

PENGATURAN TENTANG PENERTIBAN TANAH TERLANTAR DI INDONESIAMariska Laila Nurulhuda¹, Jesika Mariana Aslak²Universitas Pelita Harapan^{1,2}mariska.laila@gmail.com¹, jesikaaslak@gmail.com²**Abstract**

Land constitutes a strategic resource that plays a crucial role in Indonesia's economic social, and environmental development. For the broader public, land is regarded as one of the most fundamental and strategically valuable assets. It possesses not only significant economic worth but also essential social, cultural, and psychological dimensions. Nevertheless, when land is not utilized in an appropriate and productive manner, the issue of land abandonment emerges, potentially undermining the inherent benefits and value of ownership. The Government of Indonesia, through various statutory instruments, has established policies governing the regulation and enforcement of abandoned land as an effort to restore the social function of land, as mandated under Article 6 of the Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). This journal examines the legal basis, mechanisms for identifying and designating abandoned land, as well the implementation of land enforcement carried out by the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN). With the aim of providing a reference for land rights holders to understand their obligations and the legal consequences related to land utilization, it is also expected to raise awareness of the importance of optimal and sustainable land management.

Keywords: *Abandoned Land, Enforcement Of Abandoned Land, Regulation And Governance Of Abandoned Land.*

Abstrak

Tanah merupakan sumber daya strategis yang memiliki peran penting dalam pembangunan ekonomi, sosial dan lingkungan di Indonesia, dan bagi Masyarakat luas, tanah dikenal sebagai salah satu aset yang paling fundamental dan bernilai strategis. Tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomi yang tinggi, tetapi juga mengandung dimensi sosial, budaya dan psikologis yang penting. Namun, di sisi lain, Ketika tanah tidak dimanfaatkan dengan sebagaimana mestinya, muncul persoalan penelantaran tanah yang justru menghilangkan potensi manfaat dari kepemilikan tersebut. Pemerintah melalui peraturan perundang-undangan telah menetapkan kebijakan mengenai penertiban tanah terlantar sebagai upaya untuk mengembalikan fungsi sosial tanah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Penelitian ini mengkaji dasar hukum, mekanisme identifikasi dan penetapan tanah terlantar, hingga pelaksanaan penertiban oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dengan tujuan memberikan referensi bagi pemilik hak atas tanah untuk memahami kewajiban dan konsekuensi hukum terkait dengan pemanfaatan tanah, serta diharapkan dapat mendorong kesadaran akan pentingnya pengelolaan tanah secara optimal dan berkelanjutan.

Kata Kunci: Anah Terlantar, Penertiban Tanah Terlantar, Pengaturan Tanah Terlantar.

A. PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara agraris yang memandang penting pengaturan penguasaan dan pemanfaatan tanah secara maksimal sebagaimana di amanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara tahun 1945 “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Penguasaan dan pemanfaatan tanah hanya bisa dilakukan apabila tanah telah didaftarkan oleh pemilik hak atas tanah dan dibuktikan dengan adanya suatu bukti kepemilikan tertulis atau saat ini dapat berupa elektronik yang diterbitkan oleh pemerintah.

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹ Hak atas tanah ialah hak yang memberi wewenang pada pemegang hak untuk menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Kata “menggunakan” berarti hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan kata “mengambil manfaat” berarti hak atas tanah untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan Perkebunan.²

Negara memberikan hak terkait pendaftaran tanah untuk pertama kali yaitu berupa SHM, sebagai bukti dimana tanah tersebut telah didaftarkan di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, perolehan hak dari Negara (hak atas tanah pada tingkat tertinggi dikuasai oleh Negara) yang dibuktikan dengan pemberian SHM dapat diartikan sebagai perolehan hak atas tanah Negara menjadi milik perseorangan/badan hukum warga negara.³ Seiring dengan berjalannya waktu, pemerintah menetapkan hak-hak lain selain SHM, yang meliputi: (i) Hak Guna Bangunan (HGB); (ii) Hak Guna Usaha (HGU); (iii) Hak Pakai; (iv) Hak Pengelolaan; dan (v) Tanah yang diperoleh berdasarkan dasar penguasaan atas tanah atau Keputusan/surat dari pejabat yang berwenang untuk memberikan hak kepada orang atau badan hukum untuk memperoleh, menguasai, mempergunakan atau memanfaatkan tanah.

