penertiban Tanah Terlantar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pedayagunaan Tanh Terlantar Status Hak Guna Usaha. *Jurnal Nestor Magister Hukum*, 3(3), 209927. <https://jurnal.untan.ac.id/index.php/nesstor/article/view/11078>
- Wahyudy, M. D., Isnaini, A. M., & Haerani, R. (2022). Kewenangan Pemerintah Dalam Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Kawasan Dan Tanah Terlantar. *Unizar Recht Journal (Urj)*, 1(2).
- Yulinang, D., Rahman, S., & Makkuasa, A. (2023). Efektivitas Pemanfaatan Hak Atas Tanah Terlantar Untuk Kepentingan Umum Di Kabupaten Buton Tengah. *Journal of Lex Generalis (JLG)*, 4(2), 359-368. <https://pasca-umi.ac.id/index.php/jlg/article/view/1339>

## Disertasi

- Nia, K. (2022). *Dampak Tanah Terlantar Terhadap Potensi Kerugian Ekonomi Pada Sektor Pertanian Di Pulau Lombok Nusa Tenggara Barat (NTB)*. Doctoral Dissertation, Universitas Muhammadiyah Mataram.
- Yunior, L. V. (2019). *Wewenang Pemerintah Dalam Penentuan Kriteria Tanah Terlantar* Doctoral Dissertation, Universitas Airlangga

**Peraturan Perundang - Undangan**

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Undang - Undang No. 19 Tahun 2004 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4412

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725

Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 84

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280

Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar

Putusan Mahkamah Konstitusi (Mk) No. 91/Puu-Xviii/2020, diakses tanggal 15 Agustus 2023.

Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2012, Putusan Nomor 13/G/2012/ PTUN-SRG.URL:<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/f111838180772e343f58d08ff71047d2.html>. diakses tanggal 28 Agustus 2023