

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEBIJAKAN PENGAMBILALIHAN
TANAH TERLANTAR OLEH PEMERINTAH DITINJAU DARI
PERSPEKTIF HUKUM PERDATA**

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh :
DANANG PRAYOGO
NIM : 30302200080

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025

HALAMAN PERSETUJUAN
ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEBIJAKAN PENGAMBILALIHAN
TANAH TERLANTAR OLEH PEMERINTAH DITINJAU DARI
PERSPEKTIF HUKUM PERDATA



Pada Tanggal, 13 November 2025

Telah Disetujui Oleh :

Dosen Pembimbing:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, representing the signature of Dr. Ratih Mega Puspasari.

Dr. Ratih Mega Puspasari, SH., M.Kn
NIDN : 0624108504

HALAMAN PENGESAHAN

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEBIJAKAN PENGAMBILALIHAN
TANAH TERLANTAR OLEH PEMERINTAH DITINJAU DARI
PERSPEKTIF HUKUM PERDATA**

Dipersiapkan dan Disusun oleh
DANANG PRAYOGO
NIM : 30302200080

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada Tanggal,
Dan dinyatakan Telah Memenuhi Syarat dan Lulus
Tim Penguji :

Ketua

Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H

NIDN : 0620046701

Anggota

Anggota

Dr. Setiawan Widiyoko, S.T., S.H., M.Si., M.Kn

NIDN : 0625038404

Dr. Ratih Mega Puspitasari, S.H., M.Kn

NIDN : 0624108504

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H

NIDN : 0620046701

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

“ Tidak ada yang bisa memprediksi masa depan, tapi kamu berhak untuk mengusahakan nya. Keberhasilan didapat dari Niat, Doa, dan Usaha yang tidak akan pernah mengkhianati hasil, maka dari itu teruslah berjuang sampai kamu menemukan jawaban dari Ihktiar mu.”

(Danang Prayogo)

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, dengan segala rasa Syukur atas kehadiran Allah SWT serta limpahan rahmatnya, dengan sepenuh hati karya tulis ini dipersembahkan Penulis kepada:

- Allah SWT, atas ridho dan segala kemudahan yang diberikan kepada Penulis.
- Rasulullah Muhammad SAW, yang selalu menjadi teladan dan yang kita nantikan syafaatnya.
- Kedua orang tua Penulis, Bapak Subari dan Ibu Jumiati yang tersayang, dan yang selalu memberikan kasih sayang kepada Penulis, memberikan support, arahan, semangat dan doa yang tiada hentinya, serta menjadi alasan utama Penulis untuk bersungguh-sungguh menjalani studi dan menyelesaikan Skripsi. Terimakasih telah menjadi orang tua yang sangat luar biasa untuk Penulis.
- Kedua Kakak Penulis, Erni Mernanda dan Devitha Harumi yang senantiasa selalu mendoakan Penulis, dan menjadi salah satu motivasi Penulis untuk selalu melangkah tanpa henti menuju keberhasilan dan kesuksesan.
- Seluruh keluarga besar Penulis Yang selalu memberikan semangat dan membuat Penulis selalu merasa bahagia.
- Almameter Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Seluruh teman Penulis yang senantiasa memberikan dukungan kepada penulis, yang selalu menemani dalam suka maupun duka.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : DANANG PRAYOGO

NIM : 30302200080

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul **"ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEBIJAKAN PENGAMBILALIHAN TANAH TERLANTAR OLEH PEMERINTAH DITINJAU DARI PERSPEKTIF HUKUM PERDATA"** adalah benar benar asli hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti dalam skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 13 November 2025

Yang Menyatakan



DANANG PRAYOGO
30302200080

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : DANANG PRAYOGO

NIM : 30302200080

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis yang berjudul **"ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEBIJAKAN PENGAMBILALIHAN TANAH TERLANTAR OLEH PEMERINTAH DITINJAU DARI PERSPEKTIF HUKUM PERDATA"** menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalty Non Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta. Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari ada Pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Semarang, 13 November 2025

Yang Menyatakan



METERAI
TEMPEL
336AMX331198762

DANANG PRAYOGO
30302200080

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb

Bismillahirrohmanirrohim, Puja dan puji Syukur Penulis Panjatkan kepada Allah SWT atas kehadiran-Nya, atas limpahan Rahmat dan Hidayah serta Karunia-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEBIJAKAN PENGAMBILALIHAN TANAH TERLANTAR OLEH PEMERINTAH DITINJAU DARI PERSPEKTIF HUKUM PERDATA” tanpa kesulitan yang berarti.

Shalawat serta salam tidak lupa Penulis sampaikan kepada Baginda Besar, Nabi Muhammad SAW. Yang telah membawa kita semua umat manusia dari gelapnya dunia, menuju dunia yang terang seperti sekarang ini, Nabi Muhammad SAW yang telah dinantikan syafaatnya di yaumul qiyamah nanti. Adapun tujuan dari penyusunan skripsi ini guna untuk memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum Satu (S-1) serta merupakan persyaratan akhir Penulis untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum di Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini, ada banyak pihak yang berkontribusi untuk memberikan dukungan dan semangat penuh kepada Penulis atas penyelesaian studi dan tugas akhir ini. Oleh karena itu, dengan tulus dan rasa penuh hormat Penulis mengucapkan terimakasih dan mendoakan semoga Allah memberikan balasan yang terbaik kepada :

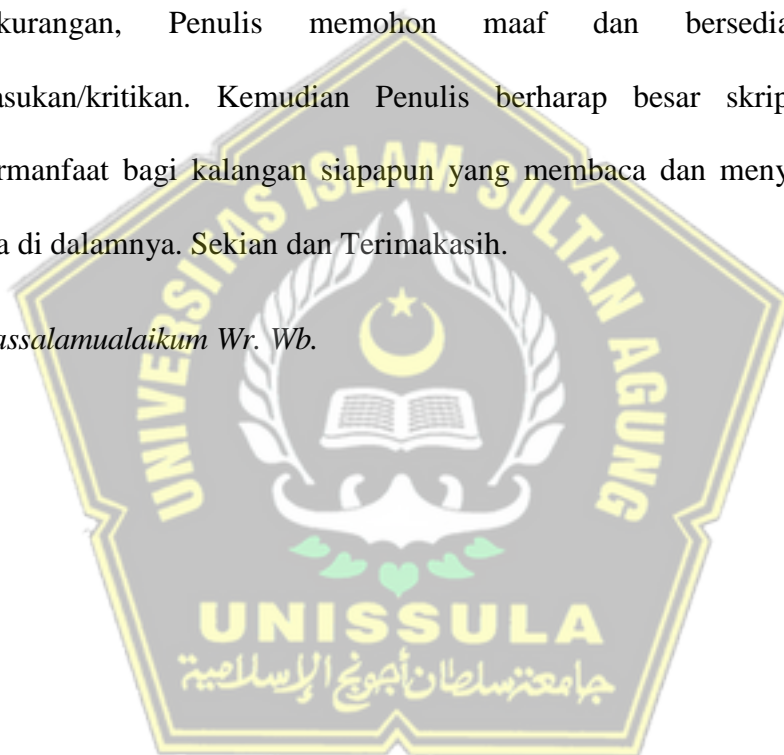
1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

2. Bapak Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
4. Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
5. Bapak Dr. Muhammad Ngaziz, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
6. Ibu Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
7. Ibu Dini Amalia Fitri, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
8. Bapak Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum.. selaku Dosen Wali Studi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
9. Ibu Dr. Ratih Mega Puspa Sari, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang dengan sepenuh hati memberikan bimbingan, arahan, motivasi, evaluasi, semangat dan juga doa kepada Penulis dalam penyusunan skripsi Penulis.
10. Untuk yang tercinta Bapak Subari dan Ibu Jumiati , selaku orang tua Penulis dan Erni Mernanda serta Devitha Harumi selaku Kakak kandung Penulis yang tiada hentinya mendoakan dan memberikan semangat serta cinta kasih sayang yang tak terkira untuk Penulis, sehingga Penulis bisa sampai pada titik ini menyelesaikan penulisan Skripsi dengan lancar dan tepat pada waktunya.

11. Kepada Vicky Syehan Wijaya dan Tegar Wijaya Mukti ,Selaku Teman Seperjuangan Penulis dalam Suka maupun duka dari Mahasiswa Baru hingga penulis menyelesaikan studi dan semoga terus berlanjut sampai seterusnya.
12. Terimakasih Kepada Yaidah Sari, Afifudin Yahya, Tirta Jadug Nugroho dan Yusuf, Ilham Laksana selaku teman Penulis semasa kuliah. Terimakasih telah menjadi teman terbaik yang memberikan banyak warna pada masa kuliah, juga untuk setiap canda tawa yang kalian berikan kepada Penulis yang nantinya akan menjadi salah satu kenangan terbaik yang akan Penulis rindukan di masa yang akan datang.
13. Kepada Rizqi Mei, Widya Eka, Ridho Sindu Terimakasih telah memberikan rasa kekeluargaan yang hangat kepada penulis semasa kuliah.
14. Terimakasih juga kepada Diva Jumanoro sebagai teman penulis dari SMP yang senantiasa membantu penulis selama masa perkuliahan.
15. Terimakasih Kepada Asep Hernandi, Anandha Risal , Ahmad Syarifudin , Lutfi Ginarso selaku teman satu kontrakan Penulis yang setiap hari memberikan canda tawa selama masa Perkuliahan.
16. Terimakasih kepada seluruh pihak yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung dalam membantu Penulis.
17. Untuk yang terahir Terimakasih kepada diri sendiri karena telah menyelesaikan skripsi ini dengan tepat waktu, tanpa drama, tanpa air mata melainkan dengan perasaan yang selalu hangat dan bahagia. Terimakasih banyak telah berjuang, menjalani studi dengan baik, Terimakasih telah berhasil melawan rasa malas, menghapus ketidak pedulian sehingga berhasil

berada di titik sekarang ini. Sekali lagi, terimakasih banyak tak terhingga untuk diri sendiri. Semoga kedepannya selalu menjadi orang baik, semakin baik, bijaksana, amanah, cerdas dan lebih bertanggung jawab. Sebagai manusia, Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih jauh dari kata kesempurnaan karena keterbatasan kemampuan dan ilmu pengetahuan yang dimiliki Penulis. Oleh karena itu atas kesalahan ataupun kekurangan, Penulis memohon maaf dan bersedia menerima masukan/kritikan. Kemudian Penulis berharap besar skripsi ini dapat bermanfaat bagi kalangan siapapun yang membaca dan menyerap isi yang ada di dalamnya. Sekian dan Terimakasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb.



DAFTAR ISI

| | |
|---|------|
| HALAMAN JUDUL..... | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN..... | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | iii |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN | iv |
| SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI..... | v |
| SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI | vi |
| KATA PENGANTAR | vii |
| DAFTAR ISI..... | xi |
| ABSTRAK | xiii |
| <i>ABSTRACT</i> | xiv |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 6 |
| C. Tujuan Penelitian..... | 6 |
| D. Kegunaan Penelitian..... | 7 |
| E. Terminologi..... | 8 |
| F. Metode Penelitian..... | 12 |
| G. Sistematika Penulisan..... | 17 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 19 |
| A. Tinjauan Tentang Tanah Terlantar..... | 19 |
| 1. Pengertian Tanah Terlantar | 19 |
| 2. Konsep Fungsi Sosial Hak atas Tanah | 20 |
| 3. Kewajiban Pemegang Hak Atas Tanah..... | 24 |
| B. Tinjauan Tentang Prespektif Hukum Perdata dalam Pengambilalihan | 28 |
| 1. Tinjauan tentang Hak Atas Tanah yang menjadi objek penelantaran (Hak Milik,HGU,HGB,Hak Pakai) | 28 |
| 2. Pemberian dan Hapusnya Hak Atas Tanah..... | 37 |
| 3. Hukum Perdata (Definisi dan Asas Hukumnya)..... | 39 |

| | |
|--|-----|
| C. Perlindungan Hukum dan Ganti Kerugian | 42 |
| 1. Ganti Rugi | 42 |
| 2. Perlindungan Hukum | 45 |
| D. Hak Menguasai dari Negara..... | 49 |
| 1. Penjelasan Mengenai Hak Menguasai Negara..... | 49 |
| 2. Pengertian Tanah Negara | 52 |
| 3. Terjadinya Tanah Negara | 56 |
| E. Tanah Terlantar Menurut Hukum Islam..... | 58 |
| F. Badan Hukum Tanah Terlantar | 64 |
| 1. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) | 64 |
| 2. Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan..... | 67 |
| BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN..... | 70 |
| A. Apa Saja Faktor Penyebab Tanah Menjadi Terlantar..... | 70 |
| B. Akibat Hukum Penyalahgunaan Tanah Terlantar | 79 |
| C. Penyelesaian terhadap kebijakan terkait pengambilan tanah terlantar..... | 91 |
| BAB IV PENUTUP | 98 |
| A. Kesimpulan..... | 98 |
| B. Saran..... | 100 |
| DAFTAR PUSTAKA | 103 |

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kebijakan pemerintah mengenai pengambilalihan tanah yang ditelantarkan dari sudut pandang hukum perdata. Permasalahan tanah terlantar masih menjadi persoalan serius di Indonesia, mengingat tanah memiliki nilai strategis sebagai sumber kehidupan dan kesejahteraan masyarakat. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai oleh negara untuk kemakmuran rakyat, serta dengan prinsip fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Pemerintah sebagai pemegang otoritas di bidang pertanahan memiliki kewajiban untuk menertibkan tanah yang tidak digunakan, tidak dimanfaatkan, atau dibiarkan tanpa pengelolaan sesuai peraturan perundang-undangan.

Dalam penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu metode penelitian yang menitik beratkan pada kajian terhadap peraturan hukum, teori, dan pendapat para ahli. Sumber data yang digunakan bersifat sekunder, yang diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap bahan-bahan hukum seperti Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, serta berbagai literatur hukum yang relevan. Pendekatan ini digunakan untuk menelaah bagaimana kebijakan pemerintah dilaksanakan dan bagaimana pengaturannya ditinjau dari aspek hukum perdata.

Berdasarkan hasil penelitian, ditemukan bahwa penyebab utama terjadinya tanah terlantar antara lain kelalaian pemegang hak, spekulasi kepemilikan, konflik atas hak tanah, dan lemahnya pengawasan pemerintah. Akibat hukumnya, hak atas tanah dapat dicabut dan tanah kembali menjadi milik negara. Walaupun demikian, pemerintah harus tetap memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak melalui prosedur yang transparan, pemberitahuan resmi, dan musyawarah mengenai ganti rugi yang adil. Penelitian ini juga mengungkap bahwa kebijakan tersebut sering menimbulkan ketidakpuasan masyarakat karena perbedaan pandangan mengenai proses dan nilai ganti rugi. Oleh sebab itu, dibutuhkan peningkatan regulasi, keterbukaan proses pelaksanaan, serta penyuluhan kepada masyarakat agar kebijakan pengambilalihan tanah terlantar dapat berjalan berdasarkan asas keadilan, kepastian hukum, dan fungsi sosial hak atas tanah..

Kata kunci: Tanah Terlantar, Hukum Perdata, Pengambilalihan Tanah

ABSTRACT

This research aims to examine the government's policy on reclaiming abandoned land from a civil law perspective. The issue of abandoned land remains a serious problem in Indonesia, considering that land holds a vital role as a source of livelihood and public welfare. This aligns with Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution, which states that the earth, water, and natural resources are controlled by the state for the prosperity of the people, as well as with the social function principle of land rights as regulated in the Basic Agrarian Law. As the authority in land affairs, the government has an obligation to regulate and control land that is left unused, unmaintained, or neglected in accordance with existing legal provisions.

This study applies a normative juridical method, which focuses on analyzing laws, legal theories, and expert opinions. The data used in this research are secondary data obtained through library research on various legal materials, such as the 1945 Constitution, the Basic Agrarian Law, Government Regulation Number 20 of 2021 concerning the Management of Abandoned Land, and other relevant legal sources. This approach is intended to explore how government policies are implemented and how they align with civil law principles and justice.

The findings of this research show that the main causes of abandoned land include negligence of landholders, land speculation, ownership conflicts, and weak government supervision. The legal consequence of land abandonment is the revocation of land rights, causing the land to revert to state ownership. However, the government is still responsible for ensuring legal protection for landowners through clear procedures, official notifications, and fair compensation. The study also found that this policy often faces public resistance due to differences in perception regarding the process and compensation value. Therefore, strengthening regulations, promoting transparency, and increasing public awareness are necessary so that the policy on reclaiming abandoned land can be implemented fairly and in accordance with the principles of justice, legal certainty, and the social function of land rights.

Keywords: *Abandoned Land, Civil Law, Land Acquisition*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebagaimana tertuang dalam Pembukaan Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD RI 1945) , salah satu tujuan bangsa Indonesia adalah memajukan kesejahteraan Umum .Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD RI 1945) , salah satu tujuan bangsa Indonesia adalah memajukan kesejahteraan umum yaitu untuk seluruh rakyat. Sebagai bagian untuk menyoroti kemajuan kepentingan umum, 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".

Pasal 2 ayat (2) Undang -Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang -Undang Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan muatan dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 bahwa Pada tingkat tertinggi Indonesia sebagai pemegang hak dan kekuasaan , serta Republik Indonesia dianggap sebagai organisasi yang memberikan kekuasaan bagi seluruh Bangsa. Sebagai organisasi kekuasaan bagi seluruh warga negara , negara diberikan wewenang untuk mengatur penggunaan dan persediaan bumi, udara , air, dan angkasa untuk warga negara. Oleh karena itu, lebih tepatnya berfungsi sebagai badan pengatur

untuk mencapai tujuan normatif negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.¹

Tanah bagi umat manusia memiliki peran yang amat penting karena melalui tanah manusia dapat mencari sebuah sumber penghidupan. Salah satu permasalahan yang biasa terjadi di Indonesia adalah Penelantaran terhadap tanah. Tanah memiliki sumber penghidupan karena tanah memiliki nilai materil yang amat tinggi. Pemerintah sebagai regulator bangsa melalui ketentuan peraturan perundang-undangan diharapkan dapat memberikan kepastian hukum kaitannya dengan kepemilikan atau hak atas tanah. Kepastian hukum terhadap hak atas tanah sangat berguna bagi kepentingan masyarakat luas, bangsa dan Negara.

Kepastian hukum terhadap hak atas tanah sangat membantu kebutuhan masyarakat lokal , Bangsa , dan nasional .membantu memenuhi kebutuhan penduduk lokal , Bangsa , dan nasional.Sebagai regulator Pemerintah harus mampu melaksanakan kepastian undang - undang terhadap hak atas tanah guna mengidentifikasi panjang permasalahan yang biasa terjadi , yaitu penelantaran terhadap tanah .Pada tahun 1960 - an , pemerintah Indonesia menetapkan Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria . atau biasa disebut UUPA ,yang bertujuan untuk mengatur seluruh aspek sumber daya alam Indonesia , khususnya pertanahan , sehingga terdapat kepastian hukum terkait tanah . Pemberian hak atas tanah oleh pemerintah kepada masyarakat tidak berarti

1 Prasista, P. A. D., Wijaya, K. K. A., & Suryani, L. P. (2022). Pengaturan Tanah Terlantar dalam Peraturan Perundang-Undangan di Bidang Pertanahan. *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol 3, No. 3 ,hlm 515-520.

pihak penerima hak dapat berlaku seenaknya terhadap hak tanah yang melekat kepada penerima hak tersebut, terdapat keharusan yang timbul bagi penerima hak agar dapat melaksanakan tugas mempergunakan dan memanfaatkan tanah yang bersangkutan sesuai dengan koridor dan batas-batas yang telah ditetapkan oleh peraturan perundangan-undangan, yang salah satunya adalah larangan melaksanakan penelantaran terhadap tanah.²

Menurut UUPA, setiap hak atas tanah, termasuk hak milik, memiliki fungsi sosial. Artinya adalah tanah harus dimanfaatkan untuk kepentingan umum dan tidak boleh ditelantarkan atau digunakan dengan cara yang merugikan masyarakat. Salah satu prinsip-prinsip utama hukum agraria Indonesia adalah fungsi sosial tanah, yang merupakan komponen dari struktur nilai dan sendi-sendi yang berlaku dalam hukum agraria Indonesia. Fungsi sosial tanah pada dasarnya adalah Pasal 6 UUPA menegaskan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Pemilik tanah berkewajiban untuk menggunakan tanahnya secara produktif dan tidak boleh menelantarkannya. Jika tanah ditelantarkan, negara memiliki wewenang untuk mengambil alih kembali demi kepentingan publik. Tujuan pemberian hak atas tanah adalah agar pemegang hak atas tanah dapat memanfaatkan tanah untuk kepentingan sosial sehingga dapat timbul kesejahteraan bagi penduduk setempat serta Bangsa dan negara. Pasal 6 UUPA menggambarkan semangat kolektivisme dan Pancasila yang menempatkan kepentingan bersama di atas kepentingan individu. Pasal ini memastikan bahwa sumber

² Utami, L. P. J., Sukirno, S., & Cahyaningtyas, I. (2021). Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar). *Jurnal Notarius*, Vol. 14, No. 1, hlm 566-580.

daya alam, khususnya tanah, benar-benar digunakan untuk mencapai tujuan negara yaitu memajukan kesejahteraan umum.

Penertiban tanah terlantar dan kawasan terlantar berdasarkan keadilan Sosial untuk Seluruh Rakyat Indonesia, yang bermakna adil terhadap sesama yang dijiwai oleh adil terhadap diri sendiri, adil terhadap Tuhan, dan adil terhadap orang lain yang merupakan Warga Negara Indonesia. Negara memberikan Hak Atas Tanah kepada Pemegang Hak agar dapat digunakan, dimanfaatkan, dan diusahakan secara efektif ditangani serta dipelihara dengan baik. Dengan demikian, Pemegang Hak dilarang menelantarkan tanahnya.³

Sebagaimana telah dijelaskan di atas, Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah terlantar merupakan peraturan yang menjadi regulasi mengenai tanah terlantar yang ada di Indonesia selain dari UUPA. Dimana sebelum PP No 20 Tahun 2021 disahkan regulasi yang berlaku ada pada Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Dalam pasal 7 Peraturan Pemerintah No 20 Tahun 2021 mengenai objek penertiban Tanah Terlantar berbunyi 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)

³ Thenny, B. B. (2024). kajian yuridis pemanfaatan tanah terlantar menurut peraturan pemerintah nomor 20 tahun 2021 tentang penertiban kawasan dan tanah terlantar. *Jurnal lex administratum*, Vol. 12, No. 2, hlm 12.

Tanah hak milik menjadi objek penertiban Tanah Telantar jika dengan sengaja tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara sehingga: dikuasai oleh masyarakat serta menjadi wilayah perkampungan, dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus selama 20 (dua puluh) tahun tanpa adanya hubungan hukum dengan Pemegang Hak, atau 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 Telantar 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 Telantar 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 Telantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya Dasar Penguasaan Atas Tanah. Pasal 8 :Tanah Hak Pengelolaan yang dikecualikan dari objek penertiban Tanah Telantar meliputi: Tanah Hak Pengelolaan masyarakat hukum adat, dan Tanah Hak Pengelolaan yang menjadi Aset Bank Tanah.⁴

Diharapkan produk hukum tersebut di atas dapat menjadi pedoman pelaksanaan UUPA , dimana mereka yang memiliki hak atas tanah harus

⁴ *Ibid*, hlm. 13

tepat sasaran dan memiliki fungsi sosial yang berguna untuk mengidentifikasi dan mengurangi risiko bagi mereka yang memiliki hak atas tanah dan telah melakukan pelanggaran hukum dengan melakukan penelantaran terhadap tanah yang bersangkutan .

Berdasarkan uraian diatas,banyaknya tanah terlantar diindonesia yang seharusnya bisa dimanfaatkan atau digunakan secara produktif tetapi dibiarkan terlantar oleh pemegang haknya,oleh sebab itu dibuatkan lah regulasi mengenai tanah terlantar seperti yang sudah saya uraikan tersebut. Ketertarikan penulis untuk menganalisis kebijakan pengambilan tanah terlantar oleh negara yang dimana apakah prosedur proses pengambilan tanah terlantar oleh negara yang ditinjau dari prespektif hukum perdata sudah sesuai dan respon dari masyarakat terakit kebijakan tersebut seperti apa.

B. Rumusan Masalah

1. Apa saja faktor dan Hambatan Melakukan Penertiban Tanah Terlantar ?
2. Bagaimana Akibat Hukum Penyalahgunaan Tanah Terlantar ?
3. Bagaimana penyelesaian terhadap kebijakan terkait pengambilan tanah terlantar ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk Mengidentifikasi dan Mengetahui Faktor-Faktor serta Hambatan dalam melakukan proses penertiban status Tanah Terlarat.
2. Untuk Menganalisis dan Menjelaskan Akibat Hukum yang timbul ketika Menyalahgunakan atau tidak Memanfaatkan Tanah Terlantar.

3. Untuk Mengetahui serta Menganalisis Mekanisme dan bentuk Penyelesaian atas kebijakan terkait Pengambilalihan Tanah Terlantar.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari analisis penulisan penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Secara Teoritis

Studi penulisan ini diharapkan menambah pertumbuhan pengetahuan hukum , khususnya di bidang hukum agraria dan hukum perdata.dan dari Hasil analisis bisa Memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang hubungan antara prinsip fungsi sosial hak atas tanah dan hak milik (hukum perdata).referensi akademis bagi mahasiswa, pelajar, atau akademisi lain yang ingin mempelajari topik yang sama atau terkait di masa mendatang.

2. Secara Praktis

Penulisan penelitian ini dapat bermanfaat dan menjadi masukan berharga bagi pemerintah dan kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dalam menegakkan hukum dan peraturan terkait tanah terlantar . Rekomendasi berikut dapat membantu Anda menciptakan peraturan yang lebih masuk akal dan seimbang .juga berfungsi sebagai panduan bagi masyarakat umum dalam memahami prosedur hukum dan etika yang mungkin dihadapi apabila aset mereka diklasifikasikan sebagai terlantar . adapun penelitian dapat berguna dalam

memberikan analisis hukum atau dalam membedah kasus - kasus yang melibatkan pertanahan yang berkaitan dengan terlantar tanah .

E. Terminologi

Penulisan skripsi ini ,penulis menggunakan istilah - istilah tertentu, agar tak terjadi penafsiran yang berbeda maka perlu adanya penegasan. Adapun istilah-istilah tersebut sebagai berikut

1. Analisis Yuridis

Metode analisis yuridis merupakan jenis penelitian yang menitikberatkan pada penafsiran dan analisis hukum . Metode ini digunakan untuk menganalisis permasalahan sudut pandang hukum dengan mengkaji norma, doktrin, dan asas hukum yang relevan secara jelas dan ringkas.

Adapun Ciri-Ciri Utama Analisis Yuridis

- **Penekanan pada Teks Hukum:** Analisis ini berfokus pada undang - undang yang mengatur peraturan perundang-undangan (seperti undang -undang, peraturan pemerintah, dan keputusan menteri), putusan pengadilan (yurisprudensi), dan perjanjian internasional yang dilakukan .
- **Sistematis dan Logis :** Untuk menghasilkan kesimpulan yang sah , peneliti akan menyajikan argumentasi hukum secara logis dan ringkas.
- **Tidak Empiris:** Karena analisis yuridis tidak mengandalkan survei , wawancara, atau observasi di lapangan untuk mengumpulkan data ,

maka berbeda dengan analisis empiris Sumber utamanya adalah badan hukum , bukan data sosial.

Tujuan Analisis Yuridis

- Menjawab Masalah Hukum: Mencari jawaban atas pertanyaan hukum tertentu
- Mengidentifikasi kesenjangan Hukum: Mengidentifikasi inkonsistensi , kekosongan , atau ketidakjelasan peraturan yang ada
- Merumuskan Solusi: Memberikan rekomendasi atau solusi untuk mengatasi permasalahan hukum yang teridentifikasi .⁵

2. Tanah Terlantar

Tanah yang sudah diberikan kepada suatu badan usaha / hak perorangan(seperti Hak Guna Usaha , Hak Guna Bangunan , atau Hak Milik) tetapi tidak digunakan , dimanfaatkan , atau dijalankan secara produktif sesuai dengan peruntukannya dalam jangka waktu tertentu , sehingga tergolong dalam kategori tanah terlantar.⁶

3. Hak milik

Hak Milik adalah hak atas tanah yang terkuat, dan turun-temurun yang bisa dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum tertentu sesuai peraturan yang berlaku yang diakui dan dilindungi oleh

⁵ Benuf, K., & Azhar, M. (2020). Metodologi penelitian hukum sebagai instrumen mengurai permasalahan hukum kontemporer. *Jurnal Gema Keadilan*, Vol. 7, No. 1, hlm 20-33.

⁶ “Ririn Wahyuni” Apa itu Tanah Terlantar, <https://sumbar.atrbpn.go.id/informasi%20pertanahan/apa-itu-tanah-terlantar> diakses tanggal 28 Juli 2025 pk1. 10.20

hukum perdata. Dalam sistem hukum agraria Indonesia, hak ini tidak bersifat absolut dan dibatasi oleh prinsip fungsi sosial.⁷

4. Hukum Perdata

Hukum Perdata adalah cabang hukum yang mengatur hubungan antara individu atau entitas hukum yang bersifat pribadi. Hukum Perdata mengatur hak dan kewajiban individu dalam konteks hubungan sipil, seperti perjanjian, kepemilikan properti, tanggung jawab hukum, warisan, pernikahan, perceraian, dan kontrak. Hukum Perdata biasanya berlaku dalam situasi di mana terdapat hubungan antara individu atau entitas hukum yang berdiri sebagai subjek hukum yang setara. Hal ini berbeda dengan Hukum Publik yang mengatur hubungan antara individu atau entitas hukum dengan negara atau pemerintah. Hukum Perdata mencakup beberapa bidang yang penting, termasuk hukum kontrak, hukum properti, hukum waris, hukum keluarga, dan hukum perburuhan. Dalam bidang ini, Hukum Perdata menentukan hak dan kewajiban para pihak yang terlibat, memperjelas tanggung jawab hukum, dan menyediakan kerangka hukum untuk penyelesaian sengketa. Prinsip-prinsip umum yang mendasari Hukum Perdata meliputi kebebasan berkontrak, prinsip keadilan, perlindungan hak pribadi, tanggung jawab hukum, kepastian hukum, dan

⁷ “Ririn Wahyuni” Apa saja Jenis Sertipikat Tanah, <https://sumbar.atrbpn.go.id/informasi%20pertanahan/apa-saja-jenis-sertipikat-tanah> diakses tanggal 28 Juli 2025 pk1.10.50

kompensasi untuk kerugian yang ditimbulkan akibat pelanggaran atau kelalaian.⁸

5. Ganti rugi

Ganti rugi kompensasi adalah uang yang diberikan kepada pihak yang dirugikan sebagai kompensasi atas kerugian, kerusakan, atau keadaan tak terduga lainnya. Penggugat harus membuktikan bahwa kerugian telah terjadi dan dapat diatribusikan kepada tergugat agar dapat menerima ganti rugi. Selain itu, penggugat harus bisa menentukan jumlah kerugian dimata juri atau hakim.⁹

6. Regulasi Hukum

Peraturan tertulis yang dibuat oleh suatu negara atau lembaga penegak hukum yang menguraikan semua peraturan hukum yang umumnya digunakan untuk mengontrol, mengarahkan, atau mengatur masyarakat dalam rangka menegakkan keselamatan publik, ketertiban umum, serta ketertiban. Regulasi merupakan komponen hukum formal yang dibentuk melalui proses perundang – undangan. Regulasi berfungsi sebagai alat kerja untuk menciptakan keseimbangan antara pertumbuhan individu dan ekonomi, serta untuk melindungi masyarakat.

Adapun fungsi dari regulasi hukum :

⁸ “Dr. Fiska Silvia Raden Roro, S.H., M.M., LL.M” Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Airlangga <https://fh.unair.ac.id/departemen/bagian-hukum-perdata/> diakses tanggal 28 Juli 2025 pk. 11.00.

⁹ Harahap, K. A. 2024. Ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum menguasai tanah hak milik orang lain tanpa alas hak yang sah (Studi Putusan: Putusan Mahkamah Agung Nomor 4451 K/Pdt/2022) ,*Doctoral dissertation, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sumatera Utara*, hlm 17

- Memiliki kemampuan untuk berinteraksi satu sama lain dengan cara yang dapat mencegah konflik dan menciptakan struktur sosial yang matang .
- Regulasi hukum melindungi hak - hak dasar suatu negara dan menetapkan kewajiban yang harus dipenuhi .
- Pemerintah menggunakan regulasi ini sebagai alat untuk mengendalikan kegiatan ekonomi , sosial , dan politik dalam rangka mencapai tujuan pembangunan nasional . Contohnya adalah peraturan pertanahan untuk memastikan bahwa tanah digunakan sesuai dengan kemakmuran rakyat .¹⁰

F. Metode Penelitian

Suatu penelitian yang baik membutuhkan metode yang tepat untuk memastikan keakuratan, validitas, dan relevansi data yang diperoleh. Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa penelitian hukum yaitu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum yang bertujuan untuk menjelaskan isu hukum yang dihadapi. Metode penelitian yang digunakan dalam melakukan penelitian ini dijelaskan sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan Penelitian

Metode yang digunakan penulis adalah metode pendekatan penelitian yuridis normatif. Metode yuridis normatif adalah penelitian

¹⁰Sudikno Mertokusumo, 1986, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar* ,Liberty, Yogyakarta, hl m. 55-60.

hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder untuk menganalisa norma-norma hukum yang berlaku dalam peraturan perundang-undangan dan prinsip-prinsip hukum guna menemukan aturan hukum, doktrin, serta untuk menjawab isu hukum yang ada. Para ahli seperti Soerjono Soekanto dan Peter Mahmud Marzuki mendefinisikan metode ini sebagai kajian hukum yang fokus pada aspek internal hukum, meliputi peraturan perundang-undangan, putusan hakim, dan literatur, untuk memberikan dasar teoritis dan solusi hukum terkait dengan kebijakan tanah terlantar dan menyoroti penyelesaian yang diambil pemerintah dalam menyelesaikan tanah terlantar ini.¹¹

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian yuridis normatif adalah serangkaian ciri khas, pendekatan, dan prosedur yang membedakan penelitian hukum normatif dari metode penelitian lainnya. Secara sederhana, ini adalah manual untuk melakukan penelitian yang fokus pada analisis hukum, bukan pada data empiris di lapangan. Sifatnya Deskriptif Analitis, Karena Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran yang sistematis dan terperinci tentang peraturan hukum yang relevan, kemudian menganalisisnya secara mendalam untuk menemukan jawaban atas isu hukum yang diajukan. Adapun Menggunakan Metode Kualitatif, dimana Analisis yang dilakukan bersifat kualitatif. Peneliti tidak menggunakan

¹¹Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1995, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Press, Jakarta, hlm. 13

angka atau statistik, melainkan menggunakan logika, interpretasi, dan argumentasi untuk menarik kesimpulan yang sah secara hukum.¹²

3. Jenis dan Data Sumber Penelitian

Dalam Penelitian ini, Penulis menggunakan data sekunder untuk menjadi acuan dalam melakukan penulisan.

a. Data sekunder

Data yang tidak diperoleh secara langsung oleh peneliti dari sumber aslinya, melainkan melalui perantara seperti dokumen, publikasi, atau pihak ketiga yang sudah ada sebelumnya dan dikumpulkan untuk tujuan yang berbeda. Data ini digunakan untuk mendukung atau melengkapi data primer dan umumnya lebih mudah serta cepat diperoleh karena sudah tersedia.¹³ Data sekunder dalam penelitian hukum normatif ini kemudian diklasifikasikan lebih detail menjadi tiga jenis bahan hukum:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang termasuk ke dalam bahan hukum primer berupa sumber-sumber hukum terutama Peraturan Perundang-Undangan seperti :

- a) UUD 1945 Pasal 33 Ayat (3)
- b) UUPA Pasal 2 ayat (2) Undang -Undang Nomor 5 Tahun 1960
- c) UUPA Pasal 6 tentang fungsi sosial tanah

¹²Peter Mahmud Marzuki, 2017, *Penelitian Hukum* ,Kencana Prenada Media Group, Jakarta hlm. 93-100.

¹³Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op Cit.*, hal 14

- d) Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah terlantar
- e) Peraturan Pemerintah No 20 Tahun 2021 Pasal 7 mengenai objek penertiban Tanah Terlantar
- f) Peraturan Pemerintah No 20 Tahun 2021 Pasal 8 mengenai Tanah Hak Pengelolaan yang dikecualikan dari objek penertiban Tanah Terlantar.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum ini berfungsi untuk menjelaskan, menganalisis, dan mengomentari bahan hukum primer. Bahan ini membantu penulis dalam memahami dan menafsirkan bahan hukum primer seperti :

- a) Buku-buku teks hukum karya para ahli atau akademisi.
- b) Artikel jurnal hukum yang diterbitkan secara ilmiah.
- c) Karya ilmiah (skripsi, tesis, disertasi).
- d) Komentar terhadap putusan pengadilan.
- e) Pendapat para ahli atau doktrin (seperti pendapat Sarjana Terkemuka).

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang dipakai oleh penulis untuk memberikan penjelasan atau pandangan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti :

- a) Kamus Hukum
- b) Indeks kumulatif

- c) E-book
- d) Website
- e) Ensiklopedia Hukum
- f) Perpustakaan.

4. Metode Pengumpulan Data

Penelitian Yang Dilakukan Penulis dalam pengumpulan datanya menggunakan teknik pengumpulan Studi Pustaka. Studi Pustaka Merupakan Penelitian kepustakaan yang dilakukan dengan cara klasifikasi dan pemilihan literatur pustaka yang diperlukan penulis guna mengumpulkan literatur yang berkaitan dengan judul dan latar belakang masalah dengan cara mendapatkan landasan teori, pendapat para ahli dan regulasi peraturan perundang- undangan.¹⁴

5. Metode Analisa Data

Analisis data dalam melaksanakan penelitian ini yaitu menggunakan analisis data kualitatif, yang dimana dalam menerapkan metode analisis kualitatif proses menafsirkan dan mengolah data secara logis guna menemukan jawaban atas isu hukum yang diangkat penulis. dan juga dapat dikatakan sebagai suatu tindakan menguraikan data yang diperoleh secara lengkap dan detail kemudian dimuat kedalam sebuah kalimat (deskriptif). bukan analisis yang menggunakan statistik atau angka, melainkan lebih menitik beratkan pada pemahaman norma, prinsip, dan doktrin hukum. Singkatnya, analisis data kualitatif pada metode

¹⁴ "Dr. Muhaimi, S.H., M.Hum", Metode Penelitian Hukum, <https://eprints.unram.ac.id/20305/1/Metode%20Penelitian%20Hukum.pdf> diakses tanggal 3 Agustus 2025 pk1. 08.10.

yuridis normatif adalah proses berpikir yang terstruktur untuk mengurai, menafsirkan, dan menyimpulkan norma-norma hukum guna menyelesaikan suatu isu hukum.¹⁵

G. Sistematika Penulisan

Penulisan Penelitian Skripsi ini diperjelas dengan sistematika penulisan skripsi sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam Bab ini penulis menjelaskan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian, jadwal penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka membahas tentang dasar hukum atau regulasi dari kebijakan pengambilalihan tanah terlantar dan juga melihat bagaimana proses prosedur pengambilalihan tanah apakah sudah benar atau dilakukan dengan semena mena dan dapat merugikan pemilik tanah, dan menjawab mengenai isu tanah terlantar yang dimana menurut sebagian masyarakat merugikan pemilik tanah.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini menjelaskan tentang hasil penelitian yang merupakan jawaban dari rumusan masalah yang dibuat oleh penulis.

¹⁵ Sumarna, D., & Kadriah, A. 2023. Penelitian kualitatif terhadap hukum empiris. *Jurnal Penelitian Serambi Hukum*, Vol. 16, No. 2, hlm. 101-113.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini menjelaskan tentang kesimpulan hasil dari jawaban dari rumusan masalah serta saran yang berhubungan dengan ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEBIJAKAN PENGAMBILALIHAN TANAH TERLANTAR OLEH PEMERINTAH DITINJAU DARI PERSPEKTIF HUKUM.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Tanah Terlantar

1. Pengertian Tanah Terlantar

Tanah Terlantar adalah Tanah yang telah diberikan hak atau pengelolaan kepada seseorang, baik individu maupun badan hukum, tetapi tidak digunakan atau dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya dalam jangka waktu tertentu disebut tanah terlantar. Jenis tanah terlantar meliputi: Tanah Hak Milik yang dibiarkan tidak dikelola sesuai dengan izin dan rencana pemanfaatan yang diberikan, Tanah Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai yang tidak dikelola sesuai dengan tata guna lahan yang telah ditentukan, Tanah dengan Dasar Penguasaan Atas Tanah, seperti tanah yang diperoleh melalui izin atau perjanjian dengan pemerintah tetapi tidak digunakan secara efektif, Tanah Hak Pengelolaan (HPL) yang tidak dimanfaatkan sebagaimana mestinya oleh pihak yang diberikan hak tersebut.

Kriteria untuk menentukan tanah terlantar adalah sebagai berikut:

Tidak Ada Pemanfaatan: Tanah tidak pernah digunakan untuk tujuan apa pun. Jangka Waktu Tertentu: Untuk HGB, HGU, Pakai, dan Hak Pengelolaan, penelantaran dapat terjadi jika tidak diusahakan dengan sengaja mulai dari dua tahun setelah hak diberikan. Fungsi Sosial Tidak Terpenuhi: Orang yang memiliki hak atas tanah harus mengusahakannya, menggunakannya, dan memanfaatkannya, serta mempertahankan fungsi

sosialnya untuk kemajuan masyarakat dan negara.¹⁶ Kawasan telantar adalah tanah yang telah memiliki izin usaha, izin, atau perizinan berusaha, yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan. Tanah ini merupakan non kawasan hutan.¹⁷

2. Konsep Fungsi Sosial Hak atas Tanah

Berdasarkan dari Teori Leon Duguit dari tahun 1922 berpusat pada fungsi sosial hak atas tanah. Duguit berpendapat bahwa properti juga dikenal sebagai kepemilikan. Selain merupakan hak, hak atas tanah juga merupakan fungsi sosial, dan sebagai akibatnya, pemilik tanah memiliki kewajiban dalam kaitannya dengan fungsi sosial tersebut. Dengan kata lain, pemilik tanah diwajibkan untuk menjadikan tanah yang mereka miliki menjadi sumber daya ekonomi dan produktif, sehingga mereka dapat membantu masyarakat melalui kegiatan ekonomi.¹⁸ Berdasarkan deskripsi realitas sosial, konsep fungsi sosial properti, atau hak atas tanah, mengakui solidaritas sebagai salah satu fondasi utamanya. Akibatnya, negara hanya harus melindungi tanah jika melakukan tugas sosialnya. Negara harus intervensi untuk mendorong atau menghukum pemilik yang tidak memenuhi syarat.

¹⁶ Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar. Lembaran Negara RI Tahun 2021 Nomor 30. Jakarta: Sekretariat Negara.

¹⁷ “Jaksa Pengacara Negara”, berapa lama jangka waktu suatu tanah dikatakan terlantar? <https://halojpn.kejaksaan.go.id/publik/d/permohonan/2025-7A34> diakses 10 Agustus 2025 pkl 16:10

¹⁸ Rejekiingsih, T. 2016. Asas fungsi sosial hak atas tanah pada negara hukum (suatu tinjauan dari teori, yuridis dan penerapannya di indonesia). *Jurnal Yustisia*, Vol. 5, No. 2, hlm. 298-325.

Teori fungsi sosial ini mengatakan bahwa hak adalah fungsi sosial karena kekuasaan seseorang dibatasi oleh kepentingan. Dalam konsep fungsi sosial, tidak ada hak subyektif, tetapi hanya fungsi sosial. Notonagoro menegaskan bahwa hak milik yang memiliki fungsi sosial didasarkan pada individu dan memiliki dasar individualistik. bersifat sosial, sedangkan jika berdasarkan Pancasila Hukum kita bersifat dwitunggal daripada individualistik. Untuk mengimbangi keduanya, kepentingan masyarakat dan individu harus seimbang. Secara teoritis, asas fungsi sosial hak atas tanah mengakui bahwa tanah memiliki kepentingan individu, sosial, dan umum. Asas ini memberi pemilik hak untuk melakukan apa yang mereka inginkan. untuk memanfaatkan kepemilikan tanah dalam batas-batas yang ditentukan oleh hukum, dengan mempertimbangkan kepentingan negara dan masyarakat.¹⁹ Karena kepemilikan tanah merupakan hak dan fungsi sosial, mereka memiliki hak dan tanggung jawab untuk menggunakan tanah mereka. Negara juga bertanggung jawab untuk menjaga aset tanah sebagai aset sosial dan modal untuk kepentingan umum.

Di antara dasar hukum agraria Indonesia, prinsip fungsi sosial hak atas tanah adalah salah satu asas yang penting. Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 mengatur prinsip ini secara yuridis. Yang menyatakan bahwa: “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial,” Pasal 6 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

¹⁹Notonagoro, 2011, *Bernhard Limbong, Hukum Agraria Nasional*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 51.

tahun 1960. Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Ini merupakan interpretasi dari Pasal 33 ayat (3) UUD NKRI. Pada tahun 1945, undang-undang menegaskan betapa pentingnya menjaga kekayaan alam seperti bumi, air, dan tanah untuk kemakmuran rakyat. Ini juga mencakup pemahaman bahwa tanah penting untuk kemakmuran rakyat. Secara yuridis, kedua ketentuan tersebut memiliki makna yang saling berhubungan yaitu tanah harus dilindungi agar dapat memberikan kemakmuran bagi seluruh rakyat. Ini berarti bahwa setiap orang harus memanfaatkan tanah dengan mempertimbangkan kepentingan masyarakat dan umum, bukan hanya kepentingan pribadi. Negara bertanggung jawab untuk melindungi tanah untuk kemakmuran umum, dan setiap orang yang berada di bawah kekuasaan negara bertanggung jawab untuk melakukannya. Mengoptimalkan pemanfaatan tanah tanpa menghilangkan potensi sumber daya kehidupan bersama.

Dalam hukum tanah nasional, asas fungsi sosial hak atas tanah mengandung makna bahwa seseorang yang memiliki hak atas tanah apa pun tidak dapat membenarkan bahwa tanahnya akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata demi kepentingan pribadi, terutama jika hal itu merugikan masyarakat. Penggunaannya harus sesuai dengan kondisinya dan sifat daripada haknya, sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan dirinya, masyarakat, dan negara. Meskipun demikian, ketentuan tersebut tidak menunjukkan bahwa kepentingan

pribadi akan ditentukan oleh kepentingan umum dan masyarakat. UUPA juga mempertimbangkan kepentingan individu.

Kemudian ada Hak Atas Tanah²⁰, Jika seseorang memiliki hak atas tanah, mereka memiliki hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah tersebut. Hak atas tanah tidak sama dengan hak penggunaan tanah. Ciri-ciri hak atas Orang yang memiliki hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah tersebut.

Menurut hukum agraria nasional, hak atas tanah dibagi menjadi dua kategori: yang pertama, hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang berumur panjang dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya, seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai (HP) Dan yang kedua hak atas tanah sekunder, atau hak atas tanah sementara, seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.

Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam pasal 16 jo pasal 53 UUPA, antara lain:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan

²⁰“Wikipedia” Hak Penguasaan atas Tanah,
https://id.wikipedia.org/wiki/Hak_penguasaan_atas_tanah diakses 12 Agustus 2025 pk1. 19:00.

- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam pasal 53.²¹

3. Kewajiban Pemegang Hak Atas Tanah

Hak atas tanah memiliki hak dan tanggung jawab menurut ketentuan hukum agraria nasional dan adat. Wewenang yang terkait dengan hak atas tanah dapat dibagi menjadi wewenang umum dan khusus. Setiap pemegang hak menerima wewenang umum, yaitu wewenang untuk mempergunakan tanah yang diwakunya. Ayat 2 Pasal 4 UUPA. Meskipun hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, ayat 2 Pasal 4 menunjukkan bahwa hak atas tanah mencakup wewenang untuk menggunakan tanah, air, dan ruang di atasnya, tetapi dengan batas-batas tertentu, yaitu hanya untuk tujuan yang terkait dengan penggunaan tanah dan harus sesuai dengan peraturan UUPA. Meskipun semua hak atas tanah memiliki wewenang untuk menggunakan tanah yang diwakunya, karakteristik,

²¹ "Akbar, Taufik". Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah (Hukum Agraria)." <https://civicsedu.blogspot.com/2012/06/asas-fungsi-sosial-hak-atas-tanah-hukum.html>. Diakses 15 Oktober 2025 pukul 09:45.

tujuan, dan batas waktu hak atas tanah membuat perbedaan antara keduanya. Akibatnya, hak atas tanah ini memiliki wewenang khusus.²²

Pemegang hak yang diberi wewenang khusus, yang ditetapkan dalam surat keputusan atau perjanjian tentang pemberian haknya, memiliki wewenang khusus yang tergantung pada jenis haknya, karakteristik khusus haknya, tujuan penggunaan tanahnya, dan batas waktu penguasaannya. Sebagai contoh, wewenang Hak Guna Bangunan (HGB) akan berbeda dengan Hak Guna Usaha (HGU) dalam hal penggunaannya. HGB diperuntukkan untuk mendirikan bangunan, sedangkan HGU untuk usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Oleh karena itu, wewenang khusus ini tidak berlaku untuk semua pemegang hak sebagaimana wewenang umum. Yang dimiliki oleh suatu pihak oleh negara dengan paksa untuk kepentingan umum, menghapus hak milik atas tanah tersebut tanpa melakukan pelanggaran atau ketidakmampuan untuk melaksanakan suatu kewajiban hukum sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam undang-undang, Karena kepentingan umum selalu lebih penting daripada kepentingan individu, hak atas tanah dapat dicabut untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan rakyatnya. maka jika tindakan yang dimaksudkan itu benar-benar untuk kepentingan umum, pemerintah harus memiliki wewenang untuk mengambil dan menguasai tanah yang bersangkutan jika proses musyawarah tidak menghasilkan hasil yang diinginkan.

²² “DHP Law Firm”. Wewenang dan Kewajiban yang Timbul dari Hak-Hak Atas Tanah. <https://www.dhp-lawfirm.com/wewenang-dan-kewajiban-yang-timbul-dari-hak-hak-atas-tanah/>. Diakses tanggal 15 Oktober 2025, pkl.10:00.

Kewajiban Umum Menjaga dan Menggunakan Tanah Sesuai Peruntukan: Menjaga dan mengusahakan tanah sesuai dengan tujuan dan peruntukannya. Mematuhi Peraturan: Mematuhi peraturan yang berlaku, rencana tata ruang, dan lingkungan hidup, Memelihara Tanda Batas: Untuk menghindari sengketa, tanda-tanda batas tanah harus dipertahankan dan dipertahankan, Melaporkan Pemanfaatan: Jika diminta, beri tahu pemerintah tentang kegiatan yang berkaitan dengan pemanfaatan tanah, seperti laporan tahunan bagi pemegang Hak Pengelolaan.²³ Melepaskan Hak: Bersedia melepaskan hak atas tanah, baik sebagian maupun seluruhnya, jika diperlukan untuk pembangunan yang bermanfaat bagi semua orang, Menyerahkan Kembali: Setelah hak atas tanah dicabut atau dihapus, tanah dikembalikan kepada negara atau pihak berwenang lainnya.

Adapun mengutip dari artikel hukum kejaksaan republik indonesia Kewajiban yang Ditanggung Pemegang Hak Atas Tanah sebagai pemegang hak atas tanah, mereka memiliki tanggung jawab terhadap negara, masyarakat, dan orang lain. Beberapa di antaranya adalah:

- Kewajiban Membayar Pajak dan Retribusi (Pasal 37 UUPA)
Pemegang hak atas tanah harus membayar pajak bumi dan bangunan (PBB) sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- Kewajiban Mematuhi Ketentuan Penggunaan Tanah (Pasal 13 UUPA):
Pemegang hak atas tanah wajib mematuhi ketentuan yang berlaku terkait dengan penggunaan tanah. Jika mereka tidak melakukannya,

²³ “Halo JPN”, Hak dan Kewajiban dari Pemegang Hak Tanah, <https://halojpn.kejaksaan.go.id/publik/d/permohonan/2025-T739>, diakses 15 Oktober 2025 pkl. 21:00

tanah tersebut dapat terkena sanksi. Misalnya, tanah yang digunakan untuk pertanian tidak boleh digunakan untuk kegiatan industri tanpa izin yang sah atau perubahan statusnya.

- Kewajiban untuk Mendaftarkan Tanah (Pasal 19 UUPA) Jika seseorang memiliki hak atas tanah, mereka harus mendaftarkan tanah mereka agar tanah tersebut tercatat secara resmi di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tujuannya adalah untuk memberikan kepastian hukum dan mencegah sengketa.
- Kewajiban Menghormati Hak Pihak Lain (Pasal 27 UUPA) Pemegang hak atas tanah juga berkewajiban untuk menghormati hak-hak orang lain yang terkait dengan tanah tersebut, seperti hak pakai, sewa, atau hak milik yang sah dari orang lain.
- Selain itu, mereka juga harus menggunakan tanah tersebut hanya untuk tujuan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Misalnya, pemegang hak harus menggunakan tanah yang dimaksudkan untuk pertanian, bukan untuk tujuan lain.

Adapun cara penyelesaian sengketa hak atas tanah Jika ada sengketa mengenai hak atas tanah, penyelesaian dapat dilakukan melalui salah satu dari metode berikut: Jika penyelesaian melalui musyawarah tidak berhasil bisa melalui proses mediasi atau musyawarah antara pihak yang bersengketa, Pengadilan Negeri, Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat terlibat dalam penyelesaian masalah yang terkait dengan administrasi tanah yang berkaitan dengan hak dan kewajiban. Secara keseluruhan,

pemilik tanah di Indonesia memiliki hak untuk mengelola dan memanfaatkan tanah mereka, tetapi mereka juga memiliki kewajiban untuk mematuhi peraturan yang berlaku dan menjaga hubungan baik dengan pihak lain dan negara. Dan Kewajiban-kewajiban itu dapat digambarkan secara umum sebagai berikut. Pasal 6 UUPA mengatur hak atas tanah sosial. Artinya, tidak dapat dibenarkan bahwa seseorang memiliki hak atas tanah apapun untuk tujuan pribadi, apalagi jika itu merugikan masyarakat. Penggunaan tanah harus sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan hak atas tanah sehingga bermanfaat bagi pemiliknya, masyarakat, dan negara. Dengan tidak mempertahankan tanda-tanda batas, tanah dibiarkan kosong. Ini menunjukkan bahwa tanah tidak melakukan fungsi sosial atau tidak mengindahkan fungsi sosial hak atas tanah.²⁴

B. Tinjauan Tentang Prespektif Hukum Perdata dalam Pengambilalihan

1. Tinjauan tentang Hak Atas Tanah yang menjadi objek penelantaran (Hak Milik,HGU,HGB,Hak Pakai)

Kebijakan tentang pencabutan hak izin dan Hak atas tanah serta wilayah terlantar tidak disebutkan secara eksplisit dalam Pasal 180 UU Cipta Kerja ini dalam Peraturan Pemerintah. dibandingkan dengan ketentuan yang diatur dalam UUPA. Pada pasal 27, 34, dan Pasal 40 UUPA jelas menyebutkan Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Guna Bangunan (HGB) hapus karena ditelantarkan. Sehubungan

²⁴ Takaliuang, A. G., Paransi, E., & Koloay, R. N. (2024). penyelesaian sengketa tanah dengan cara negosiasi. *Jurnal lex administratum*, Vol. 12, No. 3. Hlm. 1-10.

dengan isi PP 20/2021, ada dua objek yang berkaitan dengan pengaturan tanah terlantar. Objek pertama adalah penertiban untuk area terlantar yang terkait dengan pemegang izin, persetujuan, dan izin usaha; dan tanah terlantar yang terkait dengan pemegang hak, pemegang hak pengelolaan, dan pemegang dasar penguasaan atas tanah .²⁵

Kawasan terlantar adalah area non-hutan yang belum dilekati hak atas tanah. Digunakan, dikembangkan, dan/atau dimanfaatkan oleh pemegang izin, konsep, atau izin usaha. Namun, tanah terlantar adalah tanah yang dimiliki oleh pemegang hak, pemegang hak pengelolaan, dan pemegang dasar penguasaan atas tanah .²⁶

Sebagaimana ditunjukkan dalam PP 20/2021, ada dua Tanah terlantar yang diatur oleh PP ini terdiri dari tanah yang berada di wilayah non-hutan yang belum dilekati hak atas tanah dan dipergunakan oleh pemegang izin, pemegang konsesi, dan pemegang perizinan sesuai peruntukannya. Tanah ini termasuk kawasan pertambangan, perkebunan, industri, dan pariwisata, serta perumahan, permukiman, dan kompleks skala besar .

Mayoritas tanah terlantar ini adalah tanah di wilayah non-hutan yang belum dilekati hak atas tanah dan digunakan oleh pemilik tanah berdasarkan izin atau konsesi yang telah diberikan sebelumnya. Jika tanah

²⁵ Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40; Indonesia, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Pasal 180; dan Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, Bab III.

²⁶ “Halo JPN”. Tanah Terlantar. <https://halojpn.kejaksaan.go.id/publik/d/permohonan/2025-7A34>. Diakses 16 Oktober 2025 pkl. 09:10.

yang dimiliki izin sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan, maka tanah tersebut dapat disebut sebagai kawasan terlantar. PP 20/2021 tidak menyebutkan tanah tersebut sebagai kawasan terlantar.²⁷

Hak atas tanah yang sudah dilekati merupakan objek tanah terlantar yang kedua. Hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria, bersama dengan peraturan yang mengatur pelaksanaannya. Menurut Pasal 7 PP 20/2021, hak-hak yang disebutkan di sini meliputi hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan, dan hak atas tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah. Pemegang hak ini juga diharuskan untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai. Tanah ini juga harus memenuhi syarat untuk fungsi sosial.

Untuk mencapai tujuan ini, diperlukan laporan tentang pengusahaan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan tanah. Tanah yang dimaksud adalah tanah yang telah terdaftar atau belum terdaftar yang sengaja tidak diusahakan, tidak dimanfaatkan, atau tidak dipelihara.²⁸

Adapun Jenis-Jenis Hak atas Tanah yang menjadi Objek antara lain yaitu :

a. Hak Milik

²⁷ Widyah, Emi, 2024, Tinjauan Hukum Terhadap Bidang Tanah Terlantar Dalam Rangka Meningkatkan Fungsi Sosial Di Lingkungan Pemukiman Masyarakat. *Jurnal Jendela Hukum dan Keadilan*, vol.10, no. 1, hlm. 22-23.

²⁸ *Ibid*, hlm. 23-24.

Hak milik turun temurun dapat diwariskan oleh ahli waris yang memiliki tanah. Hak milik ini tidak dapat ditentukan oleh waktu, seperti hak guna bangunan dan hak guna usaha. tidak hanya bertahan selama hidup pemiliknya, tetapi juga akan dimiliki oleh ahli warisnya setelah mereka meninggal, Hak milik atas tanah tetap tidak berubah. Terkuat berarti hak tidak mudah dihapus atau dilindungi dari pelanggaran. Menurut PP No. 24 Tahun 1997, hak tersebut harus didaftarkan. Selain itu, hak milik terkuat menunjukkan rentang waktu yang tidak terbatas. Jadi, berlawanan dengan hak guna usaha atau hak guna bangunan yang memiliki rentang waktu tertentu, hak milik yang terdaftar dan memiliki tanda bukti hak juga merupakan hak yang kuat karena terdaftar dan dapat dipertahankan oleh pihak lain. Jika dibandingkan dengan hak-hak lainnya, hak milik memberikan wewenang yang paling luas kepada yang memiliki hak. Dengan kata lain, seorang pemilik Tanah dapat diberikan kepada pihak lain dengan hak yang lebih sedikit daripada hak milik.²⁹

b. Hak Guna Usaha (HGU)

HGU adalah hak atas tanah yang diberikan oleh negara untuk digunakan untuk tujuan pertanian, perikanan, atau peternakan dalam jangka waktu tertentu. Pemegang HGU memiliki hak, tanggung jawab,

²⁹ Indonesia. 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), Pasal 20 ayat (1).

dan larangan yang diatur oleh undang-undang.³⁰ lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Pasal 27 huruf a menyatakan bahwa pemegang HGU diharuskan untuk melakukan usaha pertanian, perikanan, dan/atau peternakan sesuai dengan peraturan dan persyaratan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan jika pemegang HGU secara sengaja tidak melakukan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Pasal 27 huruf e, atau membuang tanahnya, maka HGU tersebut dihapus dengan segala konsekuensi sesuai dengan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, yang ditindaklanjuti oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan dan Tanah Terlantar, menetapkan persyaratan tambahan untuk penertiban dan pendayagunaan tanah HGU yang ditelantarkan secara sengaja. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021, pemegang HGU diharuskan untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dikuasai dengan berfungsi sosial.

³⁰ "SIP Law Firm". Hak Guna Usaha Menurut Aturan Hukum. <https://siplawfirm.id/hak-guna-usaha-menurut-aturan-hukum/?lang=id>. Diakses 16 Oktober 2025 pk1.11:00.

Fungsi sosial dimaksudkan untuk Untuk menjaga agar tanah tetap subur dan bermanfaat bagi masyarakat dan lingkungan, setiap pemegang HGU, baik perseorangan maupun badan hukum, wajib menjaga tanah. Pemegang HGU yang secara sengaja tidak mengusahakan, tidak mempergunakan, atau tidak memelihara tanah dikenal sebagai penelantaran tanah. Jika pemegang HGU secara de facto atau secara nyata tidak mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, atau memelihara tanah yang dikuasainya sesuai dengan keputusan pemberian haknya dan/atau rencana pengusahaan, penggunaan, atau pemanfaatan tanah tersebut, tindakan tersebut merupakan pengabaian atas fungsi sosial HGU dan memenuhi unsur kesengajaan penelantaran tanah.³¹ Contoh perbuatan tidak memelihara tanah antara lain:

- a. pemegang HGU secara de facto tidak peduli untuk mengelola atau memelihara tanah, sehingga tanah terbengkalai.
- b. Pemegang HGU secara nyata tidak peduli jika tanahnya dikuasai oleh pihak lain.
- c. Pemegang HGU secara nyata tidak peduli untuk mengelola atau memelihara tanah yang mengakibatkan kerusakan lingkungan dan bencana seperti longsor, banjir, dan sebagainya.

³¹ Rahmawati, S. 2022, Analisis Yuridis Tanah Terlantar Berstatus Hak Guna Usaha. In *Jurnal Prosiding Seminar Nasional Instipr* Vol. 1, No. 1, hlm. 7-21.

Apabila tanah HGU tersebut menjadi subjek perkara di pengadilan, unsur kesengajaan penelantaran menjadi tidak berlaku. Tanah tersebut tidak dapat diusahakan, digunakan, dimanfaatkan, atau dipelihara karena rencana tata letak telah berubah. ruang, tanah dinyatakan untuk konservasi oleh peraturan perundang-undangan dan karena keadaan kahar (force majeure), seperti peperangan, kerusakan, bencana alam, dan lainnya, yang diputuskan oleh pejabat atau lembaga yang berwenang. Tidak seperti Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021, Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 hanya mengatur bahwa unsur kesengajaan penelantaran tanah tidak diperlukan apabila pemegang hak atas tanah tidak dapat secara ekonomi menggunakan tanahnya.³²

c. Hak Guna Bangunan (HGB)

Tanah dengan Hak Guna Bangunan (HGB) yang ditelantarkan didefinisikan sebagai tanah yang telah diberikan hak oleh negara tetapi tidak dimanfaatkan sesuai dengan sifat dan tujuan yang dimaksudkan. Penetapan tanah terlantar ini dapat mengakibatkan kehilangan hak atas tanah tersebut. Hal ini akan memungkinkan negara untuk kembali memiliki tanah tersebut atau dimiliki oleh orang lain. Identifikasi, penyelidikan, dan pemberitahuan kepada pemegang hak adalah langkah-langkah standar yang harus diikuti untuk penanganan tanah

³² Saiful, W. M. L., & Fathullah, K. E. 2024. pemanfaatan tanah terlantar berdasarkan permen agraria dan tata ruang/kepala badan pertanahan nasional no. 20 tahun 2021. *Justness: Jurnal Hukum Politik dan Agama*, Vol. 4, No.1, hlm. 11.

terlantar.³³ Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 20 Tahun 2021 menetapkan peraturan khusus tentang penertiban tanah terlantar untuk Hak Guna Usaha (HGU) dan HGB. Untuk menetapkan HGB terlantar, tahapan berikut diikuti:

- Inventarisasi dan Identifikasi: Tanah yang terindikasi terlantar diidentifikasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) selama minimal dua tahun sejak hak diterbitkan atau terakhir dimanfaatkan.
- Pemberitahuan: Pemegang hak menerima peringatan tertulis tiga kali dari BPN, dengan tenggat waktu 90 hari, 45 hari, dan 30 hari.
- Kepala Kantor Wilayah BPN mengusulkan penetapan tanah terlantar kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN jika peringatan tidak diindahkan.
- Penetapan oleh Menteri: Menteri menerbitkan Surat Keputusan (SK) penetapan tanah sebagai objek penertiban.

Penelantaran HGB memiliki beberapa konsekuensi hukum yang signifikan, yaitu:

- Penghapusan hak: Hak Guna Bangunan akan dihapus dan tanah tersebut akan dikuasai kembali oleh negara

³³ Astiti, N. N. A., & Wulandari, I. 2020. Akibat Hukum Terhadap Penelantaran Tanah Hak Guna Bangunan. *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai*, Vol. 5, No. 2, hlm. 800-817.

- Penguasaan kembali oleh negara: Tanah yang ditelantarkan akan dikuasai kembali oleh negara dan diprioritaskan untuk program reforma agraria, pembangunan, atau cadangan nasional.
- Sanksi dari pemerintah: Pemegang hak dapat menerima sanksi dari pemerintah.
- Tidak otomatis diambil: Proses tidak instan, dengan kesempatan yang diberikan kepada pemegang hak.³⁴

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan mengambil hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain. Ini memberikan wewenang dan tanggung jawab yang ditentukan dalam keputusan. apakah itu diberikan oleh pejabat yang berwenang kepadanya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian pengolahan tanah atau sewa menyewa, asalkan tidak bertentangan dengan substansi dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria).³⁵ Oleh karena itu, hak ini merupakan hak atas tanah, baik tanah maupun bangunan yang dapat diberikan oleh pemerintah atau oleh individu yang memilikinya. Hak ini berbeda dengan hak untuk memiliki, bekerja, atau memiliki bangunan yang dapat digunakan atau dijadikan jaminan

³⁴ “Klinik Hukumonline”, Apakah Tanah Terlantar Menjadi Milik Negara? <https://www.hukumonline.com/klinik/a/apakah-tanah-terlantar-menjadi-milik-negara-lt60543ed4e6b17/>. diakses 16 Oktober 2025 pkl. 22:00.

³⁵ “Hukum online”, Perbedaan Hak Pakai dan Hak Milik , <https://www.hukumonline.com/berita/a/perbedaan-hak-pakai-dan-hak-milik-lt6374c85eba1a1/>. diakses 16 Oktober 2025 pkl. 22:15.

untuk hipotik dan credietverband, tetapi karena nilai ekonominya dapat dipindah tangankan, hak pakai ini juga dapat digunakan sebagai jaminan untuk utang. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 menetapkan prinsip dasar yang mendasari penertiban tanah terlantar. Pasal 27, 34, dan 40 UUPA menyatakan bahwa hak atas tanah, termasuk hak milik dan hak pakai, dapat dihapus sebagai akibat dari diterlantarkan. Peraturan Pemerintah (PP) No. 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar adalah undang-undang utama. Peraturan ini menindaklanjuti Undang-Undang Cipta Kerja dan merupakan perubahan dari PP No. 11 Tahun 2010. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 4 Tahun 2010 mengenai Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar.

2. Pemberian dan Hapusnya Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat penggunaan atas tanah. Seseorang dengan hak atas tanah memiliki otoritas untuk mempergunakan atau memperoleh keuntungan dari tanah yang dimilikinya.³⁶ Setiap hak atas tanah memberikan hak untuk memanfaatkan bidang tanah tertentu untuk memenuhi kebutuhan tertentu. Memakai bidang tanah tertentu berarti memiliki, menggunakan, dan mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu yang dihaki. Sesuai dengan Pasal 15 UUPA, orang atau badan hukum yang menguasai atau memiliki bidang

³⁶ “Hendra, Rahmad”. Hak Milik. Materi Staf Pengajar Universitas Riau. <https://rahmadhendra.staff.unri.ac.id/files/2012/07/Hak-Milik.pdf>. Diakses 16 Oktober 2025 pkl. 22:50.

tanah wajib memelihara tanah, termasuk meningkatkan kesuburannya, dan mencegah kerusakannya. Selain itu, Pasal 15 UUPA menetapkan sanksi bagi orang atau badan hukum yang melalaikan kewajiban memelihara tanah atau menterlantarkannya.

Pemakaian tanah harus sesuai dengan tujuan yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku di wilayah tersebut dan sesuai dengan peruntukannya (Kota atau Kabupaten). Karena definisi tanah adalah permukaan bumi (Pasal 1 ayat 4 dan Pasal 4 ayat 1 UUPA), penggunaan tanah dan sebagian ruang di atasnya selalu diperlukan untuk tujuan apa pun. Ruang di atas tanah dan tubuh bumi bukan milik pemegang hak, tetapi dapat digunakan oleh setiap pemegang hak untuk memenuhi kebutuhan atau tujuan mereka untuk menggunakan tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah, seperti yang tercantum dalam Pasal 16 juncto Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, termasuk hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak guna tanah lainnya. Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang diatur oleh undang-undang, serta hak-hak sementara yang disebutkan dalam Pasal 53.³⁷

Hak Milik, menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah, dengan mempertimbangkan ketentuan yang

³⁷ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

tercantum dalam Pasal 6. Hanya warga negara Indonesia dan badan hukum yang ditunjuk oleh PP 38 Tahun 1963 yang dapat memiliki tanah dengan hak milik. Menurut Pasal 22 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria, ada tiga jenis permohonan untuk hak milik yang dapat diproses, penetapan pemerintah atau ketentuan Undang-Undang yaitu :

- Pengakuan hak dilakukan jika permohonan disertai dengan dokumen tertulis yang lengkap.
- Penegasan hak atau konversi dilakukan jika permohonan disertai dengan dokumen tertulis yang tidak lengkap.
- Pemberian hak dilakukan jika permohonan tidak disertai dengan dokumen tertulis, tetapi harus dilampirkan dengan surat pernyataan penguasaan fisik.³⁸

Hak atas tanah diberikan oleh negara kepada seseorang, kelompok, atau badan hukum. Menurut Pasal 1, Pasal 5, Peraturan Menteri Negara Menurut Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, pemberian hak atas tanah adalah keputusan pemerintah yang memberikan hak atas tanah kepada Negara, termasuk perpanjangan hak dan pembaharuan hak.

3. Hukum Perdata (Definisi dan Asas Hukumnya)

³⁸ Lombogia, C. B. 2017. Perolehan Hak Atas Tanah Melalui Penegasan Konversi Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Lex Et Societatis*, Vol. 5, No. 5. Hlm 8

Hukum acara perdata didefinisikan sebagai peraturan hukum yang mengatur bagaimana hukum perdata materiil ditaati dengan perantaraan hakim. Secara lebih spesifik, dapat dikatakan bahwa Hukum acara perdata mengatur bagaimana mengajukan tuntutan hak, memeriksanya, dan memutuskan apakah hak tersebut harus dilaksanakan atau tidak. Dalam kasus ini, tuntutan hak adalah tindakan yang bertujuan untuk mendapatkan perlindungan hukum dari pengadilan untuk mencegah *eigenrichting*, atau main hakim sendiri. Hakim dapat sewenang-wenang melaksanakan hak tanpa persetujuan pihak lain yang berkepentingan, menyebabkan kerugian. Oleh karena itu, jika kita ingin memperjuangkan atau melaksanakan hak kita, hakim sendiri tidak dapat bertindak.³⁹

Menurut Mertokusumo, asas hukum acara perdata adalah sebagai berikut:

1. Hakim bersifat *menunggu*, yang berarti bahwa upaya untuk mengajukan tuntutan hak diserahkan sepenuhnya kepada pihak yang berkepentingan, sedangkan Hakim menunggu tuntutan hak yang diajukan kepadanya. Artinya, tidak ada hakim jika tidak ada tuntutan hak atau penuntutan.
2. Hakim bersifat *pasif*, artinya bahwa ruang lingkup atau luas pokok sengketa yang diajukan kepada hakim untuk diperiksa pada dasarnya ditentukan oleh para pihak yang berperkara dan bukan oleh hakim.

³⁹ “Opac”, Pengertian Hukum Acara Perdata, <https://opac.fhukum.unpatti.ac.id/index.php?p=fstream-pdf&fid=2938&bid=7797> diakses 17 Oktober 2025 pk. 10:30.

Hakim hanya membantu para pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan.

3. Peradilan terbuka untuk umum artinya sidang pemeriksaan pengadilan pada dasarnya adalah terbuka untuk umum, yang artinya bahwa setiap orang diperbolehkan hadir dan mendengarkan pemeriksaan di persidangan. Tujuannya adalah untuk memberi perlindungan hak-hak asasi manusia dalam bidang peradilan. Dan tidak memihak serta putusan yang adil kepada masyarakat.
4. Mendengar kedua belah pihak, artinya bahwa kedua belah pihak yang bersengketa (penggugat dan tergugat) haruslah diperlakukan sama, tidak memihak dan didengar bersama-sama. Bahwa pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membedakan orang.
5. Putusan disertai dengan alasan, yang berarti bahwa Hakim bertanggung jawab atas keputusannya terhadap masyarakat, pihak, dan pengadilan lain. tinggi dan ilmu hukum, sehingga memiliki nilai objektif. Putusan memiliki kekuatan karena alasan-alasan ini, bukan karena keputusan hakim tertentu yang menjatuhkannya.
6. Beracara dikenai biaya meliputi biaya kepaniteraan, panggilan dan pemberitahuan pihak, dan biaya bantuan advokat. Bagi mereka yang tidak memiliki kemampuan untuk membayar biaya perkara, dapat mengajukan perkara gratis (prodeo) dengan mengajukan surat keterangan tidak mampu yang dibuat oleh kepala polisi, tetapi biasanya dibuat oleh camat.

7. HIR tidak mewajibkan pihak untuk mewakilkan kepada orang lain; oleh karena itu, pihak yang langsung diperiksa di persidangan, Namun, jika diperlukan, para pihak dapat mendapatkan bantuan atau diwakili oleh advokat, yang merupakan kuasanya.⁴⁰

C. Perlindungan Hukum dan Ganti Kerugian

1. Ganti Rugi

Pembangunan berkelanjutan berarti penyediaan, penggunaan, dan peningkatan kapasitas sumber daya alam dan Untuk meningkatkan ekonomi, mereka harus memahami pentingnya menjaga fungsi lingkungan hidup, kesetaraan antar generasi, kesadaran akan hak dan kewajiban mereka.⁴¹ dan mencegah pembangunan yang merusak dan tidak bertanggung jawab terhadap lingkungan. Mereka juga harus berpartisipasi dalam pelaksanaan dan pelaksanaan undang-undang tersebut. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, "Bumi, air, dan kekayaan" adalah dasar. Alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.⁴² Dari ketentuan dasar ini, jelas bahwa pemanfaatan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa, bersama dengan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, berfokus pada kemakmuran masyarakat. Proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum seringkali menghasilkan

⁴⁰ R. Soepomo, *Op Cit*, hlm 23

⁴¹ Tamo, W. M. T., Waongan, A., & Roeroe, S. 2022. Perlindungan Hukum Bagi Penerima Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Lex Crimen*, Vol. 1, No. 4. hlm. 18

⁴² Sari, N. L. A. (2021). Konsep hak menguasai negara terhadap tanah dalam hukum tanah (uupa) dan konstitusi. *Jurnal Ganec Swara*, nyasal Vol. 15 ,No. 1, hlm. 17-18

masalah dan hambatan, terutama dalam hal kompensasi untuk pemegang hak atas tanah yang tanahnya diberikan untuk pembangunan untuk kepentingan umum. Harga ganti rugi menentukan perbedaan budaya antara pemerintah dan masyarakat. Masyarakat menginginkan harga ganti rugi yang setinggi-tingginya dari harga pasar saat ini, atau paling tidak sesuai dengan harga pasar, bahkan ada masyarakat yang menginginkan harga ganti rugi didasarkan pada harga sekian tahun ke depan atau setelah tanah dibebaskan dan digunakan sebagai sarana umum.⁴³ Masalah dan tantangan sering muncul selama proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum, terutama dalam hal pembayaran kepada mereka yang memiliki hak atas tanah yang diberikan untuk pembangunan untuk kepentingan umum.

Harga ganti rugi menunjukkan perbedaan budaya antara pemerintah dan masyarakat. Beberapa masyarakat menginginkan harga ganti rugi yang setinggi mungkin dari harga pasar saat ini, atau paling tidak sesuai dengan harga pasar; ada juga masyarakat yang menginginkan harga ganti rugi didasarkan pada harga dalam beberapa tahun ke depan atau setelah tanah dibebaskan dan digunakan sebagai sarana umum. Untuk menentukan harga, pemerintah hanya bergantung pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yang besarnya ditetapkan oleh Kantor.

Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan fakta bahwa harga pasar masyarakat jauh lebih tinggi dibandingkan dengan NJOP. Pemerintah

⁴³ Uda, d. f. 2025. perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam penetapan ganti rugi terkait dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum berbasis nilai keadilan, *Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung*, Semarang. hlm. 30

selalu berpatokan pada NJOP saat memberikan ganti rugi untuk pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sedangkan masyarakat (pemegang hak atas tanah) berpatokan pada harga pasaran. Hal ini menyebabkan perdebatan tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Fakta yang terjadi bahwa pemegang hak atas tanah seringkali mendapatkan ganti kerugian yang tidak layak dan tidak adil, yang menyebabkan masalah pertanahan dan/atau sengketa tanah. Salah satu kasus yang disebutkan di sini adalah putusan Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Sim, di mana pemegang hak atas tanah tidak mendapatkan ganti kerugian yang layak dan adil, dan Majelis Hakim mengabulkan keberatan pemohon. Dalam hal ini, jumlah kompensasi yang diperlukan untuk kepentingan umum tersebut dihitung secara sepihak dan tidak didasarkan pada keputusan musyawarah, yang merupakan bagian dari proses pengadaan tanah. Akibatnya, tidak ada berita acara musyawarah yang menunjukkan harga tanah yang ditandatangani oleh pemilik tanah. Besaran ganti rugi untuk kepentingan umum tersebut ditetapkan secara sepihak dan tidak didasarkan pada keputusan musyawarah, yang merupakan bagian dari proses pengadaan tanah. Akibatnya, tidak ada berita acara musyawarah yang menunjukkan harga tanah yang ditandatangani oleh pemilik tanah. dalam Perpres No. 71 Tahun 2012, Pasal 66 Ayat (1) dan (4) tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menetapkan nilai

ganti kerugian yang disebutkan pada ayat 1 sebagai dasar musyawarah menetapkan ganti kerugian.⁴⁴

2. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum, menurut Satjito Rahardjo, adalah upaya untuk melindungi kepentingan seseorang dengan cara memberikan hak asasi manusia kepadanya untuk bertindak sesuai dengan kepentingannya tersebut. Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang oleh penguasa yang bertentangan dengan hukum untuk menciptakan ketertiban dan ketentraman sehingga manusia dapat menikmati martabatnya sebagai manusia.

Menurut Muchsin, perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan. Menurut Hetty Hasanah, perlindungan hukum dapat didefinisikan sebagai segala upaya untuk menjamin kepastian hukum sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau yang melakukan tindakan hukum.⁴⁵

Maria S.W. Soemardjono menyatakan bahwa analisis dasar fungsi sosial hak atas tanah termasuk makna bahwa hak harus digunakan sesuai

⁴⁴ Tamo, W. M. T., Waongan, A., & Roeroe, S. 2022. Perlindungan Hukum Bagi Penerima Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Lex Crimen*, Vol 11. No 4. hlm 60.

⁴⁵ Sihombing, A. N. 2017 Perlindungan Hukum Terhadap Keselamatan dan Kesehatan Pekerja pada PT. PLN (Persero), *Doctoral dissertation, Universitas Medan Area*, Gembek mareng mraka. hlm 30.

dengan sifat dan tujuan haknya sehingga bermanfaat bagi si pemegang hak dan masyarakat secara keseluruhan. Ini juga berarti bahwa harus ada keseimbangan antara kepentingan perseorangan dan kepentingan umum, dan bahwa kepentingan perseorangan harus diakui dan dihormati seiring dengan pelaksanaan kepentingan umum.⁴⁶ "Semua hak tanah mempunyai fungsi sosial", kata Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria, dalam penjelasan Fungsi sosial hak atas tanah didefinisikan sebagai berikut: hak atas tanah seseorang tidak dapat dibenarkan untuk dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi, terutama jika itu merugikan masyarakat. Namun, ini tidak berarti bahwa kepentingan seseorang akan terdesak oleh kepentingan masyarakat umum. Kepentingan individu juga dipertimbangkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria.⁴⁷

Kepentingan masyarakat dan manfaat Perseorangan harus bekerja sama untuk mencapai tujuan utama, yaitu kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi semua orang. Penggantian kerugian dalam pelepasan hak diatur didalam beberapa peraturan perundang-undangan yaitu:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria.
- b. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada diatasnya

⁴⁶ Sumardjono, M. S. 17 Agustus 2008. Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial, dan budaya. *Penerbit Buku Kompas*.

⁴⁷ Hukumonline, "Menyoal Makna Fungsi Sosial dan Kepentingan Umum yang Melekat padaTanah,"<https://www.hukumonline.com/berita/a/menyoal-makna-fungsi-sosial-dan-kepentingan-umum-yang-melekat-pada-tanah-lt614ec9f6a9e6e/F>. diakses 17 Oktober 2025 pkl. 10:45

- c. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.
- d. Keppres Nomor 34 Tahun 2003 Tentang Pelimpahan Wewenang Kebijakan Pertanahan.
- e. Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- f. Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005
- g. Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994.
- h. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Perpres Nomor 65 Tahun 2006.
- i. Peraturan Pemerintah RI Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian.⁴⁸

Musyawarah adalah proses penentuan ganti rugi. Setelah mencapai kesepakatan, pembayaran ganti kerugian atas pelepasan hak atas tanah dimulai, dan pemerintah harus mempertimbangkan beberapa hal:

- a. Kesebandingan adalah perbandingan antara hak yang hilang bersama dengan penggantinya harus adil menurut hukum dan kebiasaan umum masyarakat.
- b. Layak adalah ketika penggantian tidak hanya sebanding dengan ganti kerugian tetapi juga layak jika penggantian dengan sesuatu yang tidak sebanding dengan yang hilang.

⁴⁸ Tamo, W. M. T., Waongan, A., & Roeroe, S, *Op Cit*, Hlm. 19.

- c. Perhitungan Cermat: Perhitungan cermat menggunakan waktu nilai dan derajat.⁴⁹

Dalam proses pengadaan tanah, proses inventaris dan identifikasi, penilaian ganti kerugian, memilih dan membayar ganti kerugian.

- a. Inventarisasi dan Identifikasi: Setelah masyarakat menerima rencana pembangunan, identifikasi dan inventarisasi tanah dilakukan. Ini termasuk tindakan seperti menunjukkan batas, mengukur bidang, dan menentukan tata bangunan.⁵⁰
- b. Penilaian Ganti Kerugian :Kriteria yang menentukan nilai tanah serta variabel yang mempengaruhi harga tanah di Selain nilai taksiran bangunan, tanaman, dan benda lain yang terkait dengan tanah, mungkin juga perlu mempertimbangkan faktor nonfisik atau immaterial yang dapat dipertimbangkan dalam menentukan nilai ganti kerugian, terutama dalam kasus di mana proses pengadaan tanah membutuhkan waktu yang lama.⁵¹
- c. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian: Instansi yang membutuhkan tanah berpartisipasi dalam Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian. Musyawarah dipimpin oleh pejabat yang ditunjuk atau Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Musyawarah harus didasarkan pada kesejajaran antara pihak yang bermusyawarah dan dilakukan tanpa

⁴⁹ Habib, T. J. (2007). Pelaksanaan Penetapan Ganti Kerugian dan Bentuk Pengawasan Panitia Pengadaan Tanah pada Proyek Pembangunan Terminal Bumiayu. *Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang*. Vol. 12, No.2.hlm 21-23

⁵⁰ Sumardjono, M. S. 12 juli 2008. Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial, dan budaya. Penerbit Buku Kompas.hlm.250-270.

⁵¹ *Ibid*, hlm .261.

tekanan, baik secara lisan maupun nonverbal, serta tindakan penekanan dalam berbagai gradasi, baik dalam pertemuan maupun di luar pertemuan.⁵²

- d. Pemberian Ganti Kerugian : Menurut Pasal 36 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan untuk Kepentingan Umum, ganti kerugian yang dapat diberikan oleh Tim Penilai dalam bentuk :

- 1) Uang
- 2) Tanah pengganti
- 3) Kepemilikan saham
- 4) Atau bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak : Sesuai dengan penjelasan di atas, kesimpulan jelas bahwa perlindungan hukum terhadap penerima ganti rugi pengadaan Terlepas dari fakta bahwa tanah untuk kepentingan umum telah diatur dengan baik dan jelas, praktik yang terjadi selama proses pengadaan ternyata tidak sesuai dan tidak memuaskan.

D. Hak Menguasai dari Negara

1. Penjelasan Mengenai Hak Menguasai Negara

Sebagai bagian dari negara, pemerintah memiliki peran dan tanggung jawab penting untuk melaksanakan hak menguasai negara tersebut. Namun, pemerintah tidak boleh bertindak secara mandiri dan mengatas namakan kepentingan umum rakyat. Hak negara untuk memiliki

⁵² *Ibid*, hlm .262.

tanah harus didasarkan pada pemikiran tentang hubungan hukum antara orang dengan tanah, masyarakat dengan tanah, dan negara dengan tanah. Pemikiran ini didasarkan pada pemikiran tentang hubungan antara manusia, masyarakat, dan lingkungan mereka.⁵³ Hak menguasai negara menurut UUD 1945 harus dilihat dalam konteks hak dan kewajiban negara sebagai badan penguasa yang bertanggung jawab untuk menjaga kesejahteraan rakyat. Pemilik kekuasaan adalah representasi dari pola hubungan antara individu dengan masyarakat dalam perspektif hukum adat yang dikristalisasi dalam Pembukaan UUD 1945. Penguasaan negara menghasilkan pelaksanaan hak dan kewajiban, yang menghasilkan kekuasaan, wewenang, dan bahkan daya paksa. Dengan demikian, hak menguasai negara mengacu pada wewenang negara untuk mengatur, merencanakan, mengelola, mengurus, mengawasi penggunaan dan pemanfaatan tanah baik dalam hubungan individu, masyarakat, dan negara dengan tanah maupun dalam hubungan individu, masyarakat, dan negara satu sama lain dengan tanah.

Kewenangan negara untuk mengatur, mengurus dan mengawasi hak atas tanah baik yang ada pada perseorangan, masyarakat dan negara berhubungan erat dengan konsep keseimbangan antara hak dan kewajiban yang didalamnya mengandung unsur bahwa setiap hak terdapat kewajiban

⁵³ Kunu, A. B. D. 2012. Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah. *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 6, No. 1 hlm 10

di dalamnya, demikian pula sebaliknya.⁵⁴ Tiap perseorangan, masyarakat maupun negara berdasar hak masing masing pada hakekatnya mempunyai kewajiban untuk :

- a. Memanfaatkan tanah secara nyata bagi peningkatan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat,
- b. Melindungi dan menjamin segala hak-hak rakyat atas tanah,
- c. Mencegah segala tindakan yang menyebabkan rakyat tidak mempunyai kesempatan atau kehilangan hak atas tanah.⁵⁵

Dipercaya bahwa struktur hubungan penguasaan atas tanah antara individu, masyarakat, dan negara tersebut di atas merupakan dasar yang akan membawa Indonesia ke kejayaan. Karena itu Negara sebagai organisasi kekuasaan negara dan kedudukannya sebagai badan penguasa dalam menjalankan fungsi mengatur, mengurus, dan mengawasi tujuan mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Kesejahteraan tanah rakyat mustahil dicapai tanpa kekuasaan negara yang demikian. Namun, kekuasaan negara juga harus dijalankan sesuai dengan prinsip-prinsip yang terkandung dalam pokok pikiran pembukaan UUD 1945, konstitusi, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sikap tindak negara melalui pemerintahannya tidak saja memiliki legitimasi yang sah

⁵⁴ Lombogia, C. B. 2017. Perolehan Hak Atas Tanah Melalui Penegasan Konversi Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Lex Et Societatis*, Vol. 5, No. 5.hlm.88.

⁵⁵ Hayati, T. 2019. Hak penguasaan negara terhadap sumber daya alam dan implikasinya terhadap bentuk perusahaan pertambangan. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 49,No. 3, hlm. 768-787.

tetapi juga sesuai dengan tahap perkembangan kesejahteraan yang diharapkan.

2. Pengertian Tanah Negara

UUPA dan Undang-Undang yang terkait dengan tanah serta peraturan pelaksanaannya tidak secara eksplisit menyebutkan atau mengatur tanah negara. Di dalam UUPA secara khusus "Tanah yang dikuasai langsung oleh negara" adalah istilah yang digunakan untuk tanah negara dalam administrasi pertanahan, di mana otoritas pertanahan memegang kendali.⁵⁶ Analisis Perancangan Perlindungan menyatakan, "Sebenarnya istilah tanah negara dalam sistem UUPA tidak dikenal. pasal 1 atau pasal 2 UUPA menyatakan bahwa hak negara atas tanah, air, dan ruang angkasa terdiri dari tanah yang dikuasai oleh negara. Namun demikian, istilah "tanah negara" masih digunakan secara salah dalam banyak produk hukum. Tanah negara berarti tanah milik negara. Padahal, itu tidak benar, Istilah yang lebih tepat adalah "tanah yang dikuasai oleh negara seperti yang diatur oleh UUPA."

Menurut UUPA, istilah "tanah negara" bukanlah tanah "milik" seseorang. negara yang menunjukkan hubungan hukum privat antara negara dan tanah yang bersangkutan, tetapi juga memiliki hubungan hukum publik dengan tanah yang dikuasai negara. Berdasarkan hubungan hukum yang bersifat publik, maka wewenang pengelolaan atas tanah negara kemudian "diatribusikan" ke berbagai otoritas. Kewenangan

⁵⁶ Isnaini, A. A. L., & Lubis, A. A. 2022. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Pustaka Prima, Medan.hlm. 15.

otoritas pertanahan atas apa yang disebut sebagai tanah negara tersebut meliputi: tanah-tanah yang bukan tanah wakaf, bukan tanah hak pengelolaan, bukan tanah-tanah hak ulayat, bukan pula tanah-tanah kawasan hutan.⁵⁷

Pemerintah kolonial Belanda pertama kali menggunakan istilah "tanah negara" dengan sebutan "staats lands domein", sebagaimana dicatat dalam pasal 519 Burgerlijk Wetboek (BW) dan Agrarische Wet (staatsblad 1870-55) dan seluruh peraturan pelaksanaannya, Dalam pasal 1 Algemeen Besluit (AB) Tahun 1870 No. 118 dinyatakan bahwa: "Staat lands domein" adalah istilah yang kemudian digunakan untuk menerangkan "tanah negara".⁵⁸ Konsep dan peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah Hindia Belanda, seperti Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 tentang pengendalian tanah negara, di mana "filosofi tentang hubungan antara negara dan tanah yang menjadi landasan Peraturan Pemerintah tersebut berdasarkan pada asas domain, yaitu negara sebagai pemilik tanah dalam hubungan keperdataan." Dalam Peraturan Pemerintah ini, istilah "tanah negara yang dikuasai penuh" dan "tanah negara yang tidak dikuasai penuh" digunakan. Menurut PP, tanah negara adalah tanah negara. yang dimiliki sepenuhnya oleh negara, menurut penjelasan PP. Tanah dimiliki sepenuhnya jika tanah tersebut bebas dari hak-hak tanah yang melekat, seperti hak milik, serta hak adat seperti hak ulayat dan hak pribadi.

⁵⁷ Harsono, B. 1997. *Hukum Agraria Nasional. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jilid I. Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Djambatan, Jakarta. hlm.242

⁵⁸ Slaats, H. 2007. *Masalah tanah di Indonesia dari masa ke masa*. Lembaga Studi Hukum dan Ekonomi. Universitas Indonesia, Fakultas Hukum. hlm.23-24.

Berikut ini adalah definisi tanah negara yang diberikan oleh pakar, praktisi hukum agraria, dan peraturan perundang-undangan:

- a. Maria S.W. Sumardjono mengatakan bahwa tanah negara adalah tanah yang tidak diberikan hak kepada pihak lain atau tidak dilekati dengan hak seperti milik, usaha, bangunan, pakai, pengelolaan, ukyat, dan wakaf.⁵⁹
- b. Boedi Harsono mengatakan bahwa tanah negara adalah tanah yang dimiliki langsung oleh negara.⁶⁰
- c. Arie Sukanti Hutagalung mengatakan bahwa tanah negara adalah tanah yang dimiliki langsung oleh negara.⁶¹
- d. Soegiarto mengatakan bahwa tanah negara adalah tanah yang tidak memiliki hak atas tanah sesuai ketentuan yang berlaku.
- e. Ali Achmad Chomzah mengatakan bahwa tanah negara adalah tanah yang tidak memiliki hak atas tanah sesuai ketentuan yang berlaku.⁶²
- f. Peraturan Pemerintah No 8 tahun 1953 tentang penguasaan tanah negara mengatakan bahwa tanah negara adalah tanah yang dikuasai sepenuhnya oleh negara (pasal 1a).⁶³

⁵⁹ Maria S.W. Sumardjono, 2010, *Tanah Untuk Kesejahteraan Rakyat*, Penerbit Bagian Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Gadjadarda, Yogyakarta. Hlm 25

⁶⁰ Harsono, B. 2007. *Menuju penyempurnaan hukum tanah nasional: perkembangan pemikiran & hasilnya sampai menjelang kelahiran UUPA tanggal 24 September 2007*. Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, hlm. 136.

⁶¹ Arie Sukanti Hutagalung, 2010, *Pengaturan pengelolaan tanah negara bekas hak dan tanah negara bekas kawasan di tinjau dari perspektif hukum dan perundang-undangan*. Makalah di sampaikan pada lokarya pengelolaan tanah negara bekas hak dan tanah negara bekas kawasan, di selenggarakan oleh BPN di Golden boutique Hotel, hlm 5.

⁶² Chomzah, A. A., Pertanahan, H., Tanah, P. S. H. A., & Pemerintah, P. T. I. 2002. *Prestasi Pustaka*. Cetakan Pertama, Jakarta. hlm.1

⁶³ Pasal 1a Peraturan Pemerintah No 8 tahun 1953 tentang penguasaan tanah-tanah negara

- g. Peraturan Menteri Dalam Negeri No 6 tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah: tanah negara adalah tanah yang langsung di kuasai oleh negara sebagaimana di maksud dalam undang-undang Nomor 5 tahun 1960. (pasal 1 ayat 3).⁶⁴
- h. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1973 tentang ketentuan-ketentuan Mengenai tata cara pemberian hak atas tanah: tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negaraseperti di maksud dalam undang-undang No 5 tahun 1960. (pasal 1 butir 2).
- i. Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah : tanah negara adalah tanah yang langsung di kuasai oleh negara,Bisa juga diartikan sebagai tanah yang tidak di punyai dengan sesuatu hak atas tanah. (pasal 1 angka 3).⁶⁵
- j. Peraturan Pemerintah No. 36 tahun 1998, yang mengatur pendayagunaan dan penertiban tanah terlantar, menyatakan bahwa "tanah yang sudah dinyatakan sebagai tanah terlantar menjadi tanah yang digunakan oleh kuasai langsung oleh negara."⁶⁶
- k. Peraturan Pemerintah No 11 tahun 2010 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar, pasal 9 ayat (2) dan (3) menyatakan bahwa penetapan tanah terlantar mencakup pemutusan hubungan

⁶⁴ Pasal 1 ayat 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri No 6 tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah

⁶⁵ Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

⁶⁶ Pasal 15 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 36 tahun 1998 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar

hukum dengan tanah yang dikuasai langsung oleh negara (dalam hal tanah hak dan juga tanah yang telah diberikan dasar penguasaan).⁶⁷

Dari pengertian tanah negara tersebut terdapat dua unsur tentang tanah negara, yaitu dikuasai langsung/penuh oleh negara dan tanah yang belum di lekati dengan sesuatu hak atas tanah. Boedi Harsono menyatakan bahwa, tanah yang dikuasai langsung oleh negara diartikan sebagai “tanah-tanah yang bukan tanah hak, bukan tanah wakaf, bukan tanah pengelolaan, bukan tanah hak ulayat, bukan tanah kaum, dan bukan tanah kawasan hutan.” Pengertian ini menunjukkan bahwa tanah negara tersebut menjadi lebih sempit karena selain tidak meliputi tanah-tanah hak yang bersifat privat, termasuk juga tidak meliputi tanah-tanah adat yang bersifat komunal.⁶⁸ Oleh karena itu, tanah negara didefinisikan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan tidak dilekati dengan hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. juga mengalami evolusi. Selanjutnya, tanah negara tidak terdiri dari tanah ulayat masyarakat hukum adat atau barang milik negara, daerah, BUMN, BUMD, atau desa seperti yang didefinisikan dalam draf RUU Pertanahan.

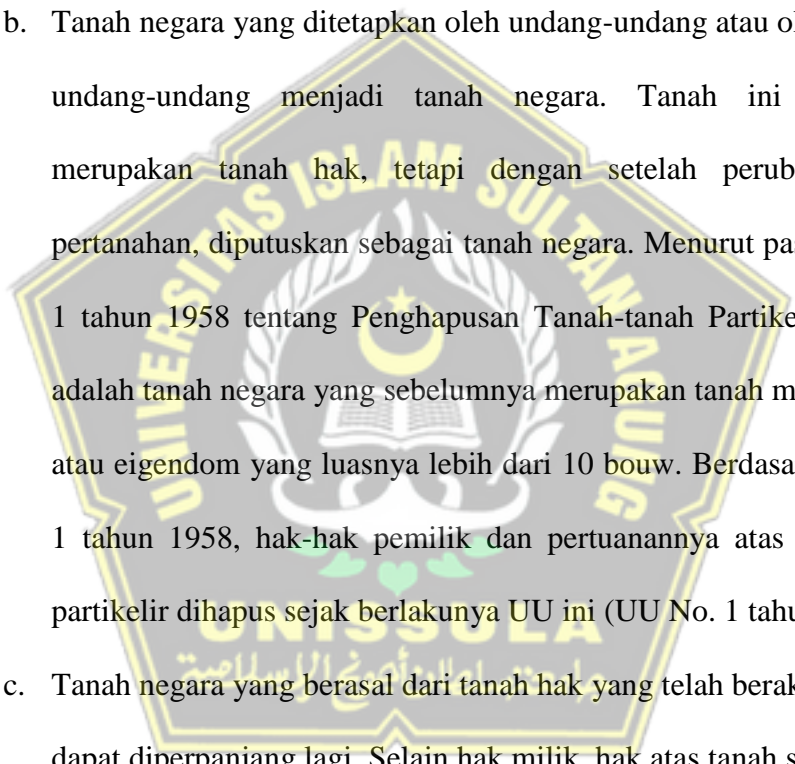
3. Terjadinya Tanah Negara

Jika diklasifikasikan berdasarkan proses terjadinya tanah negara, tanah dapat dikelompokkan sebagai berikut: ⁶⁹

⁶⁷ Pasal 9 ayat 2 dan 3 Peraturan Pemerintah No 11 tahun 2010 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar.

⁶⁸ Boedi Harsono, *Op Cit.* hlm. 242

⁶⁹ Julius Sembiring, 2016, *Tanah Negara Edisi Revisi*, Kencana, jakarta, hlm 9-12

- 
- a. Tanah negara yang sejak awal merupakan tanah negara. Tanah-tanah ini tidak pernah menerima hak atas tanah apa pun sejak berdirinya negara Indonesia. Tanah-tanah ini, jika ditarik mundur sampai zaman pemerintahan Hindia Belanda, termasuk apa yang dimaksud dengan *vrij landsdomein*. Tanah-tanah ini, misalnya, dianggap sebagai tanah negara sampai zaman pemerintahan Hindia Belanda.
 - b. Tanah negara yang ditetapkan oleh undang-undang atau oleh ketentuan undang-undang menjadi tanah negara. Tanah ini sebelumnya merupakan tanah hak, tetapi dengan setelah perubahan politik pertanahan, diputuskan sebagai tanah negara. Menurut pasal 1 UU No. 1 tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-tanah Partikelir, tanah ini adalah tanah negara yang sebelumnya merupakan tanah milik partikelir atau *eigendom* yang luasnya lebih dari 10 *bouw*. Berdasarkan UU No. 1 tahun 1958, hak-hak pemilik dan pertuanannya atas semua tanah partikelir dihapus sejak berlakunya UU ini (UU No. 1 tahun 1958).
 - c. Tanah negara yang berasal dari tanah hak yang telah berakhir dan tidak dapat diperpanjang lagi. Selain hak milik, hak atas tanah sesuai dengan ketentuan Setelah batas waktu yang ditetapkan dalam UUPA, status tanah akan kembali menjadi tanah negara ketika batas waktu tersebut habis.
 - d. Tanah negara yang ditetapkan oleh pemerintah sebagai tanah negara karena berdasarkan keputusan pemerintah. Penetapan wilayah menjadi

hutan lindung, kawasan konservasi, suaka margasatwa, dan lain-lain adalah contoh nyata dari tanah negara ini.

- e. Tanah negara yang karena suatu perbuatan menjadi tanah negara. Pemegang hak atas tanah mempunyai kewajiban terhadap tanahnya. Tidak di penuhinya salah satu kewajiban tersebut dapat menyebabkan hak atas tanahnya hapus dan tanahnya menjadi tanah negara.

E. Tanah Terlantar Menurut Hukum Islam

Dalam hukum Islam, tanah yang terlantar disebut tanah mati atau ihya al-mawat. Kata "mawat" berasal dari kata "mati", yang berarti "yang mati" atau lawan dari hidup. Al-Mawat berarti sesuatu yang tidak mempunyai roh atau tanah yang tidak berpenghuni atau tidak dimiliki atau dimanfaatkan oleh seseorang. Dalam buku Nataij al-Afkar, "tanah mati" berarti tanah yang tidak dapat dimanfaatkan karena kekurangan air, sulit untuk memanfaatkannya, tidak dimiliki, atau memiliki hak milik atas tanah tersebut yang tidak diketahui pemiliknya, dan jauh dari perkampungan.⁷⁰

Para ulama fikih Syafi'iyah, Malikiyah, dan Hambaliah memberikan definisi al-mawat secara terminologi. dalam pandangan tanah yang tidak dimiliki dan tidak dimanfaatkan. Menurut ulama Syafi'iyah, itu adalah tanah yang belum digarap orang dan tidak dilarang untuk digarap, baik itu dekat atau jauh dari pemukiman. Mazhab Hambali mengatakan bahwa al-mawat adalah tanah yang pemiliknya tidak diketahui. Menurut mazhab Hanafi, tanah al-mawat tidak hanya didefinisikan sebagai tanah yang tidak dimiliki atau

⁷⁰ Supriyanto, S. 2010. Kriteria Tanah Terlantar Dalam Peraturan Perundangan Indonesia. *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 10, No. 1, hlm. 4-5.

tidak dimanfaatkan, tetapi juga harus berada di luar perkampungan. Pengertian Hanafiyah dari al-mawat menunjukkan bahwa tanah yang berada di luar perkampungan tidak dimiliki oleh siapa pun dan tidak memiliki hak khusus atasnya.⁷¹ Berdasarkan definisi al-mawat yang diberikan oleh fuqaha di atas, kriteria berikut berlaku untuk tanah yang dianggap terlantar menurut hukum Islam:

- a. Tanah yang tidak dimiliki oleh seseorang atau tidak memiliki hak milik, baik untuk orang Islam maupun non-Muslim.
- b. Tanah yang tidak digarap. Sebuah lahan yang tidak digarap dapat dibuktikan dengan meninggalkan tanda-tanda seperti pemagararan atau bekas penggarapan, yang biasa digunakan oleh penduduk setempat.
- c. Tanah yang berada jauh di luar perkampungan.⁷²

Dengan kata lain, tanah yang tidak dimiliki oleh seseorang, baik orang Islam maupun non-Islam, dan tidak digunakan untuk alasan apa pun dapat dikategorikan sebagai Tanah yang terlantar. Oleh karena itu, dalam hukum Islam, tanah yang tidak digunakan dianggap terlantar. Pasal 5 UUPA menyatakan bahwa hukum agrarian yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang didasarkan pada persatuan nasional dengan sosialisme Indonesia, serta dengan peraturan yang tercantum dalam undang-

⁷¹ *Ibid*, hlm. 5-6

⁷² Munif, A. 2018. *Iḥyā' al-Mawāt dalam Kerangka Hukum Pertanahan di Indonesia*. Al-Ahkam, *Jurnal Pemikiran Hukum Islam*, Vol. 28, No. 1, hlm. 73-96.

undang ini dan peraturan lainnya, semuanya dengan mempertimbangkan unsur-unsur hukum agama.

Terdapat perbedaan pendapat di kalangan ahli fikih Islam tentang siapa yang berhak atas tanah mawat. Di antaranya :

- Mazhab Syaih Imamiyah berpendapat bahwa pemerintah memiliki tanah mawat dan tanah lain secara khusus, tidak peduli apakah itu diperoleh dengan kekerasan (peperangan), perdamaian (sulh), atau dengan cara lain.
- Dalam suatu riwayat dari Imam Ahmad Ibn Hanbal, tanah mawat yang dikuasai dengan kekerasan dianggap sebagai tanah yang di miliki khusus oleh pemerintah dan Tanah itu digunakan untuk kepentingan umum.
- Sebagian besar ulama, termasuk Imam Ahmad Ibn Handal, Abu Hanafiah, Imam Malik, dan Imam Al-Syafi'I, berpendapat bahwa tanah-tanah mawat adalah tanah yang tidak dimiliki, atau yang diizinkan oleh undang-undang sipil sebagai *res nullius*, sehingga hukum harta mubah berlaku untuk tanah mawat.⁷³

Pendapat di atas menunjukkan bahwa Allah sendiri adalah pemilik asli tanah mawat, karena belum ada seorang pun yang memiliki kekuasaan di atasnya. Namun, sejak awal, bumi dan segala sesuatu diberikan kepada Allah yang dimaksudkan untuk seluruh umat manusia yang dimana menjadi subjeknya. Oleh karena itu, masih merupakan hak umat manusia secara keseluruhan, dan penggunaannya diprioritaskan untuk hamba-hambanya yang

⁷³ Awang, R. 2004. *Undang-Undang Tanah Dalam Islam Pendekatan Perbandingan*, dewan bahasa dan Pustaka kementerian Bahasa dan Pustaka. Kementerian Pendidikan Malaysia Kuala Lumpur. Hlm. 216-217

saleh. Tanah mawat dalam hukum Islam dapat dijadikan sasaran penerbitan berupa pencabutan atau pembatalan izin. Tanah yang dimaksudkan untuk penerbitan adalah tanah yang sudah diberikan kepada seseorang. yang dapat diusahakan adalah tanah yang tidak pernah dimiliki oleh seseorang dan tidak pernah digunakan. Tanah mawat yang tidak dimiliki seseorang disebut tanah sawafi, yang berarti tanah yang berada di bawah pengawasan dan kontrol pemerintah.⁷⁴ Untuk memahami bagaimana tanah mawat ditertibkan menurut Hukum Islam, Ridzuan Awang mengatakan bahwa tanah sawafi adalah tanah yang telah diberikan milik (iqta') oleh pemerintah kepada orang-orang tertentu untuk diusahakan dan dimakmurkan. Tanah-tanah ini dapat diambil kembali oleh kerajaan dari pemiliknya atau diberikan kepada orang lain jika tidak dimajukan dalam waktu tiga tahun atau terbiar dalam waktu tiga tahun. Dan pengambilan kembali ini dilakukan gratis. Demikian juga, jika pemilik tanah tidak dapat mengusahakan dan membangunnya karena tanahnya terlalu luas, pemerintah dapat mengambil kembali kekuasaan itu dan memberikan tanah itu kepada orang lain.⁷⁵

Tanah mawat dalam hukum Islam dapat dijadikan sasaran penerbitan berupa pencabutan atau pembatalan izin. Tanah yang dimaksudkan untuk penerbitan adalah tanah yang sudah diberikan kepada seseorang. yang dapat diusahakan adalah tanah yang tidak pernah dimiliki oleh seseorang dan tidak pernah digunakan. Tanah mawat yang tidak dimiliki seseorang disebut tanah sawafi, yang berarti tanah yang berada di bawah pengawasan dan kontrol

⁷⁴ *Ibid*, hlm. 288.

⁷⁵ *Ibid*, hlm. 289.

pemerintah. Selain itu, konsep iqta' tanah pemerintah dapat digunakan untuk menertibkan tanah mawat dalam hukum Islam. Dalam hal ini, para fuqaha berpendapat bahwa Mazhab Hambali menetapkan waktu tiga tahun untuk mengusahakannya, atau Dalam waktu yang sama dengan amalan tahjir, jika orang yang menerima iqta' gagal menghiya'kan tanah dalam waktu yang ditetapkan, maka haknya atas tanah itu gugur. Namun, mazhab Syafii menentukan waktu tertentu, tetapi hanya berdasarkan alasan mengapa tanah itu tidak diusahkan. Jika ada alasan yang munasabah untuk kegagalan itu, maka orang yang menerima iqta' tetap memiliki tanah itu sampai alasan itu tidak ada lagi. seseorang yang menerima iqta' tanah harus segera membuat keputusan apakah akan mengusahkan tanah itu atau melepaskannya supaya dapat diiqta'kan kepada orang yang memiliki harapan yang lebih besar. Pandangan Mazhab Maliki serupa.⁷⁶

Jadi, menurut Mazhab Hanafi, "iqta" tidak berarti memiliki sesuatu untuk penerimanya. Iqta hanya memberikan hak untuk mengawasi dan membatasi tanah selama tiga tahun. Setelah tiga tahun berlalu, orang yang melakukannya menjadi pemiliknya. Namun, Mazhab Syafii tetap bergantung pada alasan mengapa penerima iqta tidak dapat mengusahkan tanah yang dimaksud. Selain itu, menurut Mazhab Hanafi, tahjiir didefinisikan sebagai alamat atau tanda yang dibuat oleh seseorang untuk menunjukkan keinginan mereka untuk menghiya'kan tanah yang telah diberikan tanda itu dan

⁷⁶ *Ibid.* hlm. 210-211

mencegah orang lain mengambil alih tanah tersebut. Tanda-tanda dapat berupa kayu, batu, atau bahan lainnya.

Mazhab Hambali berpendapat bahwa tahjiir merupakan langkah awal dalam melakukan ihya', atau permulaan, untuk mengubah bentuk asal tanah mawat menjadi subur, sehingga sesuai untuk dijadikan kawasan pertanian atau perkebunan. Menurut Mazhab Syafi'i, tahjiir ialah perbuatan menandai bidang tanah dengan kayu atau batu, tetapi usaha ihya' itu belum sempurna. Muhtajir tidak memiliki tanah itu, tetapi ia lebih berhak atas tanah tersebut.⁷⁷ Rasulullah menetapkan waktu tahjiir tiga tahun. Ini berarti jika tanah tidak diusahakan selama tiga tahun, tanah itu bukan lagi milik mereka. Hadis Abu Ubaid dari Thawwus adalah dasar dari ini. "Tanah-tanah tua yang pernah ditinggali manusia menjadi milik Allah dan Rasul-Nya. Kemudian untuk kalian sesudah itu," kata Rasulullah. Jika seseorang menyuburkan tanah tandus lebih dari tiga tahun, tanah itu menjadi milik mereka.⁷⁸ Dalam Hukum Islam, tanah yang ditelantarkan disebut "ihya' al-mawat", yang berarti "membuka tanah mati yang belum pernah ditamami dan menjadikan Tanah dapat bermanfaat untuk tempat tinggal dan bercocok tanam. Dalam Al-Quran tidak terdapat landasan hukum ihya' al-mawat secara eksplisit. Namun, kita dapat membuat pemahaman tentang bagaimana ihya' al-mawat dapat dilakukan: Dalam surah al-Baqarah ayat 29–30, Allah SWT berfirman, "Dialah Allah yang membuat semua yang ada di bumi untukmu, dan Dia

⁷⁷ Fitri, R. 2011. Tinjauan Tanah Terlantar dalam Perspektif Hukum Islam. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 13, No. 3, hlm 10-12.

⁷⁸ Sayyid sabiq, 2008, *Fikih Sunnah*, Jilid 12, Terjemahan oleh Kamaluddin A. Marzuki, Alma'arif. Bandung.hlm.153

berkehendak menciptakan langit, lalu dibuat tujuh langit, dan Dia Maha Mengetahui segala sesuatu."Ingatlah ketika Tuhanmu berfirman kepada para Malaikat, "Sesungguhnya Aku hendak menjadikan seorang khalifah di bumi". Malaikat bertanya, "Mengapa engkau hendak menjadikan seorang khalifah di bumi, padahal kami senantiasa bertasbih kepadamu dan mengsucikanmu?"sesungguhnya Aku mengetahui apa yang tidak kamu ketahui,"⁷⁹

F. Badan Hukum Tanah Terlantar

1. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN)

Ini adalah badan utama yang bertanggung jawab atas pendayagunaan dan penertiban tanah terlantar. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, yang merupakan revisi dari PP Nomor 11 Tahun 2010, adalah dasar undang-undang ini.⁸⁰

Kementerian Agraria dan Tata Ruang, juga dikenal sebagai Badan Pertanahan Nasional, bertanggung jawab atas urusan pemerintahan di bidang pertanahan dan suburusan tata ruang, yang merupakan bagian dari urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum.

⁷⁹ *Ibid* hlm. 5-6.

⁸⁰ "Indonesia", Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, <https://jdih.surabaya.go.id/peraturan/3817>. diakses 17 Oktober 2025 pkl. 21:00

Kementerian bertanggung jawab untuk menjalankan urusan pemerintahan di bidang pertanahan dan suburusan tata ruang, yang merupakan bagian dari urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum untuk membantu Presiden menjalankan pemerintahan negara. Kementerian menjalankan fungsi berikut:

- membuat, menetapkan, dan menerapkan kebijakan tata ruang; survei dan pemetaan pertanahan dan ruang; penetapan hak dan pendaftaran tanah; penataan agraria; pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan; pengendalian dan penertiban tanah dan ruang; dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan
- memberikan bimbingan teknis dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas Kementerian di daerah.
- koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan, dan dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian
- pengelolaan kekayaan negara dan barang milik; pengawasan pelaksanaan tugas
- pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan dan tata ruang
- memberikan dukungan substantif kepada seluruh unsur organisasi di Kementerian
- melaksanakan fungsi tambahan yang diberikan Presiden.⁸¹

⁸¹ “Indonesia”, Peraturan Presiden Nomor 176 Tahun 2024 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, <https://peraturan.bpk.go.id/Details/306891/perpres-no-176-tahun-2024>, diakses 17 Oktober 2025 pk1. 21:30

BPN dapat merujuk pada Badan Pertanahan Nasional (BPN), lembaga pemerintah yang menangani masalah pertanahan, atau Bukti Penerimaan Negara, dokumen yang berkaitan dengan penerimaan negara. Namun, secara umum, BPN merujuk pada Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang saat ini merupakan bagian dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).⁸² Sesuai dengan peraturan perundang-undangan, BPN menjalankan fungsi berikut:⁸³

- Membuat dan menerapkan kebijakan pertanahan.
- Membuat dan menerapkan kebijakan survei dan pemetaan pertanahan.
- Perumusan dan pelaksanaan kebijakan mengenai penetapan dan pendaftaran hak tanah.
- Perumusan dan pelaksanaan kebijakan mengenai redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai Rencana tata ruang, dan penataan wilayah tertentu, termasuk wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, dan perbatasan.
- Perumusan dan pelaksanaan kebijakan untuk pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan
- Perumusan dan pelaksanaan kebijakan untuk mengatur dan mencegah sengketa dan konflik serta perkara pertanahan
- Pengendalian dan penertiban penguasaan, kepemilikan, dan penggunaan tanah sesuai rencana tata ruang.

⁸² “Indonesia”, Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional, <https://peraturan.bpk.go.id/Details/306890/perpres-no-177-tahun-2024>. diakses 17 Oktober 2025 pk1. 21:45

⁸³ “ATR/BPN Provinsi Kalimantan Barat.” Sekilas. <https://kalbar.atrbpn.go.id/sekilas>. Diakses 17 Oktober 2025 pk1. 22:00.

- Pengawasan pelaksanaan tugas di lingkungan BPN
- Pelaksanaan pengelolaan data dan informasi pertanahan dan pertanian pangan berkelanjutan
- Koordinasi tugas, pembinaan, dan dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN
- Pengembangan sumber daya manusia di lingkungan BPN.

2. Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, juga disebut Kantor Wilayah, adalah instansi vertikal dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional. Kantor Wilayah dipimpin oleh seorang Kepala, dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Sekretaris Jenderal. Kepala Kantor Wilayah BPN dapat mengusulkan kepada Kepala BPN RI agar suatu tanah ditetapkan sebagai tanah terlantar. Kantor Wilayah melakukan fungsi berikut untuk melaksanakan tugas nya:

- Koordinasi, pembinaan, dan pelaksanaan penyusunan rencana, program, anggaran, dan pelaporan untuk Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan di daerah tersebut.
- Koordinasi, pembinaan, dan pelaksanaan survei dan pemetaan pertanahan, penetapan hak dan pendaftaran tanah, redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, penataan tanah di wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu, pengadaan tanah,

pencadangan tanah, konsolidasi tanah, pengembangan tanah, pemanfaatan tanah, penilaian dan ekonomi pertanahan, pengawasan dan penertiban.

- Koordinasi dan pelaksanaan reformasi birokrasi.
- Pengawasan, evaluasi, dan pelaporan pelaksanaan kegiatan pertanahan di Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan.
- Penyediaan dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan.⁸⁴

Kantor Pertanahan adalah lembaga vertikal dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional yang beroperasi di kabupaten atau kota. Kantor ini dipimpin oleh seorang Kepala dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Proses penanganan tanah terlantar di setiap wilayah dilakukan sebagian besar oleh Kantor Pertanahan di tingkat kabupaten atau kota.⁸⁵ Di beberapa kabupaten/kota, Kantor Pertanahan bertanggung jawab atas pelaksanaan beberapa fungsi dan tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional. Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi untuk melaksanakan tugas yang tercantum dalam Pasal 20 :

- Membuat rencana, program, anggaran, dan laporan

⁸⁴ “ATR/BPN Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.” Tugas dan Fungsi. <https://diy.atrbpn.go.id/tugas-dan-fungsi>. Diakses 17 Oktober 2025 pkl. 23:00

⁸⁵ “Wahyuni, Ririn”. Perbedaan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan. ATR/BPN Provinsi Sumatera Barat, 18 Februari 2025. <https://sumbar.atrbpn.go.id/informasi%20pertanahan/perbedaan-kantor-wilayah-badan-pertanahan-nasional-dan-kantor-pertanahan>. Diakses 17 Oktober 2025 pkl. 23:15

- Melakukan survei dan pemetaan
- Pendaftaran dan penetapan hak tanah
- Penataan dan pemberdayaan
- Pengadaan dan pengembangan tanah
- Pengendalian dan penanganan sengketa pertanahan
- Modernisasi layanan pertanahan berbasis elektronik
- Reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan
- Penyediaan dukungan administrasi untuk seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan.



BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Apa Saja Faktor Penyebab Tanah Menjadi Terlantar

Manusia sangat memerlukan tanah di mana pun dan kapan pun mereka berada untuk memenuhi kebutuhan mereka dan menjalani kehidupan mereka.⁸⁶ Kebutuhan akan tanah pada masa sekarang sangatlah penting untuk Memenuhi kebutuhan hidup dan kehidupan individu, masyarakat, dan negara saat ini jika di lihat Dari perspektif hukum adat, tanah merupakan hal yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Tanah memiliki kedudukan penting, menurut Suyono Wignjodipuro, karena dua alasan utama. Yang pertama karena sifatnya, yaitu tanah adalah satu-satunya harta yang, apapun kondisinya, tetap stabil dan bahkan kadang-kadang menguntungkan. Kedua, karena fakta bahwa tanah adalah tempat tinggal persekutuan, tempat warga dikebumikan, dan tempat roh dan leluhur persekutuan tinggal.⁸⁷

Menurut Ali Sofwan Husein, tanah merupakan investasi yang menguntungkan karena nilainya tidak akan pernah merosot dan pemiliknya tidak perlu memperbaikinya karena faktor alamiah. kebutuhan manusia yang terus meningkat dan tekanan penduduk yang terus meningkat Apalagi jika ada intervensi manusia yang bertujuan untuk meningkatkan nilai tanah yang ditambahkan, tanah tersebut akan menjadi dasar tambang kekayaan bagi siapa saja yang memilikinya. Fungsi sosial tanah bergeser, dan tanah akhirnya

⁸⁶ Hutagalung, A. S. 1985. *Program redistribusi tanah di Indonesia: suatu sarana ke arah pemecahan masalah penguasaan tanah dan pemilikan tanah*. Rajawali, Indonesia, hlm. 103-107

⁸⁷ Wignjodipuro, S. 1973. *Pengantar dan azas-azas hukum adat*. Gunung Agung, Jakarta. Hlm. 302.

menjadi komoditas ekonomi, karena permintaan yang meningkat untuk tanah yang terbatas untuk berbagai kebutuhan pembangunan dan pertumbuhan penduduk.⁸⁸

Kita tahu bahwa tanah diperlukan untuk setiap pembangunan, baik sebagai sarana produksi maupun sebagai faktor produksi. Oleh karena itu, kebutuhan akan tanah akan meningkat dari waktu ke waktu. Sangat dipengaruhi oleh peningkatan kuantitas dan kualitas kebutuhan manusia oleh peningkatan pembangunan di berbagai sektor, pertumbuhan penduduk yang cepat, dan kemajuan teknologi dan ilmu pengetahuan. Tanah sangat berhubungan dengan pemenuhan semua kebutuhan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung.⁸⁹ Mengingat betapa pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, tanah adalah sumber daya alam yang terbatas dan tidak dapat diperbaharui. Karena keterbatasannya, tanah harus dimanfaatkan, digunakan, dan dialokasikan secara optimal untuk menjaga kelestariannya. agar dapat meningkatkan kesejahteraan umum.⁹⁰

Dalam hal ini, penguasaan tanah oleh negara menimbulkan tanggung jawab bagi negara, yaitu penguasaan tersebut harus digunakan untuk meningkatkan kemakmuran rakyat. Dengan kata lain, ikatan Orang dengan tanah memiliki hak dan tanggung jawab berdasarkan hukum. Namun, otoritas

⁸⁸ Ramadhan, A. R., Muntaqo, F., & Rumesten, I. 2022. Penertiban tanah terlantar dalam rangka penatagunaan dan pemanfaatan tanah. *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 11, No. 1, hlm. 92-100.

⁸⁹ Harsono, B. 2003. *Hukum agraria Indonesia: sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta, hlm. 658.

⁹⁰ Susanti, D., & Efendi, A. 2015. *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 156.

dan tanggung jawab muncul dari hubungan negara dengan tanah.⁹¹ Hukum Tanah mendefinisikan hak tanah sebagai hak penguasaan atas tanah yang mencakup serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang hak untuk melakukan apa pun mengenai tanah yang dimaksud. "Sesuatu" yang boleh, wajib, atau dilarang dilakukan oleh pemegang hak merupakan kriteria atau penghalang yang membedakan hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah. Disesuaikan dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang menyatakan bahwa bumi, air, dan angkasa, bersama dengan kekayaan yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Untuk mencapai tujuan yang ditetapkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menetapkan bahwa negara memiliki otoritas tertinggi atas tanah untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat di punyai atas (bagian dari bumi) air dan ruang angkasa itu
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antar orang- orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, ruang angkasa.

Dalam upaya mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur (Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3) UUPA), kewenangan negara bertujuan untuk mencapai

⁹¹ Noor, A. 2006. *Konsep hak milik atas tanah bagi bangsa Indonesia ditinjau dari ajaran hak asasi manusia*. Mandar Maju.Bandung. hlm.22.

semaksimal mungkin kemakmuran rakyat. Namun, dalam situasi di mana banyak tanah masih belum dimanfaatkan dengan baik, hal ini berbalik. hanya sekali dan bahkan dibiarkan begitu saja, atau disebut sebagai tanah terlantar.

Dalam hal faktor-faktor yang menjadi penyebab penelantaran tanah hak milik yaitu faktor fisik, faktor kelembagaan masyarakat, faktor sosial budaya, dan faktor ekonomi⁹². Dalam hal faktor tanah terlantar, banyak faktor yang ditemukan di lapangan dikategorikan berdasarkan tiga pendekatan yaitu Pertama, faktor fisik, seperti Lokasi tanah yang terutama digunakan untuk bisnis, penguasaan tanah yang berlebihan, dan tidak tersedianya akses jalan dan fasilitas irigasi. Kedua adalah faktor ekonomi, ini disebabkan oleh jumlah dana yang terbatas dan penguasaan tanah hanya untuk investasi. Ketiga faktor institusi dapat diidentifikasi, yaitu tidak ada aturan yang jelas, khususnya untuk pemegang hak milik, dan tidak ada sanksi untuk pelanggaran aturan.

Beberapa faktor yang paling umum yang dapat menyebabkan lahan terlantar adalah sebagai berikut: ⁹³

1. Kebijakan Pemerintah: Kebijakan pemerintah yang tidak efektif dalam mengolah lahan atau regulasi yang tidak tepat dapat menyebabkan lahan terlantar.
2. Sengketa Kepemilikan Tanah: Sengketa kepemilikan tanah dapat terjadi antara berbagai orang, seperti ahli waris, perusahaan, dan pemerintah. Ini dapat menyebabkan tanah tidak diperhatikan. Masyarakat mungkin ragu

⁹² Ramadhan, A. R., Muntaqo, F., & Rumesten, I. *Op Cit*, hlm. 103.

⁹³ Sinjar, M. A., Yuli, Y., & Lewoleba, K. K. 2023. Pemanfaatan Tanah Terlantar Dan Problematika Hukumnya. *Jurnal Prosiding Seminar Nasional Pengabdian Kepada Masyarakat*, Vol. 4, No. 1, hlm. 6.

atau tidak mampu mengelola dan mengembangkan tanah mereka karena ketidakpastian kepemilikan dan konflik hukum yang berkelanjutan.

3. Kondisi Ekonomi: Kemampuan pemilik tanah untuk mengelola atau menggunakan tanah mereka dapat terpengaruh oleh keadaan ekonomi yang tidak stabil atau buruk di daerah tersebut.
4. Urbanisasi dan Migrasi: Pola permukiman yang berubah, urbanisasi yang cepat, atau migrasi penduduk dari pedesaan ke perkotaan dapat menyebabkan penduduk pedesaan meninggalkan pedesaan. Ketika orang meninggalkan negara, negara dapat diabaikan.
5. Rencana Pengembangan yang Belum Terealisasi: Proyek infrastruktur mungkin tertunda atau rencana pengembangan yang belum selesai. Akibatnya, properti tertentu mungkin tertinggal.
6. Masalah Sosial dan Demografis: Pengabaian lahan juga dapat disebabkan oleh masalah sosial seperti konflik sosial, ketegangan masyarakat, dan perubahan demografis di suatu daerah. Ketika kehidupan sosial atau keamanan tidak stabil, tanah dapat ditinggalkan.⁹⁴

Adapun Faktor tambahan terkait penyebab tanah terlantar adalah sebagai berikut:

1. Masalah Kepemilikan: Ketidakpastian tentang kepemilikan dan sengketa hukum tanah dapat menyebabkan tanah terlantar, yang dapat menghambat penggunaan dan pengembangan tanah.

⁹⁴ *Ibid*, hlm. 8

2. Ketidakmampuan atau ketidakminatan untuk memanfaatkan: Beberapa contoh ketidak mampuan atau ketidakminatan untuk memanfaatkan tanah secara produktif termasuk keterbatasan keuangan, keterbatasan akses ke teknologi, dan kurangnya pengetahuan tentang cara memanfaatkannya.
3. Kondisi ekonomi yang buruk: Jika tidak ada minat dan permintaan untuk tanah, pengembangan dan investasi dapat terhambat.

Berikut ini adalah beberapa faktor tambahan yang menghambat penertiban dan pemanfaatan tanah terlantara:

1. Kekurangan modal atau dana, sehingga pemegang hak atau memiliki tanah belum memiliki kemampuan atau kemampuan untuk memanfaatkannya.
2. Tanah yang dikuasai lebih cenderung digunakan sebagai tabungan atau investasi.
3. Tanah tersebut sedang dalam sengketa penguasaan dan sedang dalam proses peralihan penguasaan atas tanah yang belum selesai, sehingga tanah tersebut tidak dapat digunakan atau dimanfaatkan dengan cara yang sesuai dengan haknya.
4. Pemilik hak atas tanah tidak percaya bahwa mereka menelantarkan tanah mereka karena pemahaman masyarakat tentang penelantaran tidak sesuai. Dalam hal ini, pemilik hak atas tanah percaya bahwa jika tanah yang sudah bersertifikat tidak dianggap sebagai tanah terlantar, karena menurut pemilik hak atas tanah, tanah terlantar adalah tanah tanpa sertifikat. Pemilik hak atas tanah juga percaya bahwa selama mereka membayar hak

atas tanah kepada PBB, tanah tersebut tidak dapat dianggap sebagai tanah terlantar.⁹⁵

Kesulitan atau hambatan dalam melakukan penertiban tanah terlantar dan pendayagunaan tanah terlantar bisa kita lihat dari:⁹⁶

1. Panitia C dibentuk untuk menertibkan tanah terlantar, maka Perannya sangat penting dalam menentukan keberhasilan penertiban tanah terlantar karena keanggotannya terkait dengan pejabat pemerintahan dan praktiknya berjalan dengan baik, sehingga penertiban tanah berhasil. Namun, jika pejabat tersebut berasal dari pejabat pemerintahan struktural yang memiliki tugas lain, penertiban seringkali tidak berjalan dengan baik dan proses penertiban menjadi terkendala.

Panitia Evaluasi Tanah Terlantar disebut "Panitia C" dan bertanggung jawab untuk mengevaluasi tanah yang dianggap terlantar di suatu wilayah. Panitia ini membantu Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menjalankan evaluasi tersebut dan bertanggung jawab untuk menyusun data serta menyusun resume masalah tanah.

2. Penertiban tanah merupakan tanggung jawab berbagai lembaga, bukan hanya BPN RI. Oleh karena itu, perlu diatur dengan baik dengan lembaga lain agar penertiban tanah terlantar dapat dilakukan dengan lebih efisien.
3. Peningkatan jumlah dan kualitas sumber daya manusia dalam hal pemahaman yuridis dan teknis tentang penertiban tanah dan

⁹⁵ *Ibid*, hlm. 9

⁹⁶ Yuliansar, N. F., & Sumanto, L. 2024. Masalah Dan Solusi Penertiban Tanah Terlantar. *Jurnal Batavia*, Vol. 1, No. 3, hlm. 140.

pendayagunaan tanah, serta kemungkinan masalah hukum seperti gugatan pengadilan.

4. Perencanaan anggaran yang lebih matang diperlukan untuk menjalankan dan melaksanakan kegiatan penertiban tanah dan pendayagunaan tanah. karena Penertiban membutuhkan dana yang cukup untuk pelaksanaannya, yang bergantung pada surat perintah perjalanan, karena wilayah yang diindikasikan terlantar biasanya jauh dari kota dan sulit untuk diakses dengan kendaraan.⁹⁷

Untuk memastikan pengelolaan tanah yang efektif, perlu ada lembaga yang memiliki otoritas khusus untuk menangani masalah pertanahan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) dibentuk untuk melakukan ini. Tugas utama BPN adalah memberikan kepastian hukum dalam pengelolaan tanah oleh warga negara dengan berbagai macam hak tanah untuk diurus sesuai dengan peruntukannya.

Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia mengelola lembaga pemerintah yang dikenal sebagai Badan Pertanahan Nasional, yang bertanggung jawab atas pelaksanaan tugas pertanian di tingkat nasional, regional, dan sektoral. Kantor Agraria adalah nama awal BPN. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 dan Nomor 20 Tahun 2015 mengatur BPN. Ada banyak kendala yang muncul selama proses penertiban tanah terlantar. mungkin karena alasan ekonomi, seperti kekurangan dana atau modal untuk mempergunakan atau mengusahakan tanahnya, memperkaya secara sengaja

⁹⁷ *Ibid*, hlm. 141

untuk investasi dan hanya ditumpuk, atau kesulitan mendapatkan akses. menuju ke tanah yang tidak digunakan.

Proses penertiban tanah terlantar menghadapi banyak tantangan, termasuk faktor ekonomi, kondisi, dan keadaan. Tidak jelasnya alamat pemegang hak, ketidakhadiran peserta dalam sidang, lokasi penertiban yang jauh dan sulit untuk diakses, kekurangan sumber daya manusia, waktu yang singkat, dan keterbatasan anggaran untuk melaksanakan penertiban tanah terlantar. Karena kurangnya dana, bisnis terhambat untuk mengusahakan tanahnya yang saat ini dimiliki karena modal digunakan untuk proyek pembangunan lain. Akibatnya tanah menjadi terlantar.⁹⁸

Banyak putusan tentang penertiban tanah dibatalkan di pengadilan tata usaha negara karena dianggap tidak terbukti sesuai prosedur dan terdapat tahapan yang tidak dilakukan atau dipatuhi sehingga dianggap cacat yuridis. Surat keputusan objek sengketa secara prosedur dibatalkan karena terbukti bertentangan dengan ketentuan perundangan. Banyak gugatan tanah yang belum diselesaikan dan telah ditolak di Pengadilan Tata Usaha Negara karena berbagai alasan. Yang pertama adalah Standar Operasional Prosedur Kantor Pertanahan, yang dianggap tidak sesuai atau melanggar undang-undang, yang menyebabkan gugatan dibatalkan. Selain itu, karena Kantor Pertanahan hanya berfungsi sebagai pelaksana, yaitu mencatat dan mendata tanah terlantar, mobilitasnya sangat terbatas. Sekitar 98% gugatan tanah terlantar gagal. Ada ketidakjelasan yang menyebabkan gugatan dibatalkan, yang membuat

⁹⁸ *Ibid*, hlm. 142

penertiban tanah terlantar tidak mungkin. Banyak alasan dari kemarin dan beberapa tahun sebelumnya tentang COVID-19 dan Karena badan hukum yang memiliki tanah yang lesu, mereka menghadapi masalah ekonomi dan kekurangan dana untuk mengusahakan tanah tersebut. Salah satu contoh kegagalan penertiban tanah terlantar di Kantor Wilayah BPN RI Provinsi Banten adalah berikut:

1. Surat pemberitahuan yang ditujukan kepada pemilik tanah atau pemegang hak, baik individu maupun organisasi, tidak sampai dan kembali karena pindah alamat atau alamat yang tidak diketahui.
2. Pemegang hak tidak mengambil bagian dalam identifikasi dan penelitian tanah.
3. Peringatan I, II, dan III tidak sampai ke pemegang hak karena mereka tidak tahu di mana mereka berada.
4. Data tekstual dan spasial di kantor pertanahan kabupaten/kota telah diperlambat.
5. Badan hukum yang menguasai tanah menggunakan ijin lokasi sebagai dasar penguasaan tanah.
6. Sulit untuk menentukan alasan mengapa tanah tidak diusahakan.⁹⁹

B. Akibat Hukum Penyalahgunaan Tanah Terlantar

Melalui Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah, pemerintah mewajibkan semua pemilik hak atas tanah untuk menggunakan, memelihara, dan memanfaatkan tanah

⁹⁹ *Ibid*, hlm. 143

yang telah diberikan oleh negara sesuai dengan asas fungsi tanah dengan memanfaatkan tanah yang dikuasainya untuk kepentingan individu, masyarakat luas, bangsa, dan negara. Salah satu cara untuk memanfaatkan tanah adalah dengan menggarapnya untuk meningkatkan kesuburannya. Namun, fakta di lapangan menunjukkan bahwa penelantaran tanah dan dugaan penelantaran tanah terus terjadi di pusat kota, dan ini sangat menyedihkan.

Menurut Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah, pihak-pihak yang melakukan penelantaran tanah akan mengalami konsekuensi hukum, yang meliputi: Ayat(1): “Tanah yang sudah dinyatakan sebagai tanah terlantar menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara”. Ayat (2): “Kepada bekas pemegang hak atau pihak yang sudah memperoleh dasar penguasaan atas tanah yang kemudian dinyatakan sebagai tanah terlantar diberikan ganti rugi sebesar harga perolehan yang berdasarkan bukti-bukti tertulis yang ada telah dibayar oleh yang bersangkutan untuk memperoleh hak atau dasar penguasaan tanah tersebut yang jumlahnya ditetapkan oleh menteri”. Ayat(3): “disebutkan dalam hak pemegang hak atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah tersebut telah mengeluarkan biaya untuk membuat prasarana fisik atau bangunan di atas tanah yang dinyatakan terlantar maka jumlah yang telah dikeluarkan tersebut diperhatikan dalam penetapan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (2)”. Ayat (4): “ganti rugi sebagaimana dimaksud pada

ayat (2) dibebankan pada pihak yang oleh menteri ditetapkan sebagai pemegang hak yang baru atas tanah tersebut”.¹⁰⁰

Sebagaimana telah dijelaskan pada pasal tersebut, pemerintah telah membuat peraturan tentang penindakan terhadap pihak-pihak yang memiliki hak atas tanah tetapi menelantarkan tanah yang dikuasainya, sehingga semua orang tahu Pemilik hak atas tanah: Selain memiliki hak atas tanah, pemilik hak atas tanah juga harus menggunakan, menjaga, dan memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁰¹ Menurut UUPA hubungan hukum yang tertinggi adalah hubungan antara penduduk Indonesia sebagai suatu bangsa dengan semua tanah diwilayahnya yang ada tanpa pengecualian sebagai pemberian Tuhan Yang Maha Esa, dan diperoleh, baik secara langsung maupun tidak langsung. Menurut UUPA, hierarki penguasaan tanah dapat beragam, seperti berikut:

1. Hak Bangsa: Hak Bangsa Indonesia atas bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alamnya, yang berada di dalam wilayah Republik Indonesia. hak yang termasuk adalah untuk memiliki dan mengontrol tanah.
2. Hak Menguasai Negara, yang merupakan hak negara untuk mengatur dan mengawasi hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah. Hak untuk menguasai tidak sama dengan memiliki.

¹⁰⁰ Utami, L. P. J., Sukirno, S., & Cahyaningtyas, I. *Op Cit*, hlm. 570.

¹⁰¹ Setiawan, I. 2019. “perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan yang tanahnya ditetapkan sebagai tanah terlantar” Doctoral dissertation, *Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta*, Jakarta, hlm 1-2.

3. Hak ulayat adalah hak yang diberikan kepada masyarakat hukum adat, sehingga pemegang hak ulayat adalah masyarakat hukum adat dan semua tanah di wilayah masyarakat hukum adat teritorial yang bersangkutan
4. Hak individual adalah hak yang diberikan kepada subjek hukum yang terdiri dari Pertama, Hak Atas Tanah Primer berasal dari negara, seperti hak milik, usaha, dan pakai. Kedua, Hak Atas Tanah Sekunder berasal dari pemilik tanah berdasarkan perjanjian, seperti hak untuk membangun, pakai, gadai, sewa, dan hak lainnya.¹⁰²

Hukum tidak hanya berlaku untuk manusia, tanah adalah salah satu objek yang memiliki hubungan hukum dengan individu atau badan hukum. Salah satu hubungan hukum masyarakat dengan tanah adalah hak atas tanah. Hal ini ditunjukkan oleh Pasal 9 ayat (2) UUPA, yang memberikan jaminan bagi setiap orang untuk memiliki tanah. Hak kepemilikan atas tanah adalah salah satu hak agrarian yang paling penting di Indonesia. Dengan menetapkan jenis hak atas sumber-sumber agrarian yang dapat diberikan dan dimiliki oleh individu, baik secara individu maupun dalam kelompok, serta badan-badan hukum, negara dapat melakukan pemberian hak berdasarkan hak menguasai negara. Menurut Pasal 16 UUPA, hak atas tanah termasuk: hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut-hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-

¹⁰² Nadya, A., & Hernawan, D. 2024, Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Terlantar Ex Hak Guna Usaha Oleh Masyarakat Desa Kasomalang. *Jurnal Litigasi*, Vol. 25, No. 1, hlm 124-142.

hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.¹⁰³

Jenis hak atas tanah, termasuk hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian, diatur dalam Pasal 53 dan 16 UUPA. Hak-hak ini dibagi menjadi 3 bidang, yaitu:¹⁰⁴

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yang berarti bahwa hak-hak ini akan tetap ada atau berlaku selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut oleh undang-undang baru.
2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan oleh undang-undang, yaitu hak atas tanah yang akan ditetapkan oleh undang-undang pada saat ini atau di masa mendatang.
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah yang tidak tetap yang akan dihapus dalam waktu dekat karena memiliki ciri-ciri pemerasan, feodal, atau bertentangan dengan prinsip UUPA.

Menurut UUPA, ketika seseorang atau badan hukum diberi hak atas tanah, mereka harus mempertimbangkan tujuan dan fungsi dari tanah tersebut. Penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan fungsinya dilarang oleh UUPA. Contoh penggunaan Hak Guna Usaha (HGU) adalah untuk membangun rumah, Hak Guna Bangunan (HGB) untuk melakukan usaha pertanian, serta penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Pemegang hak

¹⁰³ Putri Patricia Siwu, Wulanmas A.P.G. Frederik, dan Kathleen C. Pontoh, 2025, "Penertiban atas Penyalahgunaan Tanah Terlantar menurut Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960," *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi*, Vol. 13, No. 4, hlm 11-12.

¹⁰⁴ Muhammad. 2019, "Tinjauan Yuridis Tentang Hak Atas Tanah Di Wilayah Negara Republik Indonesia". *Jurnal Wasaka Hukum*, Vol. 7, No. 2, hlm 490-491.

atas tanah, juga dikenal sebagai hak pengeolaan, diberikan kepada individu atau badan hukum dengan tujuan untuk diusahakan, digunakan, dan dipelihara dengan cara yang menguntungkan bagi mereka sendiri, bersama dengan kesejahteraan masyarakat, bangsa, dan negara. Sebagaimana diatur dalam UUPA, Pasal 6 menyatakan bahwa hak atas tanah memiliki fungsi sosial, yang berarti harus digunakan sesuai dengan tujuan pemberian haknya dan dilarang menggunakan tidak sesuai peruntukannya. Pasal 10 mewajibkan pemilik hak atas tanah untuk mengelola tanah secara mandiri, dan Pasal 15 mewajibkan mereka untuk merawat, meningkatkan, dan menjaga keberlanjutan tanah mereka.¹⁰⁵

Pada dasarnya, setiap pemegang hak, pemegang hak pengelolaan, dan pemegang dasar penguasaan atas tanah memiliki kewajiban untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang mereka miliki. Jika kewajiban ini tidak dipenuhi, tanah yang telah didaftarkan atau belum didaftarkan diusahakan, digunakan, dimanfaatkan, atau dipelihara menjadi tanah telantar.¹⁰⁶ Penelantaran tanah akan terjadi jika hak dan kewajiban pemegang hak tidak dipenuhi. Penelantaran tanah ini dapat berdampak negatif seperti menghambat pencapaian berbagai tujuan program pembangunan, meningkatkan kerentanan ketahanan pangan dan ekonomi

¹⁰⁵ Siwu, Putri Patricia, Wulanmas A.P.G. Frederik, dan Kathleen C. Pontoh. *Op Cit*, hlm 13

¹⁰⁶ “Resia,J”, Cara Mengajukan Hak Milik atas Tanah yang Ditinggal Pemiliknya <https://www.hukumonline.com/klinik/a/cara-mengajukan-hak-milik-atas-tanah-yang-ditinggalpemiliknya-lt65e901ee36f6d/%20diakses%20pada%204%20Juli%202025> diakses tanggal 2 November 2025 pk1. 07:15.

nasional, juga dapat menghambat akses sosial-ekonomi masyarakat, terutama petani, dan mengganggu rasa keadilan dan keseimbangan sosial.¹⁰⁷

Apabila ada ketidakpastian hukum mengenai objek tanah setelah penertiban tanah terlantar, hal itu dapat berdampak buruk dan menimbulkan masalah. Beberapa konsekuensi yang dapat terjadi adalah:

1. Tidak dimanfaatkannya tanah secara produktif: Tanah yang telah dibersihkan tetapi tidak diikuti dengan kejelasan hukum tentang kepemilikan, pengelolaan, atau penggunaan mungkin masih digunakan secara tidak produktif. Karena ketidakpastian hukum, tanah tersebut mungkin tidak diinvestasikan.
2. Konflik Kepemilikan dan Penggunaan Tanah: Konflik sering muncul di tanah yang tidak memiliki kepastian hukum.
3. Pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemilik sebelumnya, masyarakat lokal, dan pihak-pihak yang tertarik untuk mengembangkan tanah, dapat berselisih jika tidak jelas siapa yang berhak memiliki dan mengelola tanah tersebut.
4. Perurunan Nilai Properti: Properti di sekitar kawasan tanah terlantar dapat berkurang karena ketidakpastian hukum. Hal ini dapat menyebabkan kerugian keuangan bagi pemilik properti lainnya yang mungkin terkena dampak dari keadaan tersebut.

¹⁰⁷ Siwu, Putri Patricia, Wulanmas A.P.G. Frederik, dan Kathleen C. Pontoh. *Op Cit*, hlm 14

5. Ketidakpastian Investasi dan Pembangunan: Jika tidak ada kepastian hukum yang jelas, investor cenderung tidak mau mengembangkan usaha atau proyek di tanah yang telah mengalami penertiban.
6. Gangguan Sosial dan Ketidakstabilan: Ketidakpastian sosial dapat disebabkan oleh ketidakpastian hukum yang berkaitan dengan properti. Ketidakstabilan sosial dapat terjadi karena masyarakat yang terkena dampak penertiban tanah terlantar mungkin mengalami perasaan tidak adil.
7. Ketidakpastian Kehidupan Masyarakat Lokal: Jika tanah tersebut digunakan oleh masyarakat lokal secara tradisional atau komunal, ketidakpastian hukum dapat membahayakan gaya hidup dan mata pencaharian mereka.
8. Tujuan Penertiban yang Tidak Terwujud: Tujuan penertiban tanah terlantar adalah untuk menyelesaikan masalah kepemilikan dan penggunaan tanah yang tidak produktif. Namun, jika tidak ada kepastian hukum setelah penertiban, tujuan tersebut tidak tercapai dan masalah akan terus berlanjut.¹⁰⁸

Berdasarkan UUPA, hak atas tanah dapat berakhir tanpa kerjasama relatif atau persetujuan, seperti yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata dari pemiliknya semula. Hal ini dapat terjadi karena hak tersebut sudah berakhir, salah satu persyaratan pemberian hak dilanggar, hak tersebut dicabut

¹⁰⁸ *Ibid* hlm 15

atau dibebaskan oleh pemerintah, atau prinsip nasional dilanggar.¹⁰⁹ Menurut Pasal 4 juncto Pasal 16 UUPA, tanah yang belum memiliki hak atas tanah tetapi sudah dikuasai oleh negara harus dikuasai dengan hak atas tanah. Akibatnya, pemegang hak yang telah menelantarkan tanahnya harus menghapus hak atas tanah tersebut dan mengakhiri hubungan hukumnya dengan tanah tersebut.¹¹⁰ Akibat hukum penyalahgunaan tanah terlantar berupa penghapusan hak atas tanah dalam UUPA diatur dalam pasal 27 yaitu bahwa hak milik dihapus bila:

1. Tanahnya jatuh kepada negara
 - a. karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
 - b. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 - c. karena diterlantarkan
 - d. karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2)
2. Tanahnya musnah.

Berdasarkan penjelasan dalam Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 bahwa¹¹¹, Dalam hal tanah yang akan ditetapkan sebagai Tanah Terlantar mencakup tanah hak atau tanah Hak Pengelolaan juga merupakan keseluruhan hamparan, maka penetapan Tanah Terlantar memuat juga:

- a. hapusnya Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan

¹⁰⁹ Parlindungan, A. P. 1990. *Berakhirnya hak hak atas tanah: (menurut sistem UUPA)*. Mandar Maju, Bandung, hlm. 99.

¹¹⁰ Fatihah, A, 2023, Kajian Hukum Penertiban Tanah Terlantar Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Tanah Terlantar. *Jurnal Notarius*, Vol. 2, No. 1, hlm. 24-25.

¹¹¹ Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021, Pasal 30 Tentang Ketentuan Penetapan Tanah Terlantar.

- b. putusnya hubungan hukum
 - c. penegasan sebagai tanah negara bekas Tanah Telantar yang dikuasai langsung oleh negara.
1. Dalam hal tanah yang akan ditetapkan sebagai Tanah Telantar berupa tanah hak atau tanah Hak Pengelolaan serta merupakan sebagian hamparan, penetapan Tanah Telantar memuat juga:
 - a. hapusnya Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan pada bagian yang ditelantarkan
 - b. putusnya hubungan hukum antara Pemegang Hak atau Pemegang Hak Pengelolaan dengan bagian tanah yang ditelantarkan
 - c. penegasan sebagai tanah negara bekas Tanah Telantar yang dikuasai langsung oleh negara terhadap bagian tanah yang ditelantarkan
 - d. perintah untuk melakukan revisi luas Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan.
 2. Dalam hal tanah yang akan ditetapkan sebagai Tanah Telantar merupakan tanah yang telah diberikan Dasar Penguasaan Atas Tanah, maka penetapan Tanah Telantar memuat juga:
 - a. pemutusan hubungan hukum antara pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah dan tanah yang dikuasai
 - b. penegasan sebagai tanah negara bekas Tanah Telantar yang dikuasai langsung oleh negara.
 3. Dalam hal tanah yang akan ditetapkan sebagai Tanah Telantar berstatus sebagai barang milik negara/daerah atau aset badan usaha milik

negara/daerah, penetapan Tanah Telantar memuat juga rekomendasi kepada pimpinan instansi yang mengelola barang milik negaraf daerah atau aset badan usaha milik negara daerah untuk mengusahakan, mempergunakan, menjaga, memanfaatkan serta memelihara tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 20 Tahun 2021 juga mengatur penghapusan hak atas tanah. Pasal 55 menyatakan bahwa sanksi dapat dijatuhkan terhadap pemegang hak, pemegang hak pengelolaan, atau pemegang DPAT yang memiliki tanah hak, tanah pengelolaan, atau DPAT jika tanah tersebut ditetapkan menjadi Tanah Telantar, yang sekaligus menghapus haknya, mengakhiri hubungan hukum, atau membuat tanah tersebut dikuasai langsung oleh¹¹² Adagium hukum "Res Nullus Credit Occupati", yang berarti bahwa "benda yang diterlantarkan oleh pemiliknya dapat diambil atau dimiliki," menunjukkan bahwa konsekuensi hukum dari penyalahgunaan tanah terlantar adalah penghapusan hak atas tanah dan pengakhiran hubungan hukum dengan tanah tersebut.

Setelah tahapan identifikasi, peringatan kepada pemegang hak, dan penetapan tanah sebagai tanah terlantar, hak atas tanah akan dihapus oleh pemerintah melalui Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Ketika hak atas tanah dihapus, hubungan hukum antara pemegang hak dan tanah menjadi terputus, dan pemegang hak tidak lagi

¹¹² Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 20 Tahun 2021, Pasal 55 Tentang Tata Cara Penertiban dan Pendencygunaan Kawasan dan Tanah Telantar.

memiliki hak untuk menggunakan tanah tersebut. Pasal 33 UUD 1945 menegaskan bahwa negara memiliki otoritas untuk menguasai tanah terlantar. Ini berarti bahwa negara memiliki otoritas untuk menguasai cabang-cabang produksi yang berkaitan dengan kebutuhan hidup orang banyak, seperti bumi (sumber daya), air (kekayaan alam), dan tanah (tanah terlantar). Pengelolaan cabang-cabang ini harus dioptimalkan semaksimal mungkin untuk memaksimalkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.¹¹³

Penghapusan hak milik atas tanah yang terlantar membuka peluang bagi masyarakat lain untuk memiliki dan mengelola tanah tersebut. Ini menjadi langkah penting untuk mengurangi kesenjangan sosial dan menciptakan lingkungan yang lebih adil bagi seluruh masyarakat. Individu yang ingin memiliki tanah yang sudah ditetapkan menjadi tanah terlantar dan sudah menjadi tanah negara dapat mengajukan permohonan hak milik atas tanah tersebut. tata cara pengajuannya telah diatur dalam Permen ATR/Kepala BPN No.18 Tahun 2021. Permohonan hak milik dapat diajukan ke Kantor Pertanahan, yang daerah kerjanya meliputi tanah yang dimaksud. Namun, seseorang yang ingin mengajukan hak milik tanah negara untuk perseorangan harus memenuhi syarat permohonan hak milik, yang dijelaskan dalam Pasal 54 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN No.18 Tahun 2021.¹¹⁴

Selain itu, penyalahgunaan tanah terlantar dapat mengakibatkan sanksi administratif berupa peringatan tertulis kepada pemegang hak sebanyak tiga

¹¹³“Hukumonline”, Bunyi dan Makna Pasal 33 UUD 1945 <https://www.hukumonline.com/berita/a/bunyi-dan-makna-pasal-33-uud-1945-lt66a1c0b348b25/>. diakses 3 November 2025 pk1. 10:00.

¹¹⁴ Siwu, Putri Patricia, Wulanmas A.P.G. Frederik, dan Kathleen C. Pontoh. *Op Cit* hlm 16

kali. Jika pemegang hak tetap tidak mengindahkan peringatan tersebut atau tidak menggunakan tanah sesuai tujuannya, tanah tersebut ditetapkan menjadi terlantar dan dikuasai oleh negara. Menurut Pasal 15 UUPA, subjek hak atas tanah, baik badan hukum maupun individu, harus memelihara dan menjaga lahan agraria sebagaimana mestinya. Melanggar ketentuan tersebut dapat menyebabkan sanksi pidana, seperti yang diatur dalam Pasal 52 ayat (1) UUPA, yaitu: "Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan dalam Pasal 15 dipidana dengan hukuman penjara selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000."¹¹⁵ Karena sifatnya yang tidak produktif dan ditelantarkan, masyarakat dapat mengambil alih dan memanfaatkannya tanpa persetujuan atau izin dari pemegang hak atau Kantor Pertanahan setempat. Oleh karena itu, perlu ada tindakan untuk mencegah tanah tersebut menjadi tanah terlantar untuk membantu menjaga kedaulatan negara dan mengurangi kemungkinan konflik di masa depan. proses penerbitan peraturan pemerintah ini juga memperhatikan aspek ketertiban. Pemerintah dapat membangun tata ruang yang lebih terorganisir dengan merinci penghapusan hak milik atas tanah yang terlantar. Pengelolaan lahan yang baik akan membuat lingkungan lebih tertata, meningkatkan kualitas hidup orang, dan meningkatkan keuntungan ekonomi.

C. Penyelesaian terhadap kebijakan terkait pengambilan tanah terlantar

Sebelum tanah dapat ditertibkan sebagai tanah terlantar, tanah tersebut harus terdaftar di Basis Data Tanah Terindikasi Terlantar. Kriteria Tanah yang

¹¹⁵ *Ibid*, hlm. 17

Bisa Dimasukkan ke Basis Data Tanah Terindikasi Telantar adalah Bidang tanah yang memenuhi kriteria berikut dapat diinventarisasi dan dimasukkan ke dalam Basis Data Tanah Terindikasi Telantar :¹¹⁶

1. Jenis Hak Penguasaan Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan adalah hak milik tertentu, seperti yang diberikan untuk tujuan bisnis tertentu atau dikuasai oleh badan hukum yang tidak memenuhi syarat kepemilikan.
2. Jangka Waktu yang Tidak Dimanfaatkan yaitu Paling sedikit 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak atau sejak terakhir dimanfaatkan, untuk HGU, HGB, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan.
Untuk Hak Milik, kriteria mengikuti ketentuan khusus seperti dikuasai pihak lain selama 20 tahun berturut-turut tanpa dasar hukum atau tidak dimanfaatkan sesuai peruntukan dalam waktu lama.
3. Klasifikasi Ketidakmanfaatan: Tanah tidak digunakan sesuai tujuan pemberian hak dan itu tidak diusahakan, misalnya tidak ditanami atau dibangun sesuai peruntukan. Tanah tidak digunakan sesuai dengan peraturan tata ruang atau teknis. Selain itu, tanah tidak dipelihara, yang menyebabkan kerusakan atau degradasi lahan.
4. Pengecualian: Tanah yang tidak dimanfaatkan tidak disebabkan oleh force majeure. Force majeure dapat mencakup bencana alam, kebijakan pemerintah yang menghentikan kegiatan sementara, atau faktor lainnya.

¹¹⁶ “Rilfa Lastia Dalimunthe”, Benarkah Tanah Terlantar Selama 2 Tahun Akan Diambil Negara? Ini Penjelasan Lengkapnya!, Kantor Pertanahan Kab. Simalungun, <https://kab-simalungun.atrbpn.go.id/berita/benarkah-tanah-terlantar-selama-2-tahun-akan-diambil-negara>. diakses 3 November 2025 pk. 11:00.

Tahapan Setelah Tanah Terindikasi Telantar Masuk ke Basis Data. Ketika suatu tanah masuk ke Basis Data Tanah Terindikasi Telantar, tanah tersebut ditetapkan sebagai terindikasi telantar daripada langsung otomatis menjadi tanah telantar. Pemegang hak diberi kesempatan untuk memanfaatkan tanah mereka sesuai dengan peruntukan. Penghapusan dari Basis Data Tanah Terindikasi Telantar adalah Pemegang hak dapat mengeluarkan tanah tersebut dari Basis Data Tanah Terindikasi Telantar jika mereka dapat membuktikan bahwa tanah tersebut digunakan sesuai dengan tujuan dan untuk memenuhi tanggung jawab hukum.

Lanjut ke Penertiban, Jika tanah tidak dimanfaatkan sesuai persyaratan dalam jangka waktu tertentu, tahapan penertiban tanah telantar akan dimulai sebagaimana diatur dalam PP 20 Tahun 2021 dan Juknis Penertiban Tanah Telantar.

Angka dua tahun, yang sering disebut sebagai batas waktu, hanyalah batas awal untuk evaluasi. Setelah itu, proses pembersihan berlangsung selama kurang lebih 1,5 tahun (587 hari), yang mencakup: ¹¹⁷

1. Pemberitahuan awal dalam jangka waktu 180 hari
2. Peluang untuk memanfaatkan kembali selama 180 hari
3. Peringatan 1 (SP1): Tidak lebih dari sembilan puluh hari
4. Peringatan 2 (SP2): jangka waktu maksimal 45 hari
5. Peringatan 3 (SP3): Maksimal tiga puluh hari

¹¹⁷ “Aisyah Sekar Ayu Maharani”, Bagaimana Proses Penertiban Tanah Telantar?, Kompas.com, <https://properti.kompas.com/read/2025/08/22/160000121/bagaimana-proses-penertiban-tanah-telantar->, diakses 3 November 2025 pkl. 11:30

Negara hanya dapat menetapkan tanah tersebut sebagai tanah telantar melalui keputusan Menteri ATR/BPN jika semua tahapan ini dilakukan tanpa tindak lanjut dari pemilik. Namun, jika pemegang hak secara keseluruhan menggunakan tanah selama masa penertiban, proses penertiban dapat dihentikan, sehingga tanah tidak dapat ditetapkan sebagai tanah telantar. Penertiban tanah telantar dilakukan dengan prosedur resmi dan memberi tahu pemilik sebelumnya. Jika pemilik merasa dirugikan, mereka bahkan memiliki hak hukum untuk mengajukan keberatan atau gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Tanah yang telantar selama dua tahun tidak otomatis diambil negara. Namun, tanah yang tidak diurus, tidak dimanfaatkan, atau tidak dijaga (terutama tanah HGU, HGB, dan hak lainnya) dapat dianggap telantar dan diproses untuk penertiban.

Data tekstual dan spasial dikumpulkan untuk menetapkan tanah terlantar. Nama dan alamat pemegang hak, nomor dan tanggal keputusan pemberian, adalah contoh data tekstual. hak, nomor, tanggal, dan tanggal penerbitan sertifikat, lokasi tanah, luas, penggunaan, dan luas tanah yang ditunjukkan sebagai terlantar Data spasial dapat didefinisikan sebagai data grafis yang memiliki peta yang menunjukkan koordinat posisi bidang tanah yang ditunjukkan terlantar. BPN menetapkan target tanah hak yang terindikasi terlantar berdasarkan lamanya ditelantarkan dan luasnya. Apabila pemegang hak tidak mengindahkan peringatan pertama tentang tanah terlantar, Kepala Kantor Wilayah Pertanahan akan memberikan peringatan tertulis kedua pada tanggal yang sama dengan peringatan pertama, apabila pemegang hak tetap

tidak mengindahkan peringatan kedua, kepala kantor wilayah akan memberikan peringatan ketiga juga. Jika masih tidak mengikuti peringatan, maka Kepala Kantor Wilayah mengusulkan kepada Kepala BPN Republik Indonesia untuk menetapkan tanah tersebut sebagai tanah terlantar.

¹¹⁸ Kepala BPN Republik Indonesia selanjutnya menetapkan tanah tersebut sebagai tanah terlantar. Dalam penetapannya terhadap tanah tersebut, Kepala Kantor Wilayah juga menetapkan hapusnya hak atas tanah tersebut, mengakhiri hubungan hukum antara pemegang hak dan pemilik tanah, dan menegaskan bahwa tanah tersebut adalah tanah negara, yaitu tanah yang langsung dikuasai oleh negara sehingga tanah terlantar tersebut berada dalam keadaan status quo. Status quo yang dimaksud dimulai pada tanggal pengusulan sehingga diterbitkan penetapan bahwa tanah tersebut terlantar dan tidak dapat dilakukan tindakan hukum atasnya.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan tata ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 20 tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan dan Tanah Terlantar Pasal 21 Penertiban Kawasan Terlantar dilakukan melalui tahapan:

1. evaluasi Kawasan Terlantar
2. peringatan Kawasan Terlantar
3. penetapan Kawasan Terlantar.

¹¹⁸ Zarbiyani, F., & Sudiro, A. 2023. Penetapan Tanah Terlantar Sebagai Bentuk Perlindungan dan Kepastian Hukum dalam Penertiban Kawasan Tanah Terlantar. *Jurnal UNES Law Review*, Vol. 6, No. 2, hlm. 5196-5198.

Selanjutnya pada Pasal 38: Ayat (1) Dalam hal Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha tidak melaksanakan peringatan tertulis ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (6), Pimpinan Instansi menetapkan kawasan sebagai Kawasan Telantar. Ayat (4) Kawasan yang telah ditetapkan sebagai Kawasan Telantar dapat ditetapkan sebagai:

1. Aset Bank Tanah
2. Dialihkan/diberikan kepada pihak lain melalui mekanisme yang transparan dan kompetitif.

Tanah negara bekas tanah terlantar yang ditetapkan, akan dikuasai langsung oleh negara dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, sebagai Tanah Cadangan Umum Negara (TCUN) untuk kepentingan masyarakat dan negara melalui : Reforma Agraria, Program strategis negara, Cadangan negara lainnya.¹¹⁹

Perlindungan hukum berasal dari ketentuan hukum dan aturan masyarakat, yang pada dasarnya merupakan perjanjian masyarakat untuk mengatur hubungan perilaku. antara orang-orang di masyarakat dan pemerintah, yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat. Patut dicatat bahwa ketertiban dan keteraturan antara nilai dasar hukum, yaitu kepastian hukum, kegunaan hukum, dan keadilan hukum, adalah hal yang diinginkan oleh manusia dalam upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum. Meskipun pada umumnya ketiga nilai dasar tersebut bersitegang, namun harus diusahakan untuk ketiga nilai tersebut bekerja sama. Untuk mewujudkan

¹¹⁹ *Ibid*, hlm. 5199

keadilan berdasarkan Undang-Undang, penyelesaian sengketa adalah proses penyelesaian sengketa baik melalui pengadilan maupun non-litigasi di luar pengadilan. Ini juga dikenal sebagai penyelesaian alternatif sengketa. Undang-Undang Dasar 1945 Indonesia menetapkan bahwa negara itu adalah negara hukum. Salah satu prinsip negara hukum adalah adanya jaminan bahwa kekuasaan dilaksanakan secara adil melalui penerapan hukum yang adil, tanpa gangguan atau campur tangan dari pihak lain, terutama dari petinggi kekuasaan. "Pertikaian atau Perselisihan yang menjadikan hak tana sebagai objek Persengkataan" adalah definisi dari sengketa pertanahan atau sengketa pertanahan. Sengketa tanah adalah pengaduan dari orang atau badan hukum yang menyatakan ketidaksepakatan dan tuntutan hak atas tanah terkait dengan status, prioritas, dan kepemilikan tanah. Tujuan dari pengaduan ini adalah untuk mendapatkan perubahan administrasi sesuai dengan undang-undang yang berlaku.¹²⁰

¹²⁰ *Ibid*, hlm. 5200

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan Penelitian yang dilakukan Penulis dapat diambil beberapa kesimpulan diantara lain :

1. Masalah tanah terlantar adalah hasil dari konflik antara Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah (yang, menurut Pasal 33 UUD 1945 dan UUPA, mewajibkan pemanfaatan tanah untuk kemakmuran rakyat) dan kepentingan ekonomi pribadi. Banyak pemegang hak (terutama HGU dan HGB) sengaja menelantarkan tanah untuk tujuan spekulasi investasi, yang diperparah oleh faktor-faktor berikut. Terlepas dari kenyataan bahwa Peraturan Menteri ATR/BPN No. 20 Tahun 2021, yang menetapkan prosedur untuk identifikasi dan peringatan berjenjang sebelum status terlantar ditetapkan, yang berarti hak dan tanah akan dikembalikan ke Tanah Cadangan Umum Negara. Penertiban ini menghadapi banyak tantangan, terutama karena masalah prosedural (seperti ketidakmampuan untuk menyampaikan surat peringatan yang menyebabkan cacat yuridis), keterbatasan kelembagaan (seperti kekurangan anggaran dan sumber daya manusia Panitia C), dan resistensi hukum dari pemegang hak yang menggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Akibatnya, keberhasilan kebijakan penertiban tanah terlantar sangat bergantung pada komitmen BPN untuk mematuhi seluruh Standar Operasional Prosedur. Untuk menghindari pembatalan keputusan ini juga memerlukan koordinasi

lintas sektoral yang lebih baik dan regulasi yang lebih spesifik untuk menangani faktor eksternal non-yuridis yang menyebabkan penelantaran.

2. Analisis yuridis tentang kebijakan pengambilalihan tanah yang tidak digunakan menunjukkan bahwa tindakan pemerintah ini didasarkan pada Hak Menguasai Negara (HMN) dan Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah (Pasal 33 UUD 1945 dan UUPA), yang menempatkan kepentingan umum di atas hak individu. Pengambilalihan adalah sanksi administratif (bukan pencabutan hak untuk kepentingan umum) yang menyebabkan kehilangan hak atas tanah (Hak Milik, HGU, HGB, dll.) dan hubungan hukum keperdataan antara pemegang hak dan tanah (Pasal 30 PP No. 20 Tahun 2021). Beberapa undang-undang sebelumnya (PP No. 36 Tahun 1998) memungkinkan ganti rugi sebesar harga perolehan, tetapi undang-undang terbaru menegaskan bahwa penghapusan hak adalah akibat dari kelalaian pemegang hak untuk memenuhi kewajiban pemanfaatan mereka. Dengan menetapkan tanah sebagai Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar, ada peluang besar untuk pendayagunaan kembali tanah melalui program reforma agraria atau pemberian hak baru kepada masyarakat yang memenuhi syarat (Permen ATR/BPN No. 18 Tahun 2021). Namun, jika proses ini tidak diikuti dengan prosedur yang jelas dan penetapan status yang jelas, dapat terjadi konflik kepemilikan dan ketidakpastian hukum. Jika kelalaian dilakukan, hal itu dapat mengakibatkan sanksi pidana dan melanggar pasal 15 UUPA.

3. Berdasarkan uraian rinci tentang tahapan dan proses penertiban, dapat disimpulkan bahwa kebijakan pengambilalihan tanah terlantar diatur secara ketat oleh mekanisme hukum berjenjang. Proses ini dimulai dengan tanah diidentifikasi sebagai terlantar di Basis Data dan harus memenuhi kriteria minimal dua tahun untuk HGU, HGB, Hak Pakai, atau HPL. Prosedur ini menentang gagasan bahwa negara akan mengambil alih tanah terlantar dalam dua tahun. Sebaliknya, itu menetapkan batas waktu tersebut untuk memulai proses penertiban yang panjang (sekitar 587 hari) yang terdiri dari tiga peringatan tertulis (SP1, SP2, SP3) dan kesempatan bagi pemegang hak untuk memanfaatkan tanah dan menghentikan proses penertiban. Kepala BPN hanya dapat mengeluarkan keputusan yang menghapus hak atas tanah, mengakhiri hubungan hukum, dan mendeklarasikan tanah tersebut sebagai Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar (TNBTL) dalam keadaan tetap setelah seluruh proses administratif selesai tanpa tindak lanjut dari pemilik. Selanjutnya, TNBTL ini digunakan sebagai Tanah Cadangan Umum Negara (TCUN) untuk tujuan reforma agraria dan program strategis negara lainnya. Pemegang hak yang merasa dirugikan memiliki hak untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

B. Saran

1. Penulis menyarankan agar Kementerian ATR/BPN memperbaiki dua aspek penting: prosedur dan organisasi, berdasarkan penelitian bahwa penelantaran tanah sangat sulit dan banyaknya hambatan dalam proses

penertiban. Secara prosedural, SOP penertiban harus diubah dan dketatkan dengan menggunakan teknologi digital untuk memastikan alamat pemegang hak valid. Ini akan mencegah pembatalan putusan PTUN karena cacat yuridis. Agar penertiban dan pendayagunaan tanah dapat berjalan dengan baik, organisasi harus memperbaiki alokasi anggaran dan sumber daya manusia (SDM) Panitia C, serta meningkatkan koordinasi antar lembaga (terutama dengan pemerintah daerah dan lembaga terkait),serta melakukan sosialisasi dan keterbukaan informasi di ruang publik tentang pentingnya memelihara tanah baik itu tanah yg berstatus HM,HGU,HGB,HP agar tidak ditelantarkan.

2. Pemerintah (Kementerian ATR/BPN) harusnya lebih berfokus untuk mengoptimalkan fungsi Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar (TNBTL) sebagai wujud nyata implementasi HMN demi kemakmuran rakyat. Saran ini didasarkan pada temuan skripsi mengenai pentingnya filosofis tanah, kewajiban untuk memanfaatkannya berdasarkan Asas Fungsi Sosial, dan konsekuensi hukum dari penghapusan hak karena penelantaran. Ini dapat dicapai melalui dua fokus utama: pertama, memberikan kepastian hukum setelah penghapusan hak dengan segera menerbitkan Surat Keputusan penetapan TNBTL; kedua, mencegah konflik dan ketidakpastian investasi dengan menggabungkannya ke dalam peta digital, baik tekstual maupun spasial. kedua, memprioritaskan penggunaan TNBTL melalui program reforma agraria dan pengalokasian kepada masyarakat lokal yang membutuhkannya, sesuai dengan Permen ATR/BPN No. 18 Tahun 2021,

untuk mengurangi kesenjangan sosial dan meningkatkan pengawasan berkelanjutan untuk memastikan bahwa tanah digunakan sesuai dengan rencana tata ruang untuk mewujudkan tata ruang dan ekonomi yang stabil.

3. Hasil dari analisis, Kementerian ATR/BPN harus memprioritaskan peningkatan integritas dan kepastian hukum dalam setiap tahapan penertiban untuk mengurangi kegagalan PTUN. Hal ini harus dicapai melalui penerapan standar operasional prosedur (SOP) yang sangat ketat dan menyeluruh (sebagaimana diatur dalam PP No. 20 Tahun 2021), terutama berkaitan dengan aspek penting dari validitas data tekstual dan spasial serta prosedur penyampaian surat peringatan. selain itu, Panitia Evaluasi Tanah Terlantar (Panitia C) harus diperkuat dengan meningkatkan kualitas sumber daya manusia, memberikan anggaran operasional yang memadai, dan mengintegrasikan data lintas sektor. Ini akan mempercepat pengalihan TNBTL ke skema pendayagunaan yang telah ditetapkan (Reforma Agraria atau Bank Tanah) untuk memastikan keadilan dan kepastian hukum bagi masyarakat dan negara.

DAFTAR PUSTAKA

A. AL-Qur'an dan Hadist

AL-Qur'an surah al-Baqarah ayat 29–30

B. BUKU

Arie Sukanti Hutagalung, 2010, *Pengaturan pengelolaan tanah negara bekas hak dan tanah negara bekas kawasan di tinjau dari perspektif hukum dan perundang-undangan*. Makalah di sampaikan pada lokarya pengelolaan tanah negara bekas hak dan tanah negara bekas kawasan, di selenggarakan oleh BPN di Golden boutique Hotel, hlm 5.

Awang, R. 2004. *Undang-Undang Tanah Dalam Islam Pendekatan Perbandingan*, Dewan bahasa dan Pustaka kementerian Bahasa dan Pustaka. Kementerian Pendidikan Malaysia Kuala Lumpur. Hlm. 216-217

Chomzah, A. A., Pertanahan, H., Tanah, P. S. H. A., & Pemerintah, P. T. I. 2002. *Prestasi Pustaka*. Cetakan Pertama, Jakarta. hlm.1

Harahap, K. A. 2024. Ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum menguasai tanah hak milik orang lain tanpa alas hak yang sah (Studi Putusan: Putusan Mahkamah Agung Nomor 4451 K/Pdt/2022) ,*Doctoral dissertation, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sumatera Utara*, hlm 17.

Harsono, B. 1997. *Hukum Agraria Nasional. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid I. *Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Djambatan, Jakarta. hlm.242

Harsono, B. 2003. *Hukum agraria Indonesia: sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta, hlm. 658.

Harsono, B. 2007. *Menuju penyempurnaan hukum tanah nasional: perkembangan pemikiran & hasilnya sampai menjelang kelahiran UUPA tanggal 24 September 2007*. Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, hlm. 136.

Hutagalung, A. S. 1985. *Program redistribusi tanah di Indonesia: suatu sarana ke arah pemecahan masalah penguasaan tanah dan pemilikan tanah*. Rajawali, Indonesia, hlm. 103-107

Isnaini, A. A. L., & Lubis, A. A. 2022. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Pustaka Prima, Medan. hlm. 15.

- Julius Sembiring, 2016, *Tanah Negara Edisi Revisi*, Kencana, jakarta, hlm 9-12
- Maria S.W. Sumardjono, 2010, *Tanah Untuk Kesejahteraan Rakyat*, Penerbit Bagian Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Gadj Mada, yogyakarta. hlm 25
- Noor, A. 2006. *Konsep hak milik atas tanah bagi bangsa Indonesia ditinjau dari ajaran hak asasi manusia*. Mandar Maju. Bandung. hlm. 22.
- Notonagoro, 2011, *Bernhard Limbong, Hukum Agraria Nasional*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 51.
- Parlindungan, A. P. 1990. *Berakhirnya hak atas tanah: (menurut sistem UUPA)*. Mandar Maju, Bandung, hlm. 99.
- Peter Mahmud Marzuki, 2017, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta hlm. 93-100.
- Sayyid sabiq, 2008, *Fikih Sunnah*, Jilid 12, Terjemahan oleh Kamaluddin A. Marzuki, Alma'arif. Bandung. hlm. 153.
- Setiawan, I. 2019. "perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan yang tanahnya ditetapkan sebagai tanah terlantar" Doctoral dissertation, *Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta*, Jakarta, hlm 1-2.
- Sihombing, A. N. 2017 *Perlindungan Hukum Terhadap Keselamatan dan Kesehatan Pekerja pada PT. PLN (Persero)*, Doctoral dissertation, *Universitas Medan Area*, Gembek mareng mraka. hlm 30.
- Slaats, H. 2007. *Masalah tanah di Indonesia dari masa ke masa*. Lembaga Studi Hukum dan Ekonomi. Universitas Indonesia, Fakultas Hukum. hlm. 23-24.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1995, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Press, Jakarta, hlm. 13
- Sudikno Mertokusumo, 1986, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 55-60.
- Sumardjono, M. S. 12 juli 2008. Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial, dan budaya. Penerbit Buku Kompas. hlm. 250-270.

Sumardjono, M. S. 17 Agustus 2008. Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial, dan budaya. *Penerbit Buku Kompas*.

Susanti, D., & Efendi, A. 2015. *Penelitian Hukum (Legal Research)* ,Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 156.

uda, d. f. 2025. perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam penetapan ganti rugi terkait dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum berbasis nilai keadilan, *Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung* ,Semarang. hlm. 30

Wignjodipuro, S. 1973. *Pengantar dan azas-azas hukum adat*. Gunung Agung, Jakarta. Hlm. 302.

C. Perundang Undangan

KUHPer Pasal 1320 Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

Pasal 1 ayat 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri No 6 tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah

Pasal 1 ayat 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri No 6 tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah

Pasal 15 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 36 tahun 1998 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar

Pasal 1a Peraturan Pemerintah No 8 tahun 1953 tentang penguasaan tanah-tanah negara

Pasal 36 Undang-Undang No 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan dan Kepentingan Umum.

Pasal 52 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

Pasal 9 ayat 2 dan 3 Peraturan Pemerintah No 11 tahun 2010 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 20 Tahun 2021, Pasal 55

Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 Mengenai Hak Pengelolaan,Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No 20 Tahun 2021 Pasal 7 Mengenai Objek Penertiban Tanah Terlantar.

Peraturan Pemerintah No 20 Tahun 2021 Pasal 8 Mengenai Tanah Terlantar Hak Pengelolaan yang Dikecualikan dari Objek Penertiban Tanah Terlantar.

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

Peraturan Presiden No 10 Tahun 2006 dan No 20 Tahun 2015 Mengatur BPN

Perpres No 71 Tahun 2012 Pasal 66 Ayat (1) Tentang Batas Waktu Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah

Perpres No 71 Tahun 2012 Pasal 66 Ayat (4) Tanggung Jawab Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah

Perpres No 71 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3)

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Republik Indonesia.

Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 2 Ayat (2)

Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 6 Tentang Fungsi Sosial Tanah.

UUPA Pasal 13 Tentang Kebijakan Pemerintah dalam Mengatur Kegiatan Agraria

UUPA Pasal 15 Kewajiban Pemeliharaan Tanah

UUPA Pasal 16 jo Pasal 53 Tentang Hak-Hak Atas Tanah

UUPA Pasal 19 Tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia

UUPA Pasal 20 Ayat (1) Tentang Definisi dan Sifat Hak Milik Atas Tanah

UUPA Pasal 21 Tentang Penertiban Kawasan Terlantar

UUPA Pasal 22 Ayat (2) Tentang Pemindahan Hak Milik Atas Tanah

UUPA Pasal 27 Tentang Hapusnya Hak Milik Atas Tanah

UUPA Pasal 34 Tentang HGU

UUPA Pasal 37 Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah

UUPA Pasal 4 Ayat (2) Tentang Wewenang Hak Atas Tanah

UUPA Pasal 41 Tentang Hak Pakai Atas Tanah

UUPA Pasal 6 Tentang Mengatur Hak Atas Tanah Sosial

UUPA Pasal 9 Ayat (2) Tentang Persamaan Hak dalam Kepemilikan Tanah.

D. Jurnal / Karya Ilmiah

Astiti, N. N. A., & Wulandari, I. 2020. Akibat Hukum Terhadap Penelantaran Tanah Hak Guna Bangunan. *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai*, Vol. 5, No. 2, hlm. 800-817.

Benuf, K., & Azhar, M. (2020). Metodologi penelitian hukum sebagai instrumen mengurai permasalahan hukum kontemporer. *Jurnal Gema Keadilan*, Vol. 7, No. 1, hlm 20-33.

Fatihah, A, 2023, Kajian Hukum Penertiban Tanah Terlantar Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Tanah Terlantar. *Jurnal Notarius*, Vol. 2, No. 1, hlm. 24-25.

Fitri, R. 2011. Tinjauan Tanah Terlantar dalam Perspektif Hukum Islam. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 13, No. 3, hlm 10-12.

Habib, T. J. (2007). Pelaksanaan Penetaan Ganti Kerugian dan Bentuk Pengawasan Panitia Pengadaan Tanah pada Proyek Pembangunan Terminal Bumiayu. *Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang*. Vol. 12, No.2.hlm 21-23

Hayati, T. 2019. Hak penguasaan negara terhadap sumber daya alam dan implikasinya terhadap bentuk pengusahaan pertambangan. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 49, No. 3, hlm. 768-787.

Kunu, A. B. D. 2012. Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah. *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 6, No. 1 hlm 10.

Lombogia, C. B. 2017. Perolehan Hak Atas Tanah Melalui Penegasan Konversi Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Lex Et Societatis*, Vol. 5, No. 5. Hlm 8

Muhammad. 2019, "Tinjauan Yuridis Tentang Hak Atas Tanah Di Wilayah Negara Republik Indonesia". *Jurnal Wasaka Hukum*, Vol. 7, No. 2, hlm 490-491.

Munif, A. 2018. Ihyā'al-Mawāt dalam Kerangka Hukum Pertanahan di Indonesia. *Al-Ahkam, Jurnal Pemikiran Hukum Islam*, Vol. 28, No. 1, hlm. 73-96.

- Nadya, A., & Hernawan, D. 2024, Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Terlantar Ex Hak Guna Usaha Oleh Masyarakat Desa Kasomalang. *Jurnal Litigasi*, Vol. 25, No. 1, hlm 124-142.
- Prasista, P. A. D., Wijaya, K. K. A., & Suryani, L. P. (2022). Pengaturan Tanah Terlantar dalam Peraturan Perundang-Undangan di Bidang Pertanahan. *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol 3, No. 3 ,hlm 515-520.
- Putri Patricia Siwu, Wulanmas A.P.G. Frederik, dan Kathleen C. Pontoh, 2025, "Penertiban atas Penyalahgunaan Tanah Terlantar menurut Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960," *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi*, Vol. 13, No. 4, hlm 11-12.
- Rahmawati, S. 2022, Analisis Yuridis Tanah Terlantar Berstatus Hak Guna Usaha. In *Jurnal Prosiding Seminar Nasional Instiper* Vol. 1, No. 1, hlm. 7-21
- Ramadhan, A. R., Muntaqo, F., & Rumesten, I. 2022. Penertiban tanah terlantar dalam rangka penatagunaan dan pemanfaatan tanah. *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 11, No. 1, hlm. 92-103.
- Rejekiingsih, T. 2016. Asas fungsi sosial hak atas tanah pada negara hukum (suatu tinjauan dari teori, yuridis dan penerapannya di indonesia). *Jurnal Yustisia*, Vol. 5, No. 2, hlm. 298-325.
- Saiful, W. M. L., & Fathullah, K. E. 2024. pemanfaatan tanah terlantar berdasarkan permen agraria dan tata ruang/kepala badan pertanahan nasional no. 20 tahun 2021. *Justness: Jurnal Hukum Politik dan Agama*, Vol. 4, No.1, hlm. 11.
- Sari, N. L. A. (2021). Konsep hak menguasai negara terhadap tanah dalam hukum tanah (uupa) dan konstitusi. *Jurnal Ganec Swara*, nyasal Vol. 15 ,No. 1, hlm. 17-18
- Sinjar, M. A., Yuli, Y., & Lewoleba, K. K. 2023. Pemanfaatan Tanah Terlantar Dan Problematika Hukumnya. *Jurnal Prosiding Seminar Nasional Pengabdian Kepada Masyarakat*, Vol. 4, No. 1, hlm. 6
- Sumarna, D., & Kadriah, A. 2023. Penelitian kualitatif terhadap hukum empiris. *Jurnal Penelitian Serambi Hukum*, Vol. 16, No. 2, hlm. 101-113
- Supriyanto, S. 2010. Kriteria Tanah Terlantar Dalam Peraturan Perundangan Indonesia. *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 10, No. 1, hlm. 4-5.

Takaliuang, A. G., Paransi, E., & Koloay, R. N. (2024). penyelesaian sengketa tanah dengan cara negosiasi. *Jurnal lex administratum*, Vol. 12, No. 3. hlm. 1-10.

Tamo, W. M. T., Waongan, A., & Roeroe, S. 2022. Perlindungan Hukum Bagi Penerima Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Lex Crimen*, Vol. 1, No. 4. hlm. 18

Thenhy, B. B. (2024). kajian yuridis pemanfaatan tanah terlantar menurut peraturan pemerintah nomor 20 tahun 2021 tentang penertiban kawasan dan tanah telantar. *Jurnal lex administratum*, Vol. 12, No. 2, hlm 12.

Utami, L. P. J., Sukirno, S., & Cahyaningtyas, I. (2021). Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar). *Jurnal Notarius*, Vol. 14, No. 1, hlm 566-580.

Yuliansar, N. F., & Sumanto, L. 2024. Masalah Dan Solusi Penertiban Tanah Terlantar. *Jurnal Batavia*, Vol. 1, No. 3, hlm. 140.

Zarbiyani, F., & Sudiro, A. 2023. Penetapan Tanah Terlantar Sebagai Bentuk Perlindungan dan Kepastian Hukum dalam Penertiban Kawasan Tanah Terlantar. *Jurnal UNES Law Review*, Vol. 6, No. 2, hlm. 5196-5198.

E. Internet

"Dr. Muhaimi, S.H., M.Hum", Metode Penelitian Hukum, <https://eprints.unram.ac.id/20305/1/Metode%20Penelitian%20Hukum.pdf> diakses tanggal 3 Agustus 2025 pk1. 08.10.

"Aisyah Sekar Ayu Maharani", Bagaimana Proses Penertiban Tanah Terlantar?, Kompas.com, <https://properti.kompas.com/read/2025/08/22/160000121/bagaimana-proses-penertiban-tanah-telantar->. diakses 3 November 2025 pk1. 11:30

"Akbar, Taufik". Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah (Hukum Agraria)." <https://civicsedu.blogspot.com/2012/06/asas-fungsi-sosial-hak-atas-tanah-hukum.html>. Diakses 15 Oktober 2025 pk1 09:45.

"ATR/BPN Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta." Tugas dan Fungsi. <https://diy.atrbpn.go.id/tugas-dan-fungsi>. Diakses 17 Oktober 2025 pk1. 23:00

- “ATR/BPN Provinsi Kalimantan Barat.” Sekilas.
<https://kalbar.atrbpn.go.id/sekilas>. Diakses 17 Oktober 2025 pk1. 22:00.
- “DHP Law Firm”. Wewenang dan Kewajiban yang Timbul dari Hak-Hak Atas Tanah. <https://www.dhp-lawfirm.com/wewenang-dan-kewajiban-yang-timbul-dari-hak-hak-atas-tanah/>. Diakses tanggal 15 Oktober 2025, pk1.10:00.
- “Dr. Fiska Silvia Raden Roro, S.H., M.M., LL.M” Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Airlangga
<https://fh.unair.ac.id/departemen/bagian-hukum-perdata/> diakses tanggal 28 Juli 2025 pk1. 11.00.
- “Halo JPN”, Hak dan Kewajiban dari Pemegang Hak Tanah,
<https://halojpn.kejaksaan.go.id/publik/d/permohonan/2025-T739>.
diakses 15 Oktober 2025 pk1. 21:00.
- “Halo JPN”. Tanah Terlantar.
<https://halojpn.kejaksaan.go.id/publik/d/permohonan/2025-7A34>.
Diakses 16 Oktober 2025 pk1. 09:10.
- “Hendra, Rahmad”. Hak Milik. Materi Staf Pengajar Universitas Riau.
<https://rahmadhendra.staff.unri.ac.id/files/2012/07/Hak-Milik.pdf>.
Diakses 16 Oktober 2025 pk1. 22:50
- “Hukum online”, Perbedaan Hak Pakai dan Hak Milik ,
<https://www.hukumonline.com/berita/a/perbedaan-hak-pakai-dan-hak-milik-lt6374c85eba1a1/>. diakses 16 Oktober 2025 pk1. 22:15.
- “Hukum online”, Bunyi dan Makna Pasal 33 UUD 1945
<https://www.hukumonline.com/berita/a/bunyi-dan-makna-pasal-33-uud-1945-lt66a1c0b348b25/>. diakses 3 November 2025 pk1. 10:00.
- “Indonesia”, Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar,
<https://jdih.surabaya.go.id/peraturan/3817>. diakses 17 Oktober 2025 pk1. 21:00
- “Indonesia”, Peraturan Presiden Nomor 176 Tahun 2024 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
<https://peraturan.bpk.go.id/Details/306891/perpres-no-176-tahun-2024>. diakses 17 Oktober 2025 pk1. 21:30

- “Indonesia”, Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional,
<https://peraturan.bpk.go.id/Details/306890/perpres-no-177-tahun-2024>. diakses 17 Oktober 2025 pk1. 21:45
- “Jaksa Pengacara Negara”, berapa lama jangka waktu suatu tanah dikatakan terlantar? <https://halojpn.kejaksaan.go.id/publik/d/permohonan/2025-7A34> diakses 10 Agustus 2025 pk1 16:10.
- “Klinik Hukumonline”, Apakah Tanah Terlantar Menjadi Milik Negara? <https://www.hukumonline.com/klinik/a/apakah-tanah-terlantar-menjadi-milik-negara-lt60543ed4e6b17/>. diakses 16 Oktober 2025 pk1. 22:00.
- “Opac”, Pengertian Hukum Acara Perdata.
<https://opac.fhukum.unpatti.ac.id/index.php?p=fstream-pdf&fid=2938&bid=7797> diakses 17 Oktober 2025 pk1. 10:30.
- “Resia,J”, Cara Mengajukan Hak Milik atas Tanah yang Ditinggal Pemiliknya <https://www.hukumonline.com/klinik/a/cara-mengajukan-hak-milik-atas-tanah-yang-ditinggalpemiliknya-lt65e901ee36f6d/%20diakses%20pada%204%20Juli%202025> diakses tanggal 2 November 2025 pk1. 07:15.
- “Rilfa Lastia Dalimunthe”, Benarkah Tanah Terlantar Selama 2 Tahun Akan Diambil Negara? Ini Penjelasan Lengkapnya!, Kantor Pertanahan Kab. Simalungun, <https://kab-simalungun.atrbpn.go.id/berita/benarkah-tanah-terlantar-selama-2-tahun-akan-diambil-negara>. diakses 3 November 2025 pk1. 11:00.
- “Ririn Wahyuni” Apa itu Tanah Terlantar <https://sumbar.atrbpn.go.id/informasi%20pertanahan/apa-itu-tanah-terlantar> diakses tanggal 28 Juli 2025 pk1. 10:20
- “Ririn Wahyuni” Apa saja Jenis Sertipikat Tanah,
<https://sumbar.atrbpn.go.id/informasi%20pertanahan/apa-saja-jenis-sertipikat-tanah> diakses tanggal 28 Juli 2025 pk1.10:50
- “SIP Law Firm”. Hak Guna Usaha Menurut Aturan Hukum.
<https://siplawfirm.id/hak-guna-usaha-menurut-aturan-hukum/?lang=id>. Diakses 16 Oktober 2025 pk1.11:00.

“Wahyuni, Ririn”. Perbedaan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan. ATR/BPN Provinsi Sumatera Barat, 18 Februari 2025. <https://sumbar.atrbpn.go.id/informasi%20pertanahan/perbedaan-kantor-wilayah-badan-pertanahan-nasional-dan-kantor-pertanahan>. Diakses 17 Oktober 2025 pk1. 23:15

“Wikipedia” Hak Penguasaan atas Tanah, https://id.wikipedia.org/wiki/Hak_penguasaan_atas_tanah diakses 12 Agustus 2025 pk1.19:00.

“Hukum online”, Menyoal Makna Fungsi Sosial dan Kepentingan Umum yang Melekat.padaTanah,<https://www.hukumonline.com/berita/a/menyoal-makna-fungsi-sosial-dan-kepentingan-umum-yang-melekat-pada-tanah-lt614ec9f6a9e6e/F>. diakses 17 Oktober 2025 pk1. 10:45