Walaupun pemerintah telah menetapkan berbagai jenis hak atas tanah dan aturan yang

¹ A Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Sinar Grafika, 2014), 114

² U Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas tanah* (Kencana Prenadamedia Group, 2010), 82

³ Erviana, I. 2021. Pembebanan Pajak Penghasilan pada Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali. *AL-ISHLAH: Jurnal Ilmiah Hukum* Vo. 24, No. 1. Hal. 43

mendasari kepemilikan dan pendaftaran atas hak-hak tersebut, pada kenyataannya masih banyak tanah yang terlantar, yakni tanah yang telah diberikan hak atau dasar penguasaan tetapi tidak diusahakan, tidak digunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya. Berdasarkan pada fenomena-fenomena tersebut, pemerintah melalui Menteri Agraria dan Tata Ruang pada tahun 2025 memberikan pernyataan untuk melakukan penertiban atas tanah dengan melakukan ambil alih hak atas tanah dari pemegang haknya yang didasari pada tidak dilakukannya pemanfaatan atau penggunaan atau dengan kata lain ditelantarkan oleh pemegang hak atas tanah tersebut.

Berbeda dengan jurnal dengan tema serupa lainnya, pada jurnal ini penulis lebih fokus pada dasar hukum kewenangan pemerintah, kriteria tanah dan teknis pelaksanaan atau penertiban objek tanah terlantar di Indonesia berdasarkan peraturan terbaru, dan yang paling penting, Langkah preventif yang dapat dilakukan pemilik hak atas tanah agar tanahnya tidak menjadi objek tanah terlantar serta Upaya represif yang dapat dilakukan pemilik hak atas tanah yang objek tanahnya terkena penertiban tanah terlantar.

Merujuk pada hal-hal tersebut di atas, maka penulis merumuskan masalah tentang, pertama, apa yang menjadi landasan hukum terkait dengan kewenangan pemerintah, kriteria tanah dan teknis pelaksanaan dalam melakukan penertiban tanah terlantar? Bagaimana tindakan preventif dan represif yang dapat dilakukan oleh Masyarakat dalam hal ini orang perorangan atau badan hukum sebagai pemegang hak atas tanah yang terindikasi atau telah ditetapkan sebagai tanah terlantar?

B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah normatif yuridis. Dalam metode ini penulis akan meneliti dan mengkaji terhadap sumber-sumber hukum dan literatur terkait, baik dalam bentuk cetak maupun jurnal elektronik. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis secara mendalam ketentuan hukum mengenai penertiban tanah terlantar di Indonesia, termasuk mekanisme dan konsekuensi hukum dan upaya apa yang dapat dilakukan oleh masyarakat untuk menghindari penertiban tersebut. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan untuk menelaah ketentuan hukum yang berlaku, serta pendekatan konseptual untuk memahami filosofi dan tujuan hukum agraria dalam konteks tanah terlantar. Metode analisis dilakukan secara kualitatif dengan cara menafsirkan peraturan perundang-undangan, sehingga diperoleh pemahaman yang komperhensif mengenai penerapan mekanisme dan pelaksanaan penertiban tanah terlantar.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya disingkat UUPA tidak membenarkan adanya objek-objek tanah terlantar. UUPA menegaskan bahwa Tanah yang dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya dapat dikategorikan sebagai tanah terlantar.⁴ Ditelantarkannya tanah juga menyebabkan kembalinya penguasaan tanah tersebut kepada negara.⁵ Terkait dengan kewenangan pemerintah dalam melaksanakan Penertiban Tanah Terlantar, hal tersebut merujuk pada Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 UUPA yang menjadi dasar atas hapusnya hak atas tanah pada Hak Milik, HGB dan HGU yang mengakibatkan dapat jatuh atau menjadi milik negara dengan alasan telah sengaja tidak dimanfaatkan atau dengan kata lain ditelantarkan oleh pemilik tanah yang merupakan pemegang hak.

Terhadap tanah yang diindikasikan baik sengaja ataupun tidak sengaja ditelantarkan oleh pemegang hak sebelumnya dapat dikategorikan sebagai objek Penertiban Tanah Terlantar yang terlebih dahulu melalui tahapan evaluasi, peringatan kemudian ditetapkan statusnya menjadi tanah terlantar, diatur berdasarkan pada Pasal 22 ayat 2 Peraturan Pemerintah No.48 Tahun 2025 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar ("PP 48/2025"), yang menentukan bahwa:

Penertiban tanah terlantar sebagaimana dimaksud ayat 1 dilakukan melalui tahapan:

- a. Evaluasi tanah terlantar*
- b. Peringatan tanah terlantar;*
- c. Penetapan tanah terlantar*

Tanah yang menjadi objek Penertiban Tanah Terlantar apabila telah ditetapkan sebagai tanah terlantar, maka tanah tersebut dapat dikuasai langsung oleh negara melalui mekanisme yang telah diatur berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk dapat dilakukan pendayagunaan tanah sesuai dengan keadaannya atau tujuan haknya guna kepentingan masyarakat dan negara. Berdasarkan pada ketentuan-ketentuan sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya memberikan landasan hukum kepada pemerintah untuk melakukan penertiban tanah terlantar.

Tanah yang terindikasikan sebagai tanah terlantar yang masuk dalam kriteria objek penertiban tanah terlantar, berdasarkan masing-masing Hak Atas Tanah tersebut adapun

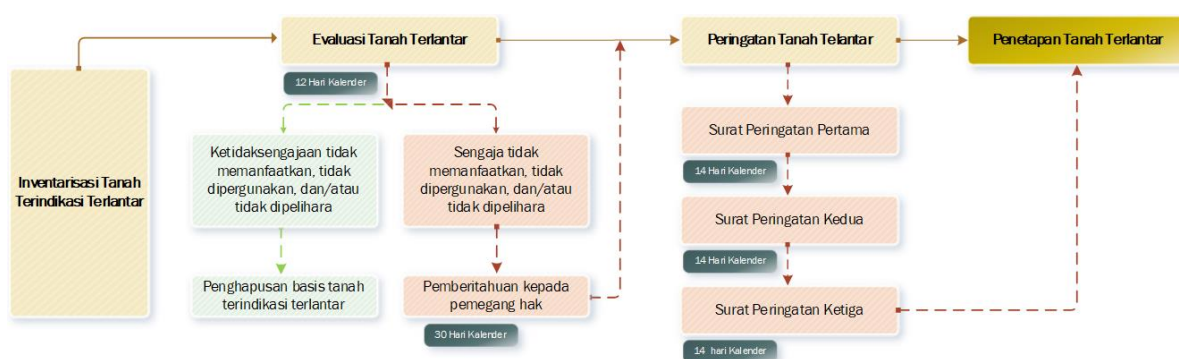
⁴ Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria

⁵ *Ibid*

kriteria yang dijelaskan dalam pasal 6 PP No. 48/2025 sebagai berikut:

1. Hak Milik menjadi objek penertiban tanah terlantar, diantaranya:
 - 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.
2. HGB menjadi objek penertiban tanah terlantar, yaitu dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan dan/atau tidak dipelihara terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak.
3. HGU menjadi objek penertiban tanah terlantar, yaitu dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, dan/atau tidak dimanfaatkan terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak.
4. Hak Pakai menjadi objek penertiban tanah terlantar, yaitu jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, dan/atau tidak dimanfaatkan terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya.
5. Hak Pengelolaan menjadi objek penertiban tanah terlantar, yaitu jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak.
6. Dasar Penguasaan Atas Tanah menjadi objek Penertiban Tanah Terlantar, yaitu dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya Dasar Penguasaan Atas Tanah.

ALUR TEKNIS PELAKSANAAN PENERTIBAN & PENATAPAN TANAH TERLANTAR



Sumber :

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan Tanah Terlantar sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 48 tahun 2025 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar

Penertiban dan penetapan tanah terlantar dilakukan berdasarkan inventarisasi tanah yang terindikasi terlantar oleh Menteri. Kegiatan tersebut dilakukan paling cepat 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak atas tanah. Apabila dari inventarisasi tersebut terindikasi adanya tanah terlantar, maka akan menjadi objek penertiban tanah terlantar, yang selanjutnya akan dilakukan tindak lanjut sebagai berikut:

1) Evaluasi Tanah Terlantar

Evaluasi tanah terlantar akan dilaksanakan selama 60 (enam puluh) hari kalender dengan menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada pemegang Hak Atas Tanah sesuai dengan alamat atau domisilinya. Hasil evaluasi tanah terlantar yang dilakukan sebelumnya dapat menghasilkan 2 (dua) temuan sebagai berikut:

- a. Tanah tidak sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan dan/atau dipelihara oleh pemegang Hak Atas Tanah; atau
- b. Tanah sengaja tidak diusahakan, dipergunakan, tidak dimanfaatkan dan/atau tidak dipelihara oleh pemegang Hak Atas Tanah.

Apabila evaluasi yang dilakukan menghasilkan hasil evaluasi sebagaimana pada poin a di atas, maka Kepala Kantor Wilayah mengusulkan kepada Menteri melalui Direktur Jendral untuk melakukan penghapusan dari basis tanah terindikasi tanah terlantar. Menteri melalui Direktur Jendral kemudian menindaklanjuti dengan melakukan penghapusan dari basis tanah terindikasi terlantar. Namun, apabila evaluasi yang dilakukan menghasilkan hasil evaluasi sebagaimana pada poin b di atas, maka Kepala Kantor Wilayah akan menyampaikan pemberitahuan kepada pemegang Hak Atas Tanah untuk segera mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan dan/atau memelihara tanah yang dikuasainya tersebut dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal diterbitkannya surat pemberitahuan tersebut. Jika pemegang hak atas tanah tidak melakukan kewajiban tersebut, maka akan ditindaklanjuti dengan pemberian peringatan kepada pemegang hak atas tanah.

2) Peringatan Tanah Terlantar

Tidak dilaksanakannya hasil evaluasi sebagaimana pada poin 1 huruf b di atas oleh pemegang hak atas tanah, maka akan ditindaklanjuti dengan disampaikannya surat peringatan kepada pemegang hak atas tanah, sebagai berikut:

- a. Surat Peringatan Pertama untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan dan/atau memelihara tanah dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender sejak diterimanya surat peringatan;
- b. apabila tidak dilaksanakan, akan disampaikan Surat Peringatan Kedua untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan dan/atau memelihara tanah dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender sejak diterimanya surat peringatan; dan
- c. apabila tetap tidak dilaksanakan, maka akan disampaikan Surat Peringatan Ketiga untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan dan/atau memelihara tanah dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender sejak diterimanya surat peringatan.

3) Penetapan Tanah Terlantar

Dalam hal pemegang Hak Atas Tanah tidak melaksanakan kewajiban Surat Peringatan Pertama sampai dengan Surat Peringatan Ketiga dalam jangka waktu yang telah ditetapkan sebelumnya, maka Kepala Kantor Wilayah dalam jangka waktu 6 (enam) hari kalender mengusulkan penetapan mengusulkan penetapan tanah terlantar kepada Menteri.

Bahwa atas usulan tersebut dan tanah telah ditetapkan sebagai tanah terlantar baik secara keseluruhan maupun sebagian, maka tanah tersebut akan berstatus sebagai berikut:

- a. hapusnya Hak Atas Tanah;
- b. putusnya hubungan hukum; dan
- c. penegasan sebagai tanah negara bekas tanah terlantar yang dikuasai langsung oleh negara.

Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) PP No. 48/2025, menentukan bahwa:

“Setiap Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, dan Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah Wajib mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan,

dan/atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai.”

Merujuk pada aturan di atas, upaya preventif yang dapat dilakukan oleh pemilik hak atas tanah untuk melindungi hak atas tanah nya agar tidak termasuk dalam kriteria objek penertiban tanah terlantar, adalah sebagai berikut:

1. melakukan pemanfaatan dan pengusahaan tanah secara aktif; dan
2. apabila tanah belum dimanfaatkan, Perseroan dapat melakukan tindakan fisik pada tanah berupa pembersihan, pemagaran serta pemberian informasi terkait dengan penguasaan atas tanah Perseroan.

Apabila telah disampaikannya peringatan mengenai status tanah oleh Kantor Pertanahan kepada masyarakat pemilik hak atas tanah, maka dalam hal ini yang perlu dilakukan adalah sebagai berikut:

1. menanggapi peringatan tersebut dalam jangka waktu yang telah ditentukan dan menunjukkan upayanya dalam pemanfaatan dan pengusahaan tanah; dan
2. membangun komunikasi dengan Kantor Pertanahan untuk memberikan informasi mengenai pemanfaatan tanah yang dilakukan oleh pemilik hak atas tanah.

Sebagai bentuk perlindungan hukum, langkah represif merupakan upaya yang dapat ditempuh oleh pemegang hak atas tanah setelah adanya keputusan pemerintah yang menetapkan tanahnya sebagai objek penertiban tanah terlantar. Langkah ini diambil apabila upaya preventif yang dilakukan sebelumnya tidak menghasilkan penyelesaian yang memadai. Melalui langkah represif, subjek hukum diberikan kesempatan untuk mempertahankan haknya dan memperoleh keadilan atas tindakan administratif yang dianggap merugikan.

Langkah represif pertama yang dapat ditempuh apabila tanah masuk kedalam basis data tanah teridnikasi terlantar ialah dengan pengajuan penghapusan dengan syarat tidak adanya unsur kesengajaan tidak memanfaatkan yang mana dijelaskan dalam Pasal 37 ayat 1 PP No. 48 Tahun 2025. Kedua, mengajukan keberatan administratif kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Pemegang hak dapat mengajukan keberatan dengan melampirkan bukti bahwa tanah masih dimanfaatkan, atau bahwa terdapat kendala objektif seperti *force majeure*, konflik

sosial, maupun hambatan perizinan⁶. Keberatan ini bertujuan agar keputusan penetapan tanah terlantar dapat ditinjau kembali sebelum memperoleh kekuatan hukum tetap.

Apabila keberatan administratif tidak diterima, pemegang hak atas tanah berhak menempuh upaya hukum sesuai ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Upaya hukum merupakan instrumen yang disediakan oleh undang-undang bagi subjek hukum yang merasa dirugikan oleh suatu keputusan pengadilan atau tindakan administratif, sebagai sarana untuk memperoleh keadilan dan koreksi terhadap kemungkinan kekeliruan dalam penerapan hukum.⁷ Dalam sistem hukum acara perdata, upaya hukum dibedakan menjadi beberapa bentuk, yaitu:

1. Upaya Hukum Biasa, yaitu perlawanan (*verzet*), banding, dan kasasi terhadap putusan yang belum berkekuatan hukum tetap.
2. Upaya Hukum Luar Biasa, yaitu peninjauan kembali (PK) dan perlawanan pihak ketiga, yang dapat diajukan terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam hal-hal tertentu sebagaimana diatur oleh undang-undang.
3. Upaya Hukum Litigasi, yakni penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan, baik di Pengadilan Negeri maupun di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).
4. Upaya Hukum Non-Litigasi, yaitu penyelesaian sengketa di luar pengadilan, yang dapat dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

Gugatan melalui jalur hukum tersebut pada prinsipnya bertujuan untuk membatalkan keputusan penetapan tanah terlantar dan memulihkan kembali hak atas tanah yang bersangkutan. Sebagai upaya hukum luar biasa, pemegang hak juga dapat mengajukan Peninjauan Kembali (PK) ke Mahkamah Agung berdasarkan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, apabila ditemukan bukti baru (*novum*) yang dapat mengubah putusan sebelumnya. Selain itu, subjek hukum dapat mengajukan permohonan kebijakan khusus (*discretion*) kepada Menteri ATR/BPN atau mengajukan permohonan redistribusi tanah, apabila tanah

⁶ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2008), hlm. 197.

⁷ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 112.

tersebut telah dialokasikan dalam program Reforma Agraria.⁸

Dengan demikian, langkah represif berfungsi sebagai sarana hukum korektif yang memberikan kesempatan bagi pemegang hak untuk mempertahankan kepemilikan dan memperoleh keadilan administratif atas kebijakan penetapan tanah terlantar yang dinilai merugikan, sekaligus menjamin terselenggaranya asas *due process of law* dalam praktik penyelenggaraan pertanahan di Indonesia.⁹

D. KESIMPULAN

Sebagaimana diatur dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA serta diatur lebih lanjut sebagaimana pada PP No. 48/2025 memberikan landasan hukum kepada negara untuk mengidentifikasi dan mengevaluasi tanah yang terindikasi dengan sengaja atau tidak sengaja tidak diusahakan, tidak dimanfaatkan dan/atau tidak dipelihara serta memberikan kewenangan untuk menetapkan tanah tersebut sebagai tanah terlantar. Tanah yang terindikasi sebagai tanah terlantar dapat dikategorikan sebagai objek penertiban tanah terlantar berdasarkan pada PP No. 48/2025, yang mana masing-masing hak atas tanah mempunyai kriteria untuk ditetapkan sebagai tanah yang terindikasi terlantar dan menjadi objek dari penertiban tanah terlantar.

Pelaksanaan teknis terkait dengan penertiban tanah terlantar, sebagaimana diatur dalam Pasal 22 ayat 2 PP No. 48/2025 adapun alur mekanismenya sebagai berikut:

- a. Evaluasi tanah terlantar;
- b. Peringatan tanah terlantar; dan
- c. Penetapan tanah terlantar.

Setelah proses penertiban tanah terlantar selesai hingga dengan ditetapkannya tanah tersebut sebagai tanah terlantar baik secara keseluruhan maupun sebagian, maka tanah tersebut akan berstatus sebagai berikut:

- a. hapusnya Hak Atas Tanah;
- b. putusnya hubungan hukum; dan
- c. penegasan sebagai tanah negara bekas tanah terlantar yang dikuasai langsung oleh negara.

Upaya yang dapat dilakukan oleh masyarakat baik orang perorang dan/atau badan hukum untuk melindungi hak atas tanah nya dari tanah yang terindikasi tanah terlantar atau objek

⁸ Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria, Pasal 7–8.

⁹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 25.

penertiban tanah terlantar, yaitu sebagai berikut:

- a. melakukan pemanfaatan dan pengusahaan tanah milik Perseroan secara aktif; dan
- b. melakukan pembersihan, pemagaran serta pemberian informasi atas penguasaan tanah oleh pemilik tanah baik orang perorangan dan/atau badan hukum

Apabila telah disampaikannya peringatan mengenai status tanah oleh Kantor Pertanahan kepada pemilik hak atas tanah terkait dengan adanya indikasi tanah terlantar, maka pemilik hak atas tanah dalam hal ini perlu menanggapi peringatan dalam jangka waktu yang telah ditentukan serta membangun komunikasi dengan Kantor Pertanahan terkait dengan pemanfaatan tanah yang dilakukan oleh pemilik hak atas tanah terhadap tanah yang terindikasi terlantar.

Kemudian sebagai bentuk upaya represif pemegang hak atas tanah dapat menempuh keberatan administratif kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, dengan menyertakan bukti bahwa tanah masih dimanfaatkan atau terdapat kendala yang sah secara hukum. Apabila keberatan tersebut tidak diterima, pemegang hak berhak melanjutkan upaya hukum melalui peradilan sesuai ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), baik melalui jalur litigasi (PTUN atau Pengadilan Negeri) maupun non-litigasi (arbitrase, mediasi, atau negosiasi).

Selain itu, terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, pemegang hak masih dapat mengajukan Peninjauan Kembali (PK) ke Mahkamah Agung berdasarkan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, apabila ditemukan bukti baru (*novum*). Dengan demikian, langkah represif menjadi instrumen korektif dan jaminan *due process of law*, yang memastikan hak-hak pemegang tanah tetap terlindungi serta kebijakan penetapan tanah terlantar dapat diuji secara adil dan proporsional dalam kerangka hukum agraria nasional.

DAFTAR PUSTAKA

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

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).

PERATURAN PEMERINTAH nomor 48 tahun 2025 tentang PENERTIBAN KAWASAN DAN TANAH TERLANTAR

Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 24).

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

Boedi Harsono. (2016). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

Maria S.W. Sumardjono. (2008). *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.

Urip Santoso. (2020). *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

Arie Sukanti Hutagalung. (2005). *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Jakarta: Rajawali Pers.

Effendi Perangin. (1994). *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Sihombing, B., "Implementasi Kebijakan Penertiban Tanah Terlantar di Indonesia," *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* Vol. 24, No. 2 (2017): 298–317.

Prasetyo, A., & Nuraini, R., "Analisis Yuridis terhadap Penguasaan Tanah Terlantar dan Pelaksanaannya di Indonesia," *Jurnal Lex Renaissance* Vol. 6, No. 1 (2021): 45–60.

Rahayu, S., "Fungsi Sosial Tanah dalam Perspektif Hukum Agraria Nasional," *Jurnal Rechtsvinding* Vol. 11, No. 3 (2022): 345–360.

Wulandari, M., "Kebijakan Reforma Agraria dan Penataan Penguasaan Tanah di Indonesia," *Jurnal Hukum & Pembangunan* Vol. 50, No. 1 (2020): 88–103.