

**KAJIAN NORMATIF PENGHAPUSAN HAK ATAS TANAH  
YANG TERLANTAR BERDASARKAN PERATURAN  
PEMERINTAH NOMOR 48 TAHUN 2025**

**SKRIPSI**

**Disusun Untuk Memenuhi Syarat  
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:  
DHEA ANANDA DAMANIK  
2206200632**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2026**



UMSU  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

# FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003

<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Senin**, Tanggal **20 April 2026**, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang:

### MENETAPKAN

NAMA : **DHEA ANANDA DAMANIK**  
NPM : **2206200632**  
PRODI / BAGIAN : **HUKUM/ HUKUM PERDATA**  
JUDUL SKRIPSI : **KAJIAN NORMATIF PENGHAPUSAN HAK ATAS TANAH YANG TERLANTAR BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 48 TAHUN 2025**

Dinyatakan : (  ) Lulus Yudisium Dengan **Predikat Istimewa**  
(  ) Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang  
(  ) Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (S.H)** Dalam Bagian **Hukum Perdata**

### PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum  
NIDN. 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H  
NIDN. 0118047901

Anggota Penguji:

1. MUHAMMAD NASIR SITOMPUL, S.H., M.H.
2. Assoc. Prof. Dr. NURSARIANI SIMATUPANG, S.H.,M.Hum.
3. Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.

1. ....
2. ....
3. ....

Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
🌐 <https://umsu.ac.id> ✉ [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) 📘 [umsu.medan](https://www.facebook.com/umsu.medan) 📷 [umsu.medan](https://www.instagram.com/umsu.medan) 🐦 [umsu.medan](https://www.twitter.com/umsu.medan) 📺 [umsu.medan](https://www.youtube.com/umsu.medan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENETAPAN**  
**HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari **Senin** tanggal **20 April 2026**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : **DHEA ANANDA DAMANIK**  
NPM : **2206200428**  
Prodi/Bagian : **HUKUM/ HUKUM PERDATA**  
Judul Skripsi : **KAJIAN NORMATIF PENGHAPUSAN HAK ATAS TANAH YANG TERLANTAR BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 48 TAHUN 2025**

Penguji :  
1. **MUHAMMAD NASIR SITOMPUL, S.H., M.H.** NIDN. 0118097203  
2. **Assoc. Prof. Dr, NURSARIANI SIMATUPANG, S.H., M.Hum** NIDN. 0111117401  
3. **Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.** NIDN. 0111088002

**Lulus, dengan nilai A Predikat Istimewa**

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar **Sarjana Hukum (S.H.)**.

Ditetapkan di Medan  
Tanggal, 20 April 2026

**PANITIA UJIAN**

Ketua

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H.M.Hum.  
NIDN. 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H  
NIDN. 0118047901



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

## FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567



<http://hukum.umsu.ac.id>



[fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### PENGESAHAN SKRIPSI

**JUDUL** : KAJIAN NORMATIF PENGHAPUSAN HAK ATAS TANAH YANG  
TERLANTAR BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR  
48 TAHUN 2025




**NAMA** : DHEA ANANDA DAMANIK

**NPM** : 2206200632

**PRODI/BAGIAN** : HUKUM / HUKUM PERDATA

Skripsi tersebut di atas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada hari Senin, 20 April 2026.

Dosen Penguji

		
<p><b><u>Muhammad Nasir Sitompul,</u></b> <b><u>S.H., M.H.</u></b> NIDN: 0118097203</p>	<p><b><u>Assoc. Prof. Dr. Nursariyani</u></b> <b><u>Simatupang, S.H., M.Hum</u></b> NIDN: 0111117402</p>	<p><b><u>Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani,</u></b> <b><u>S.H., M.H.</u></b> NIDN: 0111088002</p>

Disahkan oleh:  
Dekan Fakultas Hukum UMSU



**Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum.**  
NIDN: 0122087502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

## BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

Nama : DHEA ANANDA DAMANIK  
NPM : 2206200632  
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
Judul Skripsi : KAJIAN NORMATIF PENGHAPUSAN HAK ATAS TANAH YANG  
TERLANTAR BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH  
NOMOR 48 TAHUN 2025  
Dosen Pembimbing : Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.  
NIDN. 0111088002

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 18 April 2026

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.  
NIDN. 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H  
NIDN. 0118047901



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id>  rektor@umsu.ac.id  umsumedan  umsumedan  umsumedan  umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ


## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : DHEA ANANDA DAMANIK  
NPM : 2206200632  
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : KAJIAN NORMATIF PENGHAPUSAN HAK ATAS TANAH  
YANG TERLANTAR BERDASARKAN PERATURAN  
PEMERINTAH NOMOR 48 TAHUN 2025

Disetujui untuk disampaikan kepada  
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 16 April 2026

Dosen Pembimbing

  
**UMSU**

Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.

NIDN : 0111088002



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

# FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

## PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

**NAMA : DHEA ANANDA DAMANIK**  
**NPM : 2206200632**  
**PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA**  
**JUDUL SKRIPSI : KAJIAN NORMATIF PENGHAPUSAN HAK ATAS TANAH YANG TERLANTAR BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 48 TAHUN 2025**

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 15 April 2026  
Saya yang menyatakan,



**DHEA ANANDA DAMANIK**  
**NPM. 2206200632**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

# FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

## KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : DHEA ANANDA DAMANIK  
NPM : 2206200632  
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
Judul Skripsi : KAJIAN NORMATIF PENGHAPUSAN HAK ATAS TANAH YANG TERLANTAR BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA NO 20 TAHUN 2021  
Dosen Pembimbing : Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H.,M.H.

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1.	10 November 2025	Bimbingan judul & Rumusan masalah	
2.	17 Desember 2025	Bimbingan Proposal	
3.	23 Desember 2025	ACC Seminar Proposal	
4.	28 Januari 2026	Bimbingan BAB I	
5.	5 Februari 2026	Bimbingan BAB II	
6.	4 APRIL 2026	Bimbingan BAB III	
7.	8 APRIL 2026	Bimbingan BAB IV	
8.	14 APRIL 2026	BEDAH BUKU	
9.	16 APRIL 2026	ACC Diujikan	

Mahasiswa dengan data dan judul Skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya Skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui,  
Dekan Fakultas Hukum

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum  
NIDN : 0122087502

Dosen Pembimbing

Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H.,M.H.  
NIDN : NIDN: 0111088002

## **KATA PENGANTAR**

Penulis sampaikan rasa syukur kepada Allah SWT. Yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karunianya sehingga penulisan skripsi ini dapat terslesaikan, dan tak lupa pula sholawat beriringkan salam di hadirkan kepada Nabi Muhammad SAW. Skripsi ialah salah satu ketentuan bagi setiap mahasiswa yang akan menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusunlah skripsi yang berjudul: “ Kajian Normatif Penghapusan Hak Atas Tanah Yang Terlantar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025”. Dengan rampungnya skripsi penulis ini perkenankanlah penulis untuk menyampaikan terima kasih yang sedalam dalamnya kepada:

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Assoc.Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H. dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H.
3. Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Ibu Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn. yang sudah memberikan masukan terhadap proses saya dimulai dari pengajuan Judul skripsi.

4. Dosen Pembimbing, Bapak Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing penulis dalam menyusun skripsi ini, terimakasih bapak telah mengajarkan penulis arti dari kesabaran dan ketekunan dalam menyusun skripsi ini, terima kasih untuk segala kelancaran yang sudah bapak berikan kepada saya dalam setiap proses saya mengerjakan skripsi, terima kasih bapak telah sabar membimbing penulis dalam menyelesaikan tugas akhir perkuliahan ini.
5. Nakhoda Kapal hidup penulis yakni kepada cinta pertama, superhero, dan panutan penulis yaitu Ayahanda tercinta Marwansyah Damanik yang telah menjadi Nakhoda dalam hidup penulis dengan selalu memberikan dukungan moral dan materi yang sangat luar biasa sehingga penulis tetap dapat berlayar menuju tujuan penulis sampai dititik ini. Terimakasih selalu berjuang untuk kehidupan penulis, beliau memang tidak sempat merasakan pendidikan sampai bangku perkuliahan, namun beliau mampu mendidik penulis, memotivasi, memberikan dukungan dan semangat serta selalu mengajarkan kebaikan dalam hidup penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai dengan sarjana. Sehat selalu dan Panjang umur karena ayah harus selalu ada disetiap perjuangan dan pencapaian hidup penulis.
6. Pintu surgaku, Ibunda tercinta Ny Suprapti yang selalu menjadi penyemangat penulis dan menjadi sandaran terkuat dari kerasnya dunia. Yang tidak henti-hentinya memberikan kasih sayang, dan segala perhatian dengan penuh cinta dan selalu memberikan motivasi yang luar biasa.

Terimakasih untuk doa-doa yang selalu diberikan untuk penulis, terimakasih selalu berjuang untuk penulis, berkat doa serta dukungannya sehingga penulis bisa berada dititik ini. Sehat selalu dan Panjang umur karena ibu harus selalu ada disetiap perjuangan dan pencapaian hidup penulis.

7. Seluruh keluarga tercinta kepada almarhum dan almarhumah kakek, nenek, satu adik laki-laki, satu adik perempuan penulis, paman, dan tante yang selalu memberi doa dan menyayangi penulis dengan tulus.
8. Teman berlayar penulis dalam menyelesaikan perlayaran terakhir penulis sampai ke titik ini, yakni mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang memiliki NPM 2206200428 selaku sosok yang turut membantu mengatasi hambatan-hambatan penulis dalam berlayar sampai di dermaga penulisan tugas akhir ini. Terimakasih karena sudah selalu kebersamai pada saat penulis sedang di hadapi dengan hari yang tidak mudah selama dalam penulisan skripsi ini dan juga sudah memberikan semangat tiada hentinya kepada penulis serta selalu berusaha meyakinkan ke penulis bahwa perlayaran ini akan sampai pada dermaga tujuannya.
9. Teman-teman yang pernah ataupun masih menjadi penyemangat dan menemani penulis dalam perlayaran ini yakni; Teman SMA penulis dan masih menjadi teman penulis, yaitu Kiky Amalia Dan Sarah Putri serta Teman- Teman Seperjuangan, yaitu Puteri Amanda, Meisya Lolita Saragi, Putri Indah Lestari Dan Della Shakia Malik yang selalu menjadi support system penulis selama perkuliahan sampai dengan akhir. Terima kasih juga

saya ucapkan kepada KPS FH UMSU yang setia selalu menjadi wadah penulis untuk berkembang selama di perkuliahan.

10. Last but not least, I wanna thank me. I wanna thank me for believing in me, I wanna thank me for doing all this hard work. I wanna thank me for having no days off. I wanna thank me for never quitting. Dhea Ananda Damanik, yakni penulis sendiri, yang sudah bertahan tertatih tatih sampai di titik ini, dan sudah berjuang sekuat tenaga untuk bisa bertahan dengan banyaknya ombak yang menerpa. Semoga diri ini nantinya akan menjadi orang yang di-dengar bukan ter-dengar. Akan menjadi orang ter- pandang bukan menjadi orang di-pandang.

Pada akhirnya, mohon maaf atas segala kesalahan yang telah dibuat selama ini, walaupun hal itu didasarkan pada kenyataan bahwa skripsi ini jauh dari sempurna, dan semoga semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT., Sesungguhnya Allah mengetahui niat baik hamba-hamba-Nya.

Medan, 20 Maret 2026  
Hormat Saya  
Penulis

**Dhea Ananda Damanik**  
**NPM : 2206200632**

## ABSTRAK

### KAJIAN NORMATIF PENGHAPUSAN HAK ATAS TANAH YANG TERLANTAR BERDASARKAN PERATURAN MENTERI PEMERINTAH NOMOR 48 TAHUN 2025

**DHEA ANANDA DAMANIK**  
**2206200632**

Penelantaran tanah di Indonesia merupakan permasalahan serius yang bertentangan dengan prinsip fungsi sosial tanah sebagaimana diamanatkan Pasal 6 UUPA dan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Data BPN mencatat sekitar 1,2 juta hektare lahan terindikasi terlantar hingga akhir tahun 2021. Untuk menangani permasalahan ini, pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan dan Tanah Terlantar yang kemudian di revisi menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025. Namun, regulasi tersebut masih menimbulkan pertanyaan mengenai kejelasan parameter kesengajaan penelantaran dan perlindungan hukum bagi pemegang hak yang beritikad baik.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif bersifat deskriptif analitis dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Sumber data yang digunakan adalah data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan serta dianalisis secara kualitatif dengan metode deduksi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: pertama, pengaturan hukum pertanahan Indonesia tentang penghapusan hak atas tanah terlantar telah tersusun secara hierarkis mulai dari UUD 1945, UUPA (Pasal 27, 34, dan 40), PP Nomor 20 Tahun 2021, hingga Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025, yang semuanya berpijak pada prinsip fungsi sosial tanah, meskipun parameter kesengajaan penelantaran belum dirumuskan secara objektif. Kedua, mekanisme penghapusan hak atas tanah terlantar terdiri dari lima tahapan berurutan yaitu identifikasi, penilaian oleh Panitia Pemeriksa Tanah Terlantar, pemberian tiga surat peringatan bertahap, penetapan melalui SK Penetapan Tanah Terlantar, dan pendayagunaan dalam kerangka reforma agraria, namun efektivitasnya masih terkendala proses yang panjang dan lemahnya koordinasi lintas sektoral. Ketiga, pemegang hak memiliki instrumen perlindungan hukum berupa keberatan administratif, gugatan ke PTUN dalam tenggang 90 hari, gugatan perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPperdata, serta mediasi yang difasilitasi Kantor Pertanahan, dengan landasan kuat bagi pemegang hak yang dapat membuktikan itikad baik sebagaimana ditegaskan Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 229 K/TUN/2021.

**Kata Kunci: Penghapusan Hak Atas Tanah, Tanah Terlantar, Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025, Reforma Agraria.**

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>vi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
1. Rumusan Masalah .....	6
2. Tujuan Penelitian .....	6
3. Manfaat Penelitian .....	7
B. Defenisi Operasional .....	8
C. Keaslian Penelitian .....	9
D. Metode Penelitian .....	11
1. Jenis Penelitian .....	12
2. Sifat Penelitian .....	13
3. Pendekatan Penelitian .....	13
4. Sumber Data Penelitian .....	14
5. Alat Pengumpul Data .....	16
6. Analisis Data .....	17
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>18</b>
A. Penghapusan Hak Atas Tanah .....	18
B. Tanah Terlantar .....	23
C. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 .....	28

<b>BAB III</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>36</b>
A.	Pengaturan Hukum Pertanahan Di Indonesia Tentang Penghapusan Hak Atas Tanah Yang Ditelantarkan .....	36
B.	Mekanisme Penghapusan Hak Atas Tanah Yang Terlantar Oleh Pemerintah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 .....	48
C.	Solusi Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Dikenai Penghapusan Hak Akibat Penelantaran Tanah.....	60
<b>BAB IV</b>	<b>KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>74</b>
A.	Kesimpulan.....	74
B.	Saran.....	75
	<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>76</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Fenomena penelantaran tanah di Indonesia telah menjadi permasalahan serius yang mengancam fungsi sosial tanah sebagaimana diamanatkan dalam konstitusi. Data dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) menunjukkan bahwa hingga akhir tahun 2021, terdapat sekitar 1,2 juta hektare lahan di Indonesia yang terindikasi terlantar. Kondisi ini tidak hanya menimbulkan kerugian ekonomi, tetapi juga bertentangan dengan prinsip dasar pengelolaan sumber daya agraria yang berorientasi pada kesejahteraan rakyat.<sup>1</sup>

Secara normatif, tanah memiliki kedudukan fundamental dalam kehidupan berbangsa dan bernegara di Indonesia. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Amanat konstitusi tersebut kemudian dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur bahwa tanah memiliki fungsi sosial dan tidak boleh dimanfaatkan secara individualistis semata.<sup>2</sup> Prinsip fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA mewajibkan setiap pemegang hak atas tanah untuk menggunakan tanahnya tidak hanya demi kepentingan pribadi, melainkan juga harus memberikan manfaat

---

<sup>1</sup> CNN Indonesia, "BPN: 1,2 Juta Hektare Lahan RI Terindikasi Terlantar", <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20211214161122-92733968/bpn-12-juta-hektare-lahan-ri-terindikasi-terlantar>, Diakses pada 12 November 2025.

<sup>2</sup> Boedi Harsono. 2019. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, halaman. 23.

bagi kesejahteraan masyarakat secara luas.<sup>3</sup>

Dalam konteks hukum pertanahan, UUPA telah mengatur secara tegas mengenai hapusnya hak atas tanah akibat penelantaran. Pasal 27 huruf a angka 3 UUPA untuk hak milik, Pasal 34 huruf e untuk hak guna usaha, dan Pasal 40 huruf e untuk hak guna bangunan mengatur bahwa hak atas tanah dapat hapus apabila ditelantarkan. Ini menunjukkan bahwa penelantaran tanah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan tujuan pemberian hak dan dapat mengakibatkan hilangnya hak kepemilikan atas tanah tersebut. Untuk mengatasi permasalahan penelantaran tanah, pemerintah telah mengeluarkan berbagai regulasi yang mengalami perkembangan dari waktu ke waktu. Dimulai dari Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, kemudian diperbarui melalui Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010, lalu disempurnakan kembali melalui Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, dan terakhir direvisi menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 sebagai regulasi yang berlaku saat ini.<sup>4</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 hadir sebagai penyempurnaan dari regulasi-regulasi sebelumnya dalam rangka memberikan landasan hukum yang lebih kuat dan prosedur yang lebih jelas bagi penertiban tanah terlantar di Indonesia. Peraturan ini mengatur secara komprehensif mengenai identifikasi, inventarisasi, penetapan, penghapusan hak, dan pendayagunaan atas tanah-tanah yang tidak

---

<sup>3</sup> Triana Rejekiningsih. (2016). "Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis Dan Penerapannya Di Indonesia)". *Yustisia Jurnal Hukum*, Vol. 5, No. 2, halaman 296.

<sup>4</sup> A. Wastuti, I.G.K. Rachmi Handayani dan L. Karjoko. (2025). "Kajian Hukum Mengenai Tanah Terlantar: Implikasi Terhadap Pengelolaan Sumber Daya Agraria dan Kepastian Hukum". *Jurnal Hukum Dan HAM Wara Sains*, Vol. 4, No. 01, halaman 138.

produktif, dengan tujuan agar tanah yang tidak dimanfaatkan dapat dikembalikan kepada negara dan didayagunakan kembali untuk kepentingan masyarakat, khususnya dalam rangka mendukung pelaksanaan reforma agraria nasional. Namun demikian, kompleksitas prosedur administratif dalam penanganan tanah terlantar masih menjadi tantangan tersendiri dalam pelaksanaannya di lapangan. Menteri Agraria dan Tata Ruang pernah menyatakan bahwa waktu yang dibutuhkan untuk menetapkan suatu tanah sebagai tanah terlantar dapat mencapai 587 hari kerja, yang menunjukkan kompleksitas prosedur administratif dalam penanganan tanah terlantar.<sup>5</sup>

Dalam konteks hukum pertanahan, pemanfaatan tanah oleh pemegang hak merupakan kewajiban yang tidak terpisahkan dari prinsip fungsi sosial tanah. Salah satu aspek yang dapat dipertimbangkan dalam menilai pemanfaatan tersebut adalah adanya itikad baik dari pemegang hak dalam mengusahakan tanahnya sesuai dengan peruntukan yang telah ditetapkan. Namun demikian, Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 belum mengatur secara jelas mengenai parameter penilaian objektif terhadap aspek kesengajaan penelantaran.<sup>6</sup> Ketiadaan parameter yang jelas ini menimbulkan potensi ketidakadilan bagi pemegang hak yang sesungguhnya memiliki niat baik untuk memanfaatkan tanahnya, namun terhambat oleh berbagai kondisi di luar kehendaknya, seperti keterbatasan modal, hambatan perizinan, atau

---

<sup>5</sup> Urip Santoso. 2021. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, halaman. 89.

<sup>6</sup> Ayu Bimo Setyo Putri, 2018. Itikad Baik pada Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan. *Jurnal Cakrawala Hukum*, Vol.8, No.1, halaman. 12.

kondisi force majeure.<sup>7</sup>

Dalam perspektif hukum Islam, pemanfaatan tanah dan perlindungan terhadap hak-hak individu yang beritikad baik merupakan prinsip yang sangat dijunjung tinggi. Allah SWT berfirman dalam Al-Qur'an Surah Al-Baqarah ayat 188:

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: "Dan janganlah kamu makan harta di antara kamu dengan jalan yang batil, dan janganlah kamu menyuap dengan harta itu kepada para hakim, dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain itu dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui."

Ayat ini menekankan pentingnya keadilan dan larangan mengambil hak orang lain secara tidak sah, termasuk dalam konteks penguasaan dan pemanfaatan tanah.

Selain itu, Rasulullah SAW bersabda dalam hadits yang diriwayatkan oleh Imam Bukhari:

مَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَيِّتَةً فَهِيَ لَهُ

Artinya: "Barangsiapa yang menghidupkan tanah yang mati (tidak produktif), maka tanah itu menjadi miliknya."

Hadits ini menunjukkan bahwa Islam sangat mendorong produktivitas dan pemanfaatan tanah, serta memberikan penghargaan kepada pihak yang beritikad baik dalam mengusahakan tanah yang terlantar.

Hilangnya hak kepemilikan atas tanah yang terlantar menimbulkan implikasi

---

<sup>7</sup> Muhammad Faisal. 2021. "Makna Itikad Baik Sebagai Landasan Hak Kepemilikan Pembeli". *Jurnal Mercatoria*, Vol. 14, No. 1, halaman. 14.

hukum yang serius, terutama terkait dengan perlindungan hak konstitusional warga negara atas kepemilikan. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 memang memiliki tujuan mulia untuk memastikan tanah dimanfaatkan secara produktif demi kesejahteraan masyarakat, namun dalam pelaksanaannya tetap harus mengedepankan prinsip keadilan, proporsionalitas, dan perlindungan terhadap pemegang hak yang beritikad baik.<sup>8</sup> Hal ini sejalan dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 229 K/TUN/2021 yang menegaskan pentingnya mempertimbangkan itikad baik pemegang hak sebelum ditetapkan sebagai tanah terlantar.<sup>9</sup>

Meskipun secara hierarki normatif Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 merupakan regulasi yang lebih kuat dibandingkan peraturan-peraturan sebelumnya, namun dalam tataran implementasi masih terdapat sejumlah persoalan hukum yang perlu dikaji secara mendalam. Pertama, mekanisme penghapusan hak yang terdiri dari serangkaian tahapan prosedural yang panjang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak. Kedua, koordinasi lintas sektoral antar instansi pemerintah dalam penanganan tanah terlantar masih memerlukan penguatan. Ketiga, perlindungan hukum bagi pemegang hak yang dikenai penghapusan hak belum diatur secara komprehensif dalam peraturan tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini menjadi penting untuk memberikan kontribusi teoritis dalam pengembangan ilmu hukum agraria, khususnya terkait penerapan asas itikad baik dalam hukum pertanahan. Oleh karena itu, penulis

---

<sup>8</sup> Fatimatuz Sa'adah, dkk. 2024. "Hilangnya Hak Kepemilikan Atas Tanah yang Terlantar". *UNES Law Review*, Vol. 6, No. 2, halaman. 6.

<sup>9</sup> Aminatuz Fatimah. 2023. "Kajian Hukum Penertiban Tanah Terlantar Menurut PP No. 20 Tahun 2021". *Jurnal Notarius*, halaman. 24.

tertarik untuk melakukan penelitian dan mengkaji lebih dalam permasalahan ini dalam bentuk skripsi hukum dengan judul: "Kajian Normatif Penghapusan Hak Atas Tanah Yang Terlantar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025".

## **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan pada latar belakang diatas dapat ditarik beberapa pokok yang menjadi batasan pembahasan permasalahan pada penelitian ini nantinya, adapun yang menjadi permasalahannya antara lain:

- a. Bagaimana Pengaturan Hukum Pertanahan Di Indonesia Tentang Penghapusan Hak Atas Tanah Diterlantarkan?
- b. Bagaimana Mekanisme Penghapusan Hak Atas Tanah Yang Terlantar Oleh Pemerintah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025?
- c. Bagaimana Solusi Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Dikenai Penghapusan Hak Akibat Penelantaran Tanah?

## **2. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan penelitian dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. Untuk menganalisis pengaturan hukum pertanahan di Indonesia tentang penghapusan hak atas tanah yang ditelantarkan.
- b. Untuk menganalisis mekanisme penghapusan hak atas tanah yang terlantar berdasarkan peraturan pemerintah nomor 48 tahun 2025.
- c. Untuk mengetahui solusi hukum bagi pemegang hak atas tanah yang dikenai

penghapusan hak akibat penelantaran tanah.

### **3. Manfaat Penelitian**

Adapun yang menjadi suatu harapan dan tujuan dari hasil penelitian ini yaitu agar dapat memberikan manfaat baik secara teoritis dan secara praktis bagi semua pihak antara lain :

- a. Secara teoritis, dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum agraria dan hukum pertanahan, melalui kajian normatif mengenai penghapusan hak atas tanah yang ditelantarkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian ini juga diharapkan dapat memperkaya literatur hukum mengenai perlindungan hak atas tanah dan keseimbangan antara kepentingan pemegang hak dengan kepentingan masyarakat umum dalam pemanfaatan tanah.
- b. Secara praktis, dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi pemerintah, khususnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), dalam melaksanakan kebijakan penertiban tanah terlantar dengan tetap mengedepankan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan hukum serta prinsip fungsi sosial tanah. Selain itu, hasil penelitian ini juga dapat menjadi pedoman bagi pemegang hak atas tanah agar memahami kewajiban hukum, hak-haknya, serta konsekuensi penelantaran tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan

yang berlaku.

## **B. Defenisi Operasional**

Definisi operasional adalah definisi yang didasarkan atas sifat-sifat hal yang didefinisikan yang dapat diamati (diobservasi).<sup>10</sup> Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan yaitu **“Kajian Normatif Penghapusan Hak Atas Tanah Yang Terlantar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025”** maka terdapat uraian definisi operasional yang dapat diambil dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Yang dimaksud dengan Penghapusan hak atas tanah adalah tindakan administratif pemerintah yang mengakibatkan hapusnya hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum. Dalam konteks penelitian ini, penghapusan hak atas tanah difokuskan pada tanah yang ditelantarkan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025, yang menyebabkan tanah tersebut kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.
2. Yang dimaksud dengan Tanah terlantar dalam penelitian ini adalah tanah yang sudah diberikan hak oleh negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, namun dengan sengaja tidak digunakan, tidak diusahakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.
3. Yang dimaksud dengan Peraturan Pemerintah Agraria dan Tata Ruang/Kepala

---

<sup>10</sup> Eka N.A.M Sihombing dan Cynthia Hadita, 2022, *Penelitian Hukum*, Malang: Setara Press, halaman 134.

Badan Pertanahan Nasional Nomor 48 Tahun 2025 adalah peraturan yang mengatur tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Terlantar. Dalam penelitian ini, peraturan ini guna untuk menganalisis mekanisme identifikasi tanah terlantar, prosedur penetapan tanah terlantar, tahapan penghapusan hak atas tanah terlantar, serta perlindungan hukum bagi pemegang hak yang beritikad baik.

### C. Keaslian Penelitian

Persoalan tentang hak cipta bukanlah merupakan hal baru. Oleh karenanya, penulis meyakini telah banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang hak cipta ini sebagai tajuk dalam berbagai penelitian. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui *searching via internet* maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok pembahasan yang penulis teliti terkait **Kajian Normatif Penghapusan Hak Atas Tanah Yang Terlantar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025**, Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada tiga judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian ini, antara lain:

1. Skripsi Ade Rio Prasetyo, NIM 160710101095, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember, Tahun 2019, berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah yang Tanahnya Dinyatakan Terlantar dan

Telah Dikuasai Negara”.<sup>11</sup> Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan metode deskriptif analitis. Penelitian ini menelaah tahapan inventarisasi, identifikasi, penetapan, serta faktor-faktor penyebab penelantaran tanah seperti faktor ekonomi, sosial, dan kelembagaan masyarakat. Perbedaan dengan penelitian penulis adalah dengan menitikberatkan pada aspek normatif dari asas itikad baik dalam konteks penghapusan hak atas tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 20 Tahun 2021, sehingga orientasinya lebih kepada prinsip keadilan dan penerapan asas hukum dalam penghapusan hak, bukan semata pada perlindungan hak setelah tanah dikuasai negara.

2. Skripsi Andi Khory Mulia Maharani, NIM B011181031, Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Tahun 2024, berjudul “Perlindungan Hukum Pemilik Sertifikat Tanah Atas Itikad Tidak Baik Bekas Penggarap (Studi Kasus Putusan No.10/Pdt.G/2017/PN/BLK)”.<sup>12</sup> Penelitian ini juga menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan kasus (*case approach*) dan perundang-undangan (*statute approach*). Fokus utamanya adalah menganalisis status hukum penguasaan tanah oleh bekas penggarap yang memperjualbelikan tanah milik orang lain, serta bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat hak milik atas tindakan beritikad tidak baik dari pihak bekas penggarap. Perbedaan dengan penelitian penulis, yaitu

---

<sup>11</sup> Ade Rio Prasetyo. (2019). Perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang tanahnya dinyatakan terlantar dan telah dikuasai negara. Skripsi, Universitas Jember. Repository Universitas Jember.

<sup>12</sup> Andi Khory Mulia Maharani. (2024). Perlindungan hukum pemilik sertifikat tanah atas itikad tidak baik bekas penggarap (Studi Kasus Putusan No.10/Pdt.G/2017/PN/BLK). Skripsi, Universitas Hasanuddin. Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

penulis lebih menyoroiti penerapan asas itikad baik dalam kebijakan administratif pertanahan, khususnya dalam proses penghapusan hak atas tanah yang ditelantarkan, bukan pada sengketa antara pemegang sertifikat dan pihak penggarap.

3. Tesis Machdum Satria, NIM 02012681923030, Mahasiswa Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Tahun 2021, berjudul “Pelanggaran Asas Itikad Baik Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah yang Masih Dalam Proses Persidangan Perkara Perdata (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 417/PK/Pdt/2018)”.<sup>13</sup> Fokus penelitiannya adalah menelaah pelanggaran asas itikad baik dalam peralihan hak atas tanah yang masih dalam proses persidangan perkara perdata dan membahas bentuk pelanggaran terhadap asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata, serta menilai bagaimana hakim Mahkamah Agung menafsirkan prinsip itikad baik dalam konteks pengalihan hak tanah yang disengketakan. Perbedaan dengan penelitian penulis, berfokus pada aspek administratif dan normatif, yaitu penerapan asas itikad baik dalam kebijakan penghapusan hak atas tanah terlanter menurut Peraturan Menteri Agraria No. 20 Tahun 2021.

#### **D. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan cara kerja ilmiah yang sistematis untuk memperoleh data dan informasi dalam menganalisis suatu permasalahan hukum.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Machdum Satria. (2021). Pelanggaran asas itikad baik dalam pengalihan hak atas tanah yang masih dalam proses persidangan perkara perdata (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 417/PK/Pdt/2018). Tesis, Universitas Sriwijaya. Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

<sup>14</sup> Nurul Qamar, dkk. 2020. *Metode Penelitian Hukum Doktrinal Dan Non Doktrinan*. Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn), halaman. 2.

Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>15</sup> Guna mendapatkan hasil penelitian yang maksimal, maka penelitian ini dilakukan dengan metode sebagai berikut:

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Menurut Amiruddin dan Zainal Asikin, Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian doktrinal pada penelitian hukum jenis ini, hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*).<sup>16</sup> Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang menempatkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma yang bersifat preskriptif, yaitu norma yang menentukan apa yang seyogyanya dilakukan.<sup>17</sup> Penelitian ini difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku,<sup>18</sup> mencakup penelitian terhadap sistematika hukum, taraf sinkronisasi hukum, perbandingan hukum, dan sejarah hukum.<sup>19</sup> Penelitian hukum normatif bertujuan untuk mengkaji kaidah-kaidah hukum yang ada, dalam hal ini mengenai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang penghapusan hak atas tanah yang ditelantarkan

---

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2021. *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 47.

<sup>16</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, 2017, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Depok: PT. RajaGrafindo Persada, halaman. 118.

<sup>17</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit.*, halaman. 47.

<sup>18</sup> Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim. 2020. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Depok: Prenadamedia Group, halaman. 145.

<sup>19</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad. 2020. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, halaman. 34.

sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No 20 Tahun 2021.

## 2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis, yaitu penelitian yang menggambarkan secara tepat suatu keadaan atau gejala tertentu, kemudian dilakukan analisis terhadap data yang diperoleh.<sup>20</sup> Penelitian hukum bersifat preskriptif dan terapan, yang artinya tidak hanya mendeskripsikan fenomena hukum tetapi juga memberikan argumentasi atas benar atau salah menurut hukum.<sup>21</sup> Penelitian deskriptif analitis bertujuan memberikan gambaran yang jelas dan sistematis mengenai fakta-fakta hukum yang diteliti,<sup>22</sup> serta menganalisisnya berdasarkan teori dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>23</sup> Melalui sifat deskriptif analitis, penulis berupaya untuk mengkaji kesesuaian antara peraturan perundang-undangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, serta menemukan kejelasan norma dan solusi terhadap permasalahan ketidakpastian hukum yang timbul dalam penerapan asas itikad baik pada penghapusan hak atas tanah terlantar.<sup>24</sup>

## 3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua

---

<sup>20</sup> Bambang Sunggono. 2020. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman. 36.

<sup>21</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit.*, halaman. 22-23.

<sup>22</sup> Ishaq. 2020. *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*. Bandung: Alfabeta, halaman. 66.

<sup>23</sup> Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2020. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman. 25.

<sup>24</sup> Bambang Sunggono, *Op.Cit.*, halaman. 116.

undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani,<sup>25</sup> dengan mempelajari konsistensi dan kesesuaian antara peraturan perundang-undangan.<sup>26</sup> Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum untuk menemukan konsep-konsep hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.<sup>27</sup>

Dalam penelitian ini, pendekatan perundang-undangan yang berkaitan dengan penghapusan hak atas tanah terlantar, antara lain: UUDNRI Tahun 1945 khususnya Pasal 33 ayat (3), UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), PP Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, PP Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, serta Permen ATR/BPN Nomor 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan dan Tanah Terlantar dan terakhir direvisi menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 sebagai regulasi yang berlaku saat ini.

#### **4. Sumber Data Penelitian**

Sumber data yang dapat digunakan dalam melakukan penelitian hukum yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara terdiri dari:

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam: yaitu Al-Quran.<sup>28</sup> Adapun surat pada Al Qur'an yang bersesuaian dengan penelitian ini ada terdapat dalam QS Al-

---

<sup>25</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit.*, halaman. 137.

<sup>26</sup> Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim. *Op.Cit.*, halaman. 164.

<sup>27</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit.*, halaman. 177-178.

<sup>28</sup> Suteki dan Galang Taufani, 2018, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, Depok: PT RajaGrafindo Persada, halaman. 124.

Baqarah' ayat 188 dan Hadis Riwayat Imam Muslim tentang pentingnya mendorong produktivitas dan pemanfaatan tanah, serta memberikan penghargaan kepada pihak yang beritikad baik dalam mengusahakan tanah yang terlantar.

- b. Data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.<sup>29</sup> Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif dan terdiri dari peraturan perundang-undangan yang diurutkan berdasarkan hierarki.<sup>30</sup> Bahan hukum sekunder memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer,<sup>31</sup> sedangkan bahan hukum tersier memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder.<sup>32</sup>

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu data pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, seperti UUD 1945, peraturan perundang-undangan, dokumen laporan, buku ilmiah dan hasil penelitian terdahulu, yang terdiri dari: Bahan hukum primer, yakni bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang diurutkan berdasarkan hierarki. Yang terdiri dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, PP Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar,

---

<sup>29</sup> Soerjono Soekanto. 2021. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta ;UI-Press.halaman. 52.

<sup>30</sup> Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim. *Op.Cit.*, halaman. 172-173.

<sup>31</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad. *Op.Cit.*, halaman. 156.

<sup>32</sup> Zainuddin Ali. 2021. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman. 54.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 20 Tahun 2021 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Terlantar dan terakhir direvisi menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 sebagai regulasi yang berlaku saat ini.

- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, meliputi buku-buku teks hukum, jurnal ilmiah, hasil penelitian, artikel ilmiah, dan pendapat para ahli hukum yang berkaitan dengan topik penelitian.
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia hukum.

## 5. Alat Pengumpul Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*).<sup>33</sup> Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi hukum positif, menemukan asas dan falsafah yang mendasari peraturan hukum tersebut.<sup>34</sup> Teknik ini dilakukan dengan inventarisasi dan identifikasi peraturan perundang-undangan, melakukan klasifikasi menurut hierarki dan relevansinya.<sup>35</sup> Studi kepustakaan dalam penelitian ini dilakukan dengan dua cara:

- a. *Offline*, yaitu mengumpulkan data dengan mengunjungi perpustakaan kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Perpustakaan Daerah Provinsi

---

<sup>33</sup> Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim. *Op.Cit.*, halaman. 165.

<sup>34</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit.*, halaman. 206-207.

<sup>35</sup> Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim. *Op.Cit.*, halaman. 167.

Sumatera Utara, dan Perpustakaan Kota Medan.

b. *Online*, yaitu mengumpulkan data melalui penelusuran internet pada portal hukum resmi, jurnal ilmiah daring, dan situs web lembaga pemerintah seperti Kementerian ATR/BPN.

## 6. Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif dengan metode deduksi.<sup>36</sup> Penelitian hukum normatif menggunakan penalaran deduktif, yaitu proses berpikir yang dimulai dari pernyataan umum untuk kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus.<sup>37</sup> Analisis dilakukan dengan cara melakukan konstruksi data sehingga diperoleh gambaran yang jelas dan menyeluruh,<sup>38</sup> kemudian menafsirkan dan mengkonstruksi pernyataan yang terdapat dalam dokumen perundang-undangan untuk menemukan jawaban atas permasalahan yang diteliti.<sup>39</sup>

---

<sup>36</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad. *Op.Cit.*, halaman. 183.

<sup>37</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit.*, halaman. 47.

<sup>38</sup> Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim. *Op.Cit.*, halaman. 176.

<sup>39</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad. *Op.Cit.*, halaman. 192.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Penghapusan Hak Atas Tanah**

Dalam sistem hukum agraria Indonesia, Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Definisi tersebut mengandung tiga unsur penting, yaitu pertama adanya wewenang untuk menggunakan tanah, kedua adanya batas-batas penggunaan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, dan ketiga adanya kewajiban bagi pemegang hak untuk memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya. Ketiga unsur tersebut secara bersama-sama membentuk karakter hak atas tanah yang bersifat sosial, bukan semata-mata hak privat yang bersifat mutlak.<sup>40</sup>

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria atau UUPA, merupakan landasan hukum utama yang mengatur sistem pertanahan nasional Indonesia. UUPA lahir sebagai bentuk unifikasi hukum agraria yang sebelumnya sangat plural dan diskriminatif karena warisan sistem hukum kolonial

---

<sup>40</sup> Rahmat Ramadhani. 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*. Medan: UMSU Press, halaman 45.

Belanda yang membedakan pengaturan tanah berdasarkan golongan penduduk. Dengan berlakunya UUPA, seluruh peraturan agraria kolonial dinyatakan tidak berlaku lagi, dan untuk pertama kalinya bangsa Indonesia memiliki hukum agraria nasional yang didasarkan pada hukum adat sebagai hukum asli bangsa Indonesia, disesuaikan dengan kepentingan nasional dan cita-cita negara dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur.<sup>41</sup>

Sistem hak atas tanah yang diatur dalam UUPA mengenal beberapa jenis hak yang memiliki kekuatan, sifat, dan jangka waktu yang berbeda-beda. Pasal 16 ayat (1) UUPA merinci jenis-jenis hak atas tanah tersebut meliputi: 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-hak tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara. Klasifikasi hak-hak tersebut mencerminkan adanya gradasi dari hak yang paling kuat dan penuh seperti hak milik, hingga hak yang paling lemah dan terbatas seperti hak membuka tanah dan memungut hasil hutan. Dalam konteks penghapusan hak, masing-masing jenis hak memiliki ketentuan tersendiri mengenai kondisi-kondisi yang dapat mengakibatkan berakhirnya hak tersebut.<sup>42</sup>

Penghapusan hak atas tanah merupakan konsekuensi yuridis yang timbul ketika terpenuhinya kondisi-kondisi tertentu yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dalam sistem hukum agraria Indonesia, hapusnya hak atas

---

<sup>41</sup> Supriadi. 2022. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 96.

<sup>42</sup> Adrian Sutedi. 2021. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 57.

tanah dapat terjadi karena berbagai sebab yang secara garis besar dapat dikelompokkan menjadi beberapa kategori yaitu sebagai berikut

1. Kategori pertama adalah hapusnya hak karena tanahnya jatuh kepada negara, yang dapat terjadi melalui beberapa mekanisme, yaitu pencabutan hak berdasarkan ketentuan Pasal 18 UUPA jo. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya, penyerahan hak secara sukarela oleh pemegang hak kepada negara, penelantaran tanah, serta berlakunya ketentuan mengenai pembatasan pemilikan tanah bagi warga negara Indonesia yang berpindah kewarganegaraan atau badan hukum yang tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek hak.<sup>43</sup>
2. Kategori kedua adalah hapusnya hak karena tanahnya musnah. Musnahnya tanah dapat terjadi karena berbagai peristiwa alam yang mengakibatkan hilangnya fisik tanah tersebut, seperti abrasi pantai yang mengakibatkan tanah tenggelam ke dalam laut, longsor yang mengubur seluruh permukaan tanah, atau letusan gunung berapi yang menghancurkan dan mengubah topografi tanah secara fundamental. Dalam hal ini, hapusnya hak atas tanah merupakan konsekuensi yang tidak dapat dihindari karena objek dari hak tersebut, yaitu tanah itu sendiri, sudah tidak ada lagi secara fisik. Hak yang melekat pada tanah tidak dapat dipertahankan apabila tanahnya sendiri

---

<sup>43</sup> Bernhard Limbong. 2022. *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: Margaretha Pustaka, halaman 178.

sudah musnah, karena hak kebendaan selalu mengikuti kebendaan yang menjadi objeknya.<sup>44</sup>

3. Kategori ketiga adalah hapusnya hak karena berakhirnya jangka waktu yang telah ditetapkan. Hapusnya hak karena berakhirnya jangka waktu berlaku bagi hak-hak yang bersifat sementara atau dibatasi waktu, seperti hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah negara. Hak guna usaha berdasarkan Pasal 29 UUPA diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun pula. Setelah jangka waktu tersebut habis dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, maka hak guna usaha tersebut hapus demi hukum dan tanah kembali menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Demikian pula dengan hak guna bangunan yang berdasarkan Pasal 35 UUPA diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun, yang dapat diperpanjang paling lama 20 tahun.<sup>45</sup>

Pencabutan hak atas tanah merupakan salah satu mekanisme penghapusan hak yang paling dramatik karena dilakukan secara paksa oleh negara terhadap hak kepemilikan seseorang. Pencabutan hak diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya, yang memberikan kewenangan kepada Presiden Republik Indonesia untuk mencabut hak atas tanah apabila diperlukan untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta

---

<sup>44</sup> Bernhard Limbong. *Op.Cit.*, halaman. 180.

<sup>45</sup> Bernhard Limbong. *Op.Cit.*, halaman. 184.

kepentingan bersama dari rakyat. Pengaturan ini didasarkan pada prinsip bahwa dalam suatu negara hukum yang demokratis, kepentingan umum dapat mengesampingkan kepentingan privat, namun pencabutan hak tersebut harus dilakukan dengan memberikan ganti kerugian yang layak kepada pemegang hak.<sup>46</sup>

Perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik dalam konteks pembatalan hak atas tanah merupakan salah satu isu hukum yang paling sensitif dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia. Mahkamah Agung dalam beberapa putusannya telah menegaskan bahwa pihak ketiga yang memperoleh tanah melalui pembelian yang sah secara formal dan dalam keadaan tidak mengetahui adanya cacat hukum pada hak yang diperolehnya berhak mendapatkan perlindungan hukum, terutama apabila pembelian tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan. Perlindungan demikian didasarkan pada prinsip itikad baik dalam perolehan hak dan prinsip kepastian hukum dalam pendaftaran tanah, yang mengharuskan bahwa catatan yang termuat dalam buku tanah dapat dipercaya oleh masyarakat umum.

Hapusnya hak atas tanah mengakibatkan serangkaian konsekuensi hukum yang harus diselesaikan oleh para pihak yang terkait. Konsekuensi paling mendasar adalah bahwa tanah yang haknya telah hapus kembali menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara, yang dalam terminologi hukum pertanahan dikenal sebagai tanah negara bebas. Status sebagai tanah negara bebas ini memungkinkan negara, melalui Badan Pertanahan Nasional, untuk mendayagunakan tanah tersebut sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan pembangunan nasional. Sertifikat hak atas

---

<sup>46</sup> A. Wastuti, I.G.K. Rachmi Handayani dan L. Karjoko. *Op.Cit.*, halaman. 138

tanah yang sebelumnya diterbitkan atas nama pemegang hak harus dikembalikan dan dicoret dari buku tanah di Kantor Pertanahan, sebagai tanda bahwa hak yang tercatat dalam sertifikat tersebut tidak lagi berlaku.<sup>47</sup>

Bagi pemegang hak yang merasa dirugikan oleh keputusan penghapusan haknya, hukum agraria Indonesia menyediakan beberapa jalur perlindungan hukum. Jalur pertama adalah pengajuan keberatan secara administratif kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, apabila pemegang hak menilai bahwa keputusan penghapusan hak tersebut tidak didasarkan pada prosedur yang benar atau fakta-fakta yang tidak akurat. Jalur kedua adalah pengajuan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, yang berwenang menguji sah tidaknya keputusan tata usaha negara yang diterbitkan oleh pejabat administrasi, termasuk keputusan yang menyangkut hapusnya hak atas tanah. Jalur ketiga adalah pengajuan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri, apabila penghapusan hak mengakibatkan kerugian materiil yang dapat dituntut ganti ruginya berdasarkan hukum perdata.<sup>48</sup>

## **B. Tanah Terlantar**

Tanah terlantar dalam sistem hukum agraria Indonesia merupakan konsep yuridis yang memiliki makna spesifik dan terukur, berbeda dari pemahaman awam yang semata-mata mengartikannya sebagai tanah yang tidak ditempati atau tidak terdapat bangunan di atasnya. Secara yuridis, suatu tanah dapat dikategorikan

---

<sup>47</sup> Supriadi. *Op.Cit.*,halaman 96.

<sup>48</sup> Adrian Sutedi. *Op.Cit.*, halaman 57.

sebagai terlantar bukan hanya karena kondisi fisiknya yang tampak tidak terawat atau tidak dimanfaatkan, tetapi harus memenuhi kriteria-kriteria normatif yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini penting untuk dipahami karena kualifikasi suatu tanah sebagai tanah terlantar memiliki konsekuensi hukum yang sangat serius, yaitu berpotensi mengakibatkan hapusnya hak yang melekat pada tanah tersebut dan kembalinya tanah kepada penguasaan negara.<sup>20</sup>

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Terlantar, tanah terlantar didefinisikan sebagai tanah hak, tanah yang diperoleh berdasarkan dasar penguasaan atas tanah, dan tanah yang diperoleh berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya. Definisi ini mengandung beberapa elemen penting yang perlu digarisbawahi. Pertama, tidak semua tanah yang tidak dimanfaatkan dapat langsung dikualifikasikan sebagai tanah terlantar; harus ada standar pembanding berupa keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak. Kedua, penelantaran bukan semata soal kondisi fisik, tetapi juga menyangkut kesesuaian pemanfaatan dengan peruntukan yang telah ditetapkan.<sup>49</sup>

Sebelum Sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025, pengaturan mengenai tanah terlantar pernah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, yang

---

<sup>49</sup> Mudakir Iskandar Syah. 2022. *Hukum Pertanahan: Teori dan Praktik*. Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, halaman 22.

sebelumnya menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Dibandingkan dengan PP No 20 Tahun 2021, PP No 48 Tahun 2025 membawa beberapa penyempurnaan penting dalam definisi dan cakupan tanah terlantar. Salah satu perubahan paling signifikan adalah diperluas cakupan pengaturan dari semata-mata tanah terlantar menjadi juga mencakup kawasan terlantar. Kawasan terlantar yang dimaksud adalah kawasan yang telah memiliki perizinan berusaha di sektor kehutanan, pertanian, perkebunan, dan sejenisnya namun tidak diusahakan atau dikelola sesuai dengan ketentuan perizinannya, meskipun secara fisik mungkin masih terdapat aktivitas-aktivitas tertentu di kawasan tersebut.<sup>50</sup>

Penelantaran tanah di Indonesia dipicu oleh beragam faktor yang saling berkaitan dan memiliki akar penyebab yang kompleks, yaitu sebagai berikut:

1. Faktor pertama dan paling dominan adalah spekulasi tanah, yaitu praktik membeli atau memperoleh tanah dalam jumlah besar dengan tujuan utama mendapatkan keuntungan dari kenaikan harga tanah di masa depan, tanpa ada niat nyata untuk segera memanfaatkan tanah tersebut secara produktif. Praktik spekulasi tanah ini sangat umum terjadi di daerah-daerah yang sedang mengalami pertumbuhan ekonomi pesat atau yang diproyeksikan akan menjadi kawasan strategis pembangunan, seperti di sekitar lokasi rencana pembangunan infrastruktur besar, kawasan industri baru, atau daerah penyangga perkotaan yang sedang berkembang dengan cepat.<sup>51</sup>

---

<sup>50</sup> Eddy Ruchiyat. 2021. *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*. Bandung: Alumni, halaman 67.

<sup>51</sup> Muhammad Faisal. *Op. Cit.*, halaman 14.

2. Faktor kedua yang menyebabkan penelantaran tanah adalah keterbatasan modal dan kemampuan finansial pemegang hak. Banyak kasus tanah terlantar terjadi karena pemegang hak, baik perorangan maupun badan hukum, tidak memiliki sumber daya finansial yang cukup untuk memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya. Misalnya, suatu perusahaan yang memperoleh hak guna usaha untuk perkebunan kelapa sawit, tetapi kemudian mengalami kesulitan keuangan yang menyebabkan perusahaan tersebut tidak mampu melaksanakan kegiatan pembukaan lahan, penanaman, dan pemeliharaan kebun sesuai dengan rencana yang telah disusun. Dalam kondisi demikian, tanah tersebut menjadi terlantar bukan karena adanya niat jahat dari pemegang hak, tetapi semata-mata karena ketidakmampuan finansial yang sering kali disebabkan oleh faktor-faktor eksternal di luar kendali pemegang hak.<sup>52</sup>
3. Faktor ketiga adalah hambatan perizinan dan birokrasi yang berbelit-belit. Dalam banyak kasus, pemegang hak atas tanah tidak dapat segera memanfaatkan tanahnya karena proses pengurusan berbagai izin yang diperlukan sebelum kegiatan usaha dapat dimulai memakan waktu yang sangat lama dan tidak pasti. Di Indonesia, proses pengurusan izin untuk berbagai jenis kegiatan usaha, terutama yang berkaitan dengan pemanfaatan lahan dalam skala besar seperti perkebunan dan pertambangan, sering kali melibatkan berbagai instansi pemerintah di tingkat pusat maupun daerah, dengan persyaratan dokumen yang rumit dan proses verifikasi yang

---

<sup>52</sup> Ibid.halaman 18

memakan waktu berbulan-bulan bahkan bertahun-tahun. Selama menunggu terbitnya izin-izin yang diperlukan, tanah yang bersangkutan terpaksa dibiarkan dalam keadaan tidak produktif.<sup>53</sup>

Untuk mengisi kekosongan pengaturan tersebut, pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar sebagai peraturan pelaksana pertama yang secara khusus mengatur mengenai tanah terlantar. PP 36/1998 memberikan definisi tanah terlantar dan mengatur prosedur identifikasi dan penertiban tanah terlantar, meskipun dalam praktiknya pelaksanaan peraturan ini menemui banyak kendala, baik dari sisi teknis maupun politis. Peraturan ini kemudian dicabut dan digantikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar yang membawa beberapa penyempurnaan penting, termasuk penguatan prosedur identifikasi dan inventarisasi, penambahan mekanisme peringatan bertahap sebelum penetapan tanah terlantar, serta pengaturan mengenai pendayagunaan tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar.<sup>54</sup>

Selain peraturan pemerintah sebagai peraturan pelaksana UUPA, berbagai peraturan sektoral juga turut mengatur aspek-aspek tertentu dari penanganan tanah terlantar. Di sektor kehutanan, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan dan peraturan pelaksanaannya mengatur mengenai pencabutan izin usaha pemanfaatan hasil hutan kayu bagi perusahaan yang tidak memanfaatkan kawasan

---

<sup>53</sup> Ibid.halaman 20

<sup>54</sup> Fatimatuz Sa'adah, dkk. *Op.Cit.*, halaman. 15

hutannya secara produktif. Di sektor pertambangan, Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2020 tentang Perubahan atas UU Minerba mengatur mengenai pencabutan izin usaha pertambangan bagi perusahaan yang tidak melakukan kegiatan penambangan sesuai dengan rencana yang telah disetujui. Berbagai peraturan sektoral ini membentuk ekosistem regulasi yang kompleks dan kadangkala tumpang tindih dalam penanganan tanah terlantar di berbagai sektor.<sup>55</sup>

### **C. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025**

Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Terlantar, yang selanjutnya dalam uraian ini disebut sebagai Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025, merupakan peraturan pemerintah yang ditetapkan sebagai penyempurnaan dan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar. Dalam hierarki peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang beserta perubahannya, peraturan pemerintah memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi dari peraturan menteri dan mengikat secara umum sebagai peraturan pelaksana undang-undang. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 ini sebagai regulasi teknis operasional penanganan tanah terlantar yang berlaku saat ini berdasarkan amanat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> Aminatuz Fatimah. *Op.Cit.*, halaman. 20

<sup>56</sup> Urip Santoso. *Op.Cit.*,halaman 89.

Dari sisi teknis legislasi, Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar yang sebelumnya ditindaklanjuti oleh Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan dan Tanah Terlantar. Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025, kedua regulasi lama tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 menyatukan sekaligus menyempurnakan pengaturan yang sebelumnya tersebar dalam dua peraturan terpisah tersebut ke dalam satu instrumen hukum yang lebih komprehensif dan memiliki kedudukan lebih kuat sebagai peraturan pemerintah.<sup>57</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 mengatur ruang lingkup yang cukup luas dalam hal jenis-jenis tanah dan kawasan yang menjadi objek penertiban. Secara umum, objek pengaturan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 dapat dibedakan menjadi dua kelompok besar. Kelompok pertama adalah tanah terlantar, yang meliputi tanah yang telah diberikan hak berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai, serta tanah yang diperoleh berdasarkan dasar penguasaan berupa izin lokasi, izin pengelolaan, surat keputusan pelepasan kawasan hutan, serta hak-hak yang bersumber dari tanah adat atau ulayat yang telah mendapatkan pengakuan dari pemerintah. Kelompok kedua adalah kawasan terlantar, yang meliputi kawasan yang telah memiliki perizinan berusaha di sektor kehutanan, pertanian, perkebunan, dan bidang-bidang lainnya yang terikat pada

---

<sup>57</sup> Adrian Sutedi. *Op.Cit.*, halaman 57.

pemanfaatan lahan tertentu, namun tidak diusahakan atau dikelola sesuai dengan ketentuan perizinannya.<sup>58</sup>

Dalam konteks pengaturan mengenai tanah dengan hak milik sebagai objek penertiban, Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 menetapkan bahwa tanah hak milik yang tidak dimanfaatkan sesuai dengan sifat dan tujuan haknya dalam jangka waktu tertentu dapat dikualifikasikan sebagai tanah terlantar. Ini merupakan penegasan penting karena dalam peraturan sebelumnya, hak milik relatif lebih sulit untuk dikenakan penertiban tanah terlantar dibandingkan dengan hak-hak lainnya. Pengaturan ini sejalan dengan Pasal 27 huruf a angka 3 UUPA yang secara tegas menyatakan bahwa hak milik dapat hapus karena tanahnya jatuh kepada negara akibat ditelantarkan. Dengan demikian, Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 memperkuat implementasi dari ketentuan UUPA yang selama ini belum dilaksanakan secara konsisten khususnya untuk tanah hak milik.

Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 juga memuat ketentuan mengenai pengecualian atau tanah-tanah yang tidak dapat dikategorikan sebagai tanah terlantar meskipun secara fisik tampak tidak dimanfaatkan. Pengecualian tersebut meliputi: tanah yang dikuasai dan/atau digunakan untuk kepentingan pertahanan dan keamanan negara; tanah yang digunakan untuk kepentingan sosial, agama, dan budaya; tanah yang kondisinya sangat terbatas karena faktor fisik alami seperti kelereng yang sangat curam atau rawa permanen yang tidak dapat dimanfaatkan; tanah yang penguasaannya sedang dalam proses penyelesaian sengketa secara hukum; dan tanah yang tidak dapat dimanfaatkan karena terjadinya

---

<sup>58</sup> Bernhard Limbong. *Op.Cit.*, halaman 178.

bencana alam atau kejadian luar biasa lainnya. Pengecualian-pengecualian ini mencerminkan prinsip keadilan yang mensyaratkan bahwa sanksi berupa penghapusan hak hanya dapat dijatuhkan kepada pemegang hak yang dapat dipersalahkan atas penelantaran tersebut.<sup>59</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 mengatur prosedur penertiban tanah terlantar yang terdiri dari beberapa tahapan berurutan yang harus dilalui secara sistematis.

1. Tahapan pertama adalah identifikasi, yang merupakan kegiatan awal untuk mengumpulkan data-data yang diperlukan dalam rangka menilai apakah suatu tanah memenuhi kriteria untuk dikategorikan sebagai tanah terlantar. Kegiatan identifikasi mencakup pengumpulan data yuridis berupa dokumen-dokumen kepemilikan dan perizinan tanah, data fisik berupa kondisi dan penggunaan tanah saat ini, dan data administrasi berupa catatan pembayaran pajak bumi dan bangunan, kewajiban-kewajiban lain yang terkait dengan tanah tersebut, serta ada tidaknya laporan penggunaan tanah yang telah disampaikan oleh pemegang hak kepada instansi yang berwenang.<sup>60</sup> Dalam proses identifikasi, petugas Kantor Pertanahan juga melakukan analisis terhadap kesesuaian antara penggunaan tanah yang aktual dengan peruntukan yang seharusnya berdasarkan hak yang diberikan atau izin yang diperoleh. Analisis ini dilakukan dengan merujuk pada dokumen-dokumen pemberian hak atau

---

<sup>59</sup> Mudakir Iskandar. *Op.Cit.*, halaman 22

<sup>60</sup> Eddy Ruchiyat. *Op.Cit.*, halaman 67

perizinan yang memuat kewajiban-kewajiban pemegang hak mengenai pemanfaatan tanah, rencana tata ruang wilayah yang berlaku di lokasi tanah yang bersangkutan, dan standar-standar teknis pemanfaatan tanah yang ditetapkan dalam berbagai peraturan sektoral. Hasil analisis ini kemudian dituangkan dalam laporan hasil identifikasi yang menjadi dasar bagi pengambilan keputusan apakah proses penertiban akan dilanjutkan ke tahap berikutnya.

2. Tahapan kedua adalah inventarisasi, yang merupakan kegiatan lapangan yang lebih intensif untuk memverifikasi dan melengkapi data hasil identifikasi. Pada tahap inventarisasi, tim petugas dari Kantor Pertanahan, yang dapat diperkuat dengan tenaga ahli dari instansi atau lembaga lain yang relevan, turun ke lapangan untuk melakukan peninjauan fisik terhadap tanah yang bersangkutan. Peninjauan lapangan ini mencakup pengukuran dan pemetaan batas-batas tanah untuk memastikan kesesuaian antara dokumen dan kondisi di lapangan, dokumentasi kondisi fisik tanah melalui foto dan rekaman video, serta wawancara dengan pemegang hak, pengelola tanah, dan masyarakat di sekitar lokasi tanah. Hasil inventarisasi dituangkan dalam berita acara yang ditandatangani oleh tim petugas dan pihak-pihak terkait yang hadir pada saat peninjauan lapangan.<sup>61</sup>
3. Tahapan ketiga dalam prosedur penertiban adalah pemberian peringatan kepada pemegang hak. Sebelum menerbitkan surat peringatan, Kantor

---

<sup>61</sup> Eddy Ruchiyat. *Op.Cit.*, halaman 70

Pertanahan terlebih dahulu mengirimkan surat pemberitahuan kepada pemegang hak mengenai hasil identifikasi dan inventarisasi yang menunjukkan indikasi penelantaran tanah. Surat pemberitahuan ini memberikan kesempatan kepada pemegang hak untuk memberikan tanggapan atau klarifikasi mengenai kondisi tanahnya dalam jangka waktu tertentu. Apabila setelah diberikan kesempatan tersebut pemegang hak tidak memberikan tanggapan atau tanggapan yang diberikan tidak dapat diterima sebagai alasan yang sah atas ketidakpemanfaatan tanah, maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan surat peringatan pertama kepada pemegang hak.<sup>62</sup>

Surat peringatan dalam mekanisme penertiban tanah terlantar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 diberikan sebanyak maksimal tiga kali. Surat peringatan pertama diterbitkan dengan memberikan jangka waktu tertentu kepada pemegang hak untuk mulai memanfaatkan tanahnya sesuai dengan peruntukannya. Apabila setelah berakhirnya jangka waktu yang diberikan dalam surat peringatan pertama pemegang hak masih belum memanfaatkan tanahnya, maka diterbitkan surat peringatan kedua dengan jangka waktu yang sama. Demikian pula apabila setelah surat peringatan kedua pemegang hak masih tidak memenuhi kewajibannya, diterbitkan surat peringatan ketiga sebagai teguran terakhir. Mekanisme peringatan bertahap ini mencerminkan prinsip gradualitas dalam penegakan hukum administrasi, yang memberikan kesempatan kepada pihak

---

<sup>62</sup> Eddy Ruchiyat. *Op.Cit.*, halaman 75

yang bersangkutan untuk memperbaiki keadaan sebelum diambil tindakan yang lebih serius.<sup>63</sup>

Apabila setelah diberikan tiga kali surat peringatan pemegang hak tetap tidak memanfaatkan tanahnya sesuai dengan peruntukannya, Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 memberikan kewenangan kepada Menteri ATR/BPN untuk menetapkan tanah yang bersangkutan sebagai tanah terlantar melalui penerbitan Keputusan Penetapan Tanah Terlantar. Keputusan ini merupakan keputusan tata usaha negara yang bersifat final dan mengikat, yang menyatakan bahwa tanah yang bersangkutan telah memenuhi kriteria tanah terlantar dan hak yang melekat padanya dinyatakan hapus demi hukum. Dengan diterbitkannya keputusan penetapan tersebut, tanah yang bersangkutan otomatis beralih statusnya menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara, dan sertifikat hak atas tanah yang sebelumnya diterbitkan atas nama pemegang hak dinyatakan tidak berlaku lagi.

Setelah ditetapkan sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh negara, tanah bekas tanah terlantar tersebut selanjutnya dapat didayagunakan oleh pemerintah untuk berbagai kepentingan. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 mengatur bahwa pendayagunaan tanah bekas tanah terlantar dilakukan berdasarkan prioritas yang ditetapkan oleh Menteri ATR/BPN dengan mempertimbangkan berbagai faktor, termasuk kebutuhan masyarakat setempat, rencana tata ruang wilayah yang berlaku, dan kebijakan pembangunan nasional. Prioritas utama pendayagunaan tanah bekas tanah terlantar adalah untuk kepentingan reforma agraria, yang meliputi redistribusi tanah kepada petani tidak bertanah dan petani gurem, masyarakat yang

---

<sup>63</sup> Muhammad Faisal. *Op.Cit.*, halaman 15

tidak memiliki akses terhadap tanah pertanian, serta masyarakat yang terdampak bencana atau konflik sosial yang kehilangan akses terhadap tanah.

Penguatan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 sebagai instrumen penertiban tanah terlantar juga memerlukan dukungan dari berbagai pihak di luar institusi pertanahan. Sektor perbankan dan keuangan perlu mendukung dengan menyediakan akses kredit yang terjangkau bagi penerima manfaat redistribusi tanah, agar tanah yang diterima dapat segera dimanfaatkan secara produktif. Pemerintah daerah perlu berperan aktif dalam mendukung proses identifikasi tanah terlantar di wilayahnya dan dalam memastikan bahwa rencana tata ruang yang ada memberikan arahan yang jelas mengenai peruntukan tanah. Masyarakat sipil dan akademisi perlu terus memberikan masukan dan kritik yang konstruktif terhadap pelaksanaan peraturan ini untuk mendorong penyempurnaan yang berkelanjutan. Sinergi dari semua pihak tersebut merupakan kunci keberhasilan penertiban tanah terlantar sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan agraria di Indonesia.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Pengaturan Hukum Pertanahan Di Indonesia Tentang Penghapusan Hak Atas Tanah Yang Ditelantarkan**

Tanah merupakan sumber daya agraria yang memiliki kedudukan fundamental dalam kehidupan bangsa Indonesia. Sebagai negara agraris, tanah tidak hanya bernilai ekonomis semata, tetapi juga mengandung nilai sosial, budaya, dan filosofis yang tinggi. Oleh karenanya, pengaturan hukum atas tanah di Indonesia dibangun di atas landasan konstitusional yang kuat, yakni Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.<sup>64</sup>

Amanat konstitusional tersebut menjadi dasar negara dalam mengatur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah di seluruh wilayah Indonesia. Penguasaan tanah oleh negara bukanlah berarti negara memiliki tanah secara perdata, melainkan negara sebagai pemegang kekuasaan tertinggi diberi wewenang untuk mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah serta menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah dan perbuatan-perbuatan hukum yang bersangkutan dengan tanah.<sup>65</sup>

---

<sup>64</sup>Urip Santoso, 2023 *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif, Edisi Kedua*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, halaman. 87.

<sup>65</sup>Achmad Sodiki, 2013. *Politik Hukum Agraria, Jakarta: Konstitusi Press*, halaman. 43.

Landasan konstitusional tersebut kemudian dijabarkan secara komprehensif dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disingkat UUPA. UUPA merupakan hasil unifikasi hukum tanah yang sebelumnya terpecah antara hukum adat dan hukum barat (*Burgerlijk Wetboek*). Dalam konsiderannya, UUPA secara tegas menyatakan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya.<sup>66</sup>

Salah satu prinsip fundamental yang menjadi jiwa dan roh dari UUPA adalah prinsip fungsi sosial tanah sebagaimana termaktub dalam Pasal 6 UUPA yang berbunyi: "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial." Prinsip ini mengandung makna mendalam bahwa hak atas tanah yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum tidak bersifat mutlak dan tidak dapat digunakan sebebas-bebasnya untuk kepentingan pribadi semata tanpa memperhatikan kepentingan masyarakat luas. Setiap pemegang hak atas tanah memiliki kewajiban untuk memanfaatkan tanah tersebut secara produktif sesuai dengan keadaannya, sifat dan tujuan pemberian hak, serta keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum.<sup>67</sup>

---

<sup>66</sup>Ayu Berliana dan Dian Cahyaningrum, (2023) "Reformasi Hukum Tanah Terlantar: Evaluasi terhadap PP No. 20 Tahun 2021", *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 20, No. 1, halaman. 67.

<sup>67</sup>Boedi Harsono, 2018, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi*, Jakarta: Universitas Trisakti, halaman. 198.

Prinsip fungsi sosial tanah inilah yang menjadi landasan normatif bagi ketentuan mengenai hapusnya hak atas tanah akibat penelantaran. UUPA secara eksplisit mengatur mengenai hapusnya berbagai jenis hak atas tanah akibat penelantaran. Pasal 27 huruf a angka 3 UUPA mengatur bahwa hak milik hapus apabila tanahnya jatuh kepada negara karena ditelantarkan. Pasal 34 huruf e UUPA mengatur bahwa hak guna usaha hapus karena ditelantarkan. Pasal 40 huruf e UUPA mengatur bahwa hak guna bangunan hapus karena ditelantarkan. Ketiga ketentuan ini secara bersama-sama menunjukkan komitmen pembentuk undang-undang bahwa penelantaran tanah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan fungsi sosial dan tidak dapat dibiarkan dalam sistem hukum pertanahan Indonesia.

Namun demikian, UUPA sendiri tidak memberikan definisi yang tegas dan operasional mengenai apa yang dimaksud dengan "tanah terlantar" serta bagaimana prosedur hukum untuk menetapkan suatu tanah sebagai tanah terlantar dan kemudian menghapus hak atas tanah tersebut. Kekosongan norma ini selama beberapa dekade menjadi permasalahan tersendiri dalam praktik penegakan hukum pertanahan di Indonesia. Pemerintah kemudian berupaya mengisi kekosongan tersebut melalui berbagai peraturan pelaksana yang diterbitkan dari waktu ke waktu.<sup>68</sup>

Upaya pengaturan tanah terlantar secara khusus dimulai dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Namun, PP ini dinilai belum cukup efektif karena

---

<sup>68</sup>Andika Prawira Buana dan Rismawati, (2022) "Kepastian Hukum Pengaturan Tanah Terlantar di Indonesia Pasca Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021", Jurnal Notarius, Vol. 15, No. 2, halaman 22.

cakupannya yang terbatas dan mekanisme pelaksanaannya yang kurang tegas. Kemudian PP ini dicabut dan digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar yang memperluas cakupan objek penertiban dan mempertegas prosedur penghapusan hak atas tanah terlantar.<sup>69</sup>

Perkembangan paling signifikan dalam pengaturan tanah terlantar di Indonesia terjadi pada tahun 2021, ketika pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar. PP ini menggantikan PP Nomor 11 Tahun 2010 dengan berbagai pembaruan substantif yang disesuaikan dengan perkembangan kondisi pertanian nasional dan kebutuhan pelaksanaan reforma agraria. PP Nomor 20 Tahun 2021 kemudian ditindaklanjuti dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan dan Tanah Terlantar yang mengatur secara teknis dan prosedural seluruh aspek penertiban tanah terlantar.<sup>70</sup>

Dalam Pasal 1 angka 6 PP Nomor 20 Tahun 2021, tanah terlantar didefinisikan sebagai "tanah yang sudah diberikan hak oleh negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya." Definisi ini memberikan penekanan pada dua aspek

---

<sup>69</sup>Suhariningsih, 2012, *Tanah Terlantar: Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*, Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, halaman. 67.

<sup>70</sup>Husni Jalil, (2022) "Problematika Hukum Tanah Terlantar dan Upaya Penyelesaiannya", *Jurnal Kanun Ilmu Hukum*, Vol. 24, No. 1, halaman. 22.

penting yaitu aspek faktual berupa kondisi fisik tanah yang tidak dimanfaatkan, dan aspek normatif berupa ketidaksesuaian pemanfaatan dengan tujuan pemberian hak.<sup>71</sup>

Pembaruan penting yang dibawa oleh Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 dibandingkan dengan peraturan sebelumnya antara lain: Pertama, perluasan cakupan objek penertiban yang kini meliputi tidak hanya tanah hak secara individual tetapi juga "kawasan" yang merupakan hamparan tanah dalam satu hamparan yang mencakup lahan perkebunan, pertanian, industri, pariwisata, dan lainnya yang tidak diusahakan sesuai izin yang diberikan. Kedua, pengaturan yang lebih rinci mengenai mekanisme peringatan bertahap yang harus dilalui sebelum suatu tanah dapat ditetapkan sebagai tanah terlantar. Ketiga, integrasi antara penertiban tanah terlantar dengan program reforma agraria sebagai salah satu bentuk pendayagunaan hasil penertiban.<sup>72</sup>

Pengaturan tentang penghapusan hak atas tanah terlantar tidak dapat dipahami secara terpisah dari sistem hukum pertanahan Indonesia secara keseluruhan. Dalam hierarki norma hukum pertanahan Indonesia, pengaturan mengenai penghapusan hak atas tanah terlantar melibatkan beberapa lapisan regulasi yang saling terkait. Di tingkat konstitusional terdapat Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 sebagai dasar kewenangan negara atas tanah. Di tingkat undang-undang, UUPA merupakan *lex specialis* yang mengatur secara khusus seluruh aspek hukum pertanahan termasuk hapusnya hak atas tanah. Di tingkat peraturan pemerintah, PP

---

<sup>71</sup>Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2021, *Hukum Pendaftaran Tanah, Edisi Revisi*, Bandung: Mandar Maju, halaman. 103.

<sup>72</sup>Edi Rohaedi.(2022). "Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penelantaran dalam Perspektif Hukum Agraria", *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 6, No. 2, halaman. 87.

Nomor 20 Tahun 2021 mengatur mekanisme penertiban tanah terlantar secara lebih teknis. Dan di tingkat peraturan menteri, Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 mengatur prosedur administratif yang terperinci.

Selain keempat lapisan regulasi tersebut, pengaturan penghapusan hak atas tanah terlantar juga bersentuhan dengan berbagai regulasi sektoral. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang mengatur bahwa setiap penggunaan lahan harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang berlaku, sehingga ketidaksesuaian pemanfaatan tanah dengan peruntukan tata ruang dapat menjadi salah satu indikator penelantaran. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan mengatur kewajiban perusahaan bagi pemegang Hak Guna Usaha di bidang perkebunan beserta sanksi berupa pencabutan izin apabila tidak diusahakan. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan juga memiliki ketentuan mengenai pemanfaatan kawasan yang bersinggungan dengan permasalahan tanah terlantar.<sup>73</sup>

Dalam perspektif hukum administrasi negara, penetapan tanah terlantar oleh pemerintah merupakan bagian dari fungsi pengaturan (*regelende functie*) dan fungsi pengawasan (*toezichthoudende functie*) yang dimiliki oleh negara dalam kapasitasnya sebagai penguasa sumber daya agraria. Penetapan tanah terlantar juga dapat dipandang sebagai bentuk pelaksanaan prinsip *eigenrichting verbo den* (larangan hakim sendiri) dalam konteks agraria, di mana negara berwenang secara sepihak mengambil kembali hak atas tanah yang ditelantarkan tanpa memerlukan

---

<sup>73</sup>Fitri Handayani dan Hendra Kusuma. (2022). "Analisis Hukum Penertiban Tanah Terlantar Menurut PP No. 20 Tahun 2021", *Jurnal Rechtsvinding*, Vol. 11, No. 3, halaman. 89.

gugatan perdata terlebih dahulu apabila prosedur yang ditentukan oleh undang-undang telah dipenuhi.<sup>74</sup>

Penelantaran tanah di Indonesia merupakan permasalahan yang tidak hanya berdimensi hukum tetapi juga berdimensi ekonomi, sosial, dan politik. Dari dimensi ekonomi, tanah terlantar mewakili sumber daya produktif yang tidak dimanfaatkan secara optimal, sehingga mengurangi potensi produksi nasional, khususnya di sektor pertanian dan perkebunan. Berdasarkan data Kementerian ATR/BPN, hingga akhir tahun 2022 terdapat sekitar 1,2 juta hektare lahan di Indonesia yang terindikasi terlantar, dengan sebagian besar merupakan tanah berstatus Hak Guna Usaha yang tidak diusahakan sesuai izin yang diberikan.<sup>75</sup>

Dari dimensi sosial, tanah terlantar sering menjadi sumber konflik antara pemegang hak yang tidak memanfaatkan tanahnya dengan masyarakat sekitar yang membutuhkan akses terhadap tanah untuk penghidupan mereka. Masyarakat petani dan buruh tani yang tidak memiliki tanah seringkali terpaksa menggarap tanah-tanah terlantar yang dimiliki oleh perusahaan atau orang kaya sebagai satu-satunya cara untuk memenuhi kebutuhan hidup mereka. Kondisi ini menciptakan potensi konflik agraria yang apabila tidak ditangani dengan tepat dapat mengganggu stabilitas sosial di pedesaan.<sup>76</sup>

Dari dimensi politik, pengaturan tanah terlantar berkaitan erat dengan agenda reforma agraria yang menjadi salah satu program prioritas nasional.

---

<sup>74</sup>Maria S.W. Sumardjono, 2015. *Kebijakan Pertanahan: antara Regulasi dan Implementasi, Edisi Revisi*, Jakarta: Kompas, halaman. 56.

<sup>75</sup>Sri Hajati dkk., (2022) "Penguatan Reforma Agraria dan Perlindungan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia", *Jurnal Yuridika*, Vol. 37, No. 1, halaman. 1.

<sup>76</sup>Mhd. Yamin Lubis, 2021. *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Bandung: Mandar Maju, halaman. 178.

Program reforma agraria yang dicanangkan pemerintah bertujuan untuk mengatasi ketimpangan penguasaan dan pemilikan tanah yang telah lama menjadi akar permasalahan sosial-ekonomi di Indonesia. Tanah-tanah terlantar yang berhasil ditertibkan menjadi salah satu sumber lahan bagi program redistribusi tanah kepada masyarakat yang membutuhkan, khususnya petani tidak bertanah dan masyarakat berpenghasilan rendah.<sup>77</sup>

Perlu dicatat bahwa dalam perjalanan sejarah pengaturan tanah terlantar di Indonesia, terdapat beberapa perkembangan yurisprudensi yang patut menjadi perhatian. Mahkamah Agung dalam berbagai putusannya telah memberikan tafsir mengenai pengertian "tanah terlantar" dan syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu tanah dapat ditetapkan sebagai tanah terlantar. Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 229 K/TUN/2021 menegaskan bahwa penetapan tanah terlantar harus memperhatikan faktor-faktor seperti niat (*mens rea*) pemegang hak, hambatan-hambatan objektif yang dihadapi pemegang hak, serta durasi penelantaran yang memadai sebelum diambil tindakan penghapusan hak.<sup>78</sup>

Dalam kerangka asas-asas hukum pertanahan, pengaturan penghapusan hak atas tanah terlantar harus memperhatikan beberapa asas fundamental yang berlaku dalam hukum agraria Indonesia. Pertama, asas kepastian hukum yang menghendaki adanya kejelasan norma mengenai kriteria tanah terlantar dan prosedur penghapusan haknya. Kedua, asas keadilan yang menghendaki agar proses

---

<sup>77</sup>Dewi Wulan Sari dan Agus Firmansyah. (2023). "Implementasi Kebijakan Tanah Terlantar dalam Perspektif Hak Asasi Manusia", Jurnal HAM, Vol. 14, No. 2, halaman. 25.

<sup>78</sup>Afifah Kusumadara. (2021). "Perkembangan Fungsi Sosial Hak Milik atas Tanah di Indonesia: Kajian Perundang-undangan dan Putusan Pengadilan", Jurnal Arena Hukum, Vol. 14, No. 3, halaman. 27.

penghapusan hak dilakukan secara proporsional dengan mempertimbangkan kondisi objektif pemegang hak. Ketiga, asas manfaat yang menghendaki agar tanah yang telah dihapus haknya segera didayagunakan untuk kepentingan masyarakat. Keempat, asas demokrasi yang menghendaki adanya keterlibatan masyarakat dalam proses identifikasi dan pendayagunaan tanah terlantar.<sup>79</sup>

Dalam konteks penegakan hukum pertanahan, Kementerian ATR/BPN sebagai institusi yang bertanggung jawab atas pelaksanaan kebijakan pertanahan nasional memiliki peran sentral dalam pengaturan dan penertiban tanah terlantar. Struktur kelembagaan ATR/BPN yang mencakup Kantor Pusat, Kantor Wilayah di tingkat provinsi, dan Kantor Pertanahan di tingkat kabupaten/kota menjadi tulang punggung pelaksanaan program penertiban tanah terlantar di seluruh Indonesia. Efektivitas pelaksanaan penertiban sangat bergantung pada kapasitas kelembagaan, ketersediaan sumber daya manusia yang kompeten, dan dukungan anggaran yang memadai di setiap level organisasi ATR/BPN.<sup>80</sup>

Dalam perkembangannya, pengaturan tentang penghapusan hak atas tanah yang ditelantarkan juga mengalami pengaruh dari perkembangan hukum internasional. Beberapa prinsip internasional mengenai hak asasi manusia, khususnya hak atas perumahan dan tanah yang layak sebagaimana diatur dalam International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights (ICESCR) yang telah diratifikasi Indonesia melalui UU Nomor 11 Tahun 2005, memberikan

---

<sup>79</sup>Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, 2015. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, halaman. 74.

<sup>80</sup>Rudi Indrajaya dan Rina Yulianti. (2022) "Tinjauan Yuridis Penghapusan Hak Atas Tanah Yang Terlantar Berdasarkan Hukum Positif Indonesia", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 52, No. 1, halaman. 112.

batasan-batasan penting bagi tindakan negara dalam mengambil hak atas tanah warganya. Prinsip-prinsip tersebut antara lain mensyaratkan bahwa penghapusan hak atas tanah harus dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, didasarkan pada kepentingan umum yang sah, disertai dengan ganti rugi yang adil dan memadai, serta memberikan akses keadilan bagi pihak yang terdampak.<sup>81</sup>

Berdasarkan analisis terhadap pengaturan hukum pertanahan Indonesia tentang penghapusan hak atas tanah yang ditelantarkan, teridentifikasi beberapa isu kritis yang perlu mendapat perhatian serius. Pertama, masalah definisi "kesengajaan" dalam penelantaran tanah yang hingga kini belum memiliki parameter objektif yang jelas dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini membuka ruang untuk subjektivitas penilaian yang dapat merugikan pemegang hak yang sesungguhnya menghadapi hambatan nyata dalam pemanfaatan tanahnya. Kedua, masalah koordinasi lintas sektoral yang seringkali menjadi hambatan dalam proses identifikasi dan penetapan tanah terlantar, terutama untuk tanah-tanah yang berada di kawasan dengan penggunaan khusus seperti kawasan hutan, kawasan pertambangan, atau kawasan konservasi.

Ketiga, terdapat isu mengenai belum optimalnya pengintegrasian data pertanahan nasional yang menjadi prasyarat bagi efektifnya penertiban tanah terlantar. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang sedang dijalankan pemerintah merupakan salah satu upaya untuk mengatasi kelemahan data pertanahan, namun masih memerlukan waktu dan sumber daya yang signifikan untuk dapat mencakup seluruh wilayah Indonesia. Ketidaklengkapan data

---

<sup>81</sup>Bernhard Limbong, Op.Cit. halaman. 134.

pertanahan menyebabkan sulitnya identifikasi tanah-tanah yang terindikasi terlantar secara akurat dan komprehensif.<sup>82</sup>

Selain itu, terdapat persoalan mengenai keterbatasan kapasitas penegakan hukum yang dimiliki oleh Kementerian ATR/BPN. Jumlah tenaga pengukur, penilai, dan juru sita yang terbatas dibandingkan dengan luasnya wilayah dan banyaknya tanah yang perlu ditertibkan menjadi hambatan nyata dalam implementasi Peraturan Menteri Agraria Nomor 20 Tahun 2021. Selain itu, proses penertiban yang memerlukan koordinasi dengan berbagai instansi pemerintah lainnya serta proses hukum yang seringkali panjang dan kompleks juga menambah beban kerja aparaturnya pertanahan yang sudah sangat terbatas.<sup>83</sup>

Dalam kajian hukum pertanahan Indonesia, konsep penghapusan hak atas tanah yang ditelantarkan tidak dapat dilepaskan dari dimensi penegakan hukum agraria secara menyeluruh. Rahmat Ramadhani menegaskan bahwa kejahatan terhadap tanah, termasuk penelantaran tanah yang disengaja, merupakan bentuk penyalahgunaan hak yang bertentangan dengan prinsip-prinsip dasar hukum agraria nasional. Pemegang hak yang membiarkan tanahnya tidak produktif dalam jangka waktu panjang demi tujuan spekulatif sesungguhnya telah melakukan suatu bentuk "kejahatan diam-diam" terhadap sumber daya agraria yang seharusnya dimanfaatkan untuk kemakmuran rakyat banyak.<sup>113</sup> Lebih lanjut, dalam perspektif pembangunan hukum agraria yang berkelanjutan, pengaturan tentang tanah terlantar harus dipahami sebagai bagian dari sistem hukum pertanahan yang terus

---

<sup>82</sup>Muwahid. (2021). "Pembaharuan Hukum Pertanahan Nasional dan Implikasinya Terhadap Pengelolaan Sumber Daya Alam", *Jurnal Al-Daulah*, Vol. 6, No. 2, halaman. 43.

<sup>83</sup>Indra Perwira dan Siti Kotijah. (2021). "Pengaruh Penetapan Tanah Terlantar Terhadap Hak-Hak Pemegang Hak Atas Tanah", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 28, No. 2, halaman. 34.

berkembang menyesuaikan diri dengan dinamika sosial-ekonomi masyarakat dan agenda reforma agraria yang menjadi prioritas pembangunan nasional<sup>84</sup>

Pengaturan hukum pertanahan Indonesia tentang penghapusan hak atas tanah yang ditelantarkan telah memiliki kerangka normatif yang cukup komprehensif, mulai dari landasan konstitusional UUD 1945, undang-undang dasar UUPA, hingga peraturan pelaksana berupa PP Nomor 20 Tahun 2021 dan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 sebagai regulasi paling mutakhir. Kerangka normatif ini dibangun di atas prinsip fungsi sosial tanah yang menjadi penyeimbang antara hak individu atas tanah dan kepentingan masyarakat luas. Namun, tantangan dalam implementasi pengaturan tersebut masih sangat besar dan memerlukan upaya perbaikan yang serius dan berkelanjutan dari pemerintah.

Pengaturan mengenai tanah terlantar dalam sistem hukum agraria nasional tidak hanya dimaknai sebagai kondisi fisik tanah yang tidak dimanfaatkan, melainkan juga mencakup ketidaksesuaian antara penggunaan tanah dengan tujuan pemberian haknya. Dalam konteks ini, hukum pertanahan menempatkan pemanfaatan tanah sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari eksistensi hak atas tanah itu sendiri. Oleh karena itu, pemegang hak tidak hanya dibebani kewenangan untuk menguasai, tetapi juga kewajiban untuk mengusahakan dan memanfaatkan tanah secara optimal sesuai dengan peruntukannya.<sup>85</sup>

Konsep tanah terlantar juga berkaitan erat dengan prinsip fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam hukum agraria Indonesia. Tanah sebagai sumber daya

---

<sup>84</sup> Rahmat Ramadhani, *Reforma Agraria*. 2025. Langkah Percepatan Menuju Hak Atas Tanah yang Berkeadilan dan Mensejahterakan, Medan: UMSU Press, halaman. 82-84.

<sup>85</sup> Siregar, M. A. (2022). *Hukum pertanahan dan permasalahannya di Indonesia*. Medan: Umsu Press. Halaman 38

yang terbatas harus dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sehingga setiap bentuk penelantaran pada hakikatnya bertentangan dengan tujuan penguasaan tanah oleh negara. Dalam hal ini, negara memiliki legitimasi untuk melakukan intervensi terhadap hak atas tanah yang tidak dimanfaatkan secara semestinya.

Sejalan dengan hal tersebut, penghapusan hak atas tanah terlantar dapat dipahami sebagai instrumen hukum yang bersifat korektif sekaligus preventif. Korektif dalam arti mengembalikan penguasaan tanah kepada negara, dan preventif dalam arti mendorong pemegang hak agar tidak mengabaikan kewajibannya. Dengan demikian, keberadaan kebijakan ini diharapkan mampu menciptakan keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan umum dalam pengelolaan sumber daya agraria.<sup>86</sup>

## **B. Mekanisme Penghapusan Hak Atas Tanah Yang Terlantar Oleh Pemerintah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025**

Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Terlantar merupakan peraturan teknis yang mengatur secara terperinci prosedur penghapusan hak atas tanah yang ditelantarkan oleh pemerintah. Peraturan ini merupakan turunan dari Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar yang ditetapkan sebagai pengganti PP Nomor 11 Tahun 2010. Kehadiran Permen ATR/BPN Nomor 20 Tahun 2021

---

<sup>86</sup> Daulay, M. (2025). Fungsi sosial hak atas tanah dalam perspektif hukum agraria nasional. Medan: Umsu Press. Halaman 75

memberikan kepastian prosedural yang lebih baik bagi pelaksanaan penertiban tanah terlantar di seluruh Indonesia.<sup>87</sup>

Secara umum, mekanisme penghapusan hak atas tanah terlantar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 terdiri dari lima tahapan utama yang harus dilalui secara berurutan, yaitu: pertama, tahap inventarisasi dan identifikasi; kedua, tahap penelitian dan penilaian; ketiga, tahap sosialisasi dan peringatan; keempat, tahap penetapan tanah terlantar; dan kelima, tahap pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar. Setiap tahapan memiliki jangka waktu dan prosedur yang ditentukan secara ketat guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>88</sup>

Tahapan pertama, yaitu inventarisasi dan identifikasi, merupakan tahap awal dalam proses penertiban tanah terlantar. Pada tahap ini, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melakukan penelitian administrasi terhadap tanah-tanah yang terindikasi terlantar berdasarkan berbagai sumber data, antara lain: data sertifikat hak atas tanah yang tersimpan di Kantor Pertanahan, laporan dari masyarakat atau instansi pemerintah lainnya, hasil pemantauan penggunaan tanah secara berkala, serta data citra satelit dan peta penggunaan lahan. Inventarisasi ini bertujuan untuk memetakan seluruh tanah hak yang berpotensi terindikasi terlantar di suatu wilayah sebagai dasar pelaksanaan identifikasi lebih lanjut.<sup>89</sup>

---

<sup>87</sup>Elza Syarief, 2012. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: KPG (Kepustakaan Populer Gramedia), halaman. 103.

<sup>88</sup>Lilis Eka Lestari. (2022). "Upaya Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah yang Dinyatakan Terlantar", *Jurnal Yurispruden*, Vol. 5, No. 2, halaman. 86.

<sup>89</sup>Kementerian ATR/BPN, "Buku Panduan Penertiban Tanah Terlantar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025", Jakarta: ATR/BPN, 2022. <https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Peraturan-Perundangan/Peraturan-Menteri/peraturan-menteri-agraria-no-20-tahun-2021>.

Dalam proses identifikasi, petugas Kantor Pertanahan melakukan pengumpulan data yang mencakup dua aspek utama, yaitu data yuridis dan data fisik. Data yuridis meliputi: nama dan alamat pemegang hak, jenis dan nomor hak, tanggal penetapan dan berakhirnya hak, kewajiban-kewajiban yang tercantum dalam surat keputusan pemberian hak, serta ada tidaknya beban-beban atas tanah tersebut seperti hak tanggungan atau sewa. Data fisik meliputi: luas dan batas-batas tanah, lokasi dan penggunaan tanah secara aktual, kondisi fisik tanah seperti jenis tanah dan topografi, serta ada tidaknya bangunan atau tanaman di atas tanah tersebut.<sup>90</sup>

Selain pengumpulan data di atas, pada tahap identifikasi juga dilakukan penelitian lapangan (*on-the-spot investigation*) oleh tim yang terdiri dari petugas Kantor Pertanahan bersama dengan instansi teknis terkait. Penelitian lapangan ini dimaksudkan untuk memverifikasi data yang telah dikumpulkan dari sumber-sumber dokumentasi dengan kondisi aktual di lapangan. Hasil penelitian lapangan dituangkan dalam Berita Acara Penelitian Lapangan yang menjadi dasar bagi pengambilan keputusan lebih lanjut dalam proses penertiban. Jika berdasarkan hasil penelitian lapangan ditemukan indikasi penelantaran yang cukup kuat, maka proses penertiban dilanjutkan ke tahap berikutnya.<sup>91</sup>

Tahapan kedua adalah penelitian dan penilaian atas kondisi tanah yang teridentifikasi terlantar. Pada tahap ini, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi membentuk Panitia Pemeriksa Tanah Terlantar (PPTT) yang bertugas melakukan

---

<sup>90</sup>Yusriadi, 2010. *Industrialisasi dan Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik atas Tanah*, Yogyakarta: Genta Publishing, halaman. 97.

<sup>91</sup>Jhon Ynderawan Simamora. (2021). "Kepastian Hukum Hak Atas Tanah dan Implikasinya Bagi Pembangunan", *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol. 33, No. 1, halaman. 57.

penelitian dan penilaian secara mendalam terhadap tanah-tanah yang telah teridentifikasi pada tahap sebelumnya. PPTT terdiri dari unsur-unsur Kantor Wilayah BPN, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, instansi teknis terkait di daerah, serta dapat melibatkan akademisi atau ahli pertanahan apabila diperlukan. Pembentukan PPTT yang bersifat lintas sektoral ini dimaksudkan untuk memperoleh penilaian yang lebih objektif dan komprehensif mengenai kondisi tanah yang diperiksa.

Dalam melaksanakan tugasnya, PPTT melakukan serangkaian kegiatan penelitian yang mencakup: pemeriksaan dokumen-dokumen hak atas tanah dan izin-izin yang berkaitan dengan pemanfaatan tanah; wawancara dengan pemegang hak atau kuasa hukumnya untuk mendengar penjelasan mengenai kondisi pemanfaatan tanah; pemeriksaan lapangan untuk melihat secara langsung kondisi fisik tanah; serta penilaian terhadap berbagai alasan yang dikemukakan pemegang hak mengenai penyebab tidak dimanfaatkannya tanah. Semua kegiatan tersebut didokumentasikan secara cermat dalam berkas pemeriksaan yang menjadi bagian dari administrasi penertiban tanah terlantar.<sup>92</sup>

Penilaian PPTT juga mempertimbangkan berbagai faktor yang dapat menjadi alasan sah (*legitimate reasons*) bagi tidak atau belum dimanfaatkannya tanah oleh pemegang hak. Faktor-faktor tersebut antara lain: adanya sengketa hukum atas tanah yang sedang dalam proses penyelesaian di pengadilan atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa; terjadinya *force majeure* seperti bencana

---

<sup>92</sup>Rezky Amalia Sari dan Yunanto. (2022). "Mekanisme Penetapan Tanah Terlantar oleh BPN Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021", *Jurnal Diponegoro Law Review*, Vol. 7, No. 2, halaman. 12.

alam, kebakaran, atau pandemi yang menghalangi pemanfaatan tanah; adanya kebijakan pemerintah yang secara langsung menghambat pemanfaatan tanah sesuai izin yang diberikan; serta keterbatasan kemampuan finansial pemegang hak akibat krisis ekonomi yang tidak dapat dihindari.<sup>93</sup>

Apabila berdasarkan hasil penelitian PPTT diperoleh kesimpulan bahwa tanah memang terindikasi terlantar dan tidak terdapat alasan sah yang dapat diterima, maka proses dilanjutkan ke tahap sosialisasi dan peringatan. Tahap ini merupakan mekanisme due process yang memberikan kesempatan terakhir kepada pemegang hak untuk memperbaiki kondisi pemanfaatan tanahnya sebelum diambil tindakan penghapusan hak secara definitif. Mekanisme peringatan ini merupakan perwujudan dari prinsip audi et alteram partem yang mengharuskan pemerintah untuk mendengar pihak yang akan terdampak oleh keputusan sebelum keputusan tersebut diterbitkan.

Sosialisasi dilakukan oleh Kantor Wilayah BPN Provinsi kepada pemegang hak dan masyarakat sekitar mengenai pelaksanaan program penertiban tanah terlantar. Sosialisasi ini bertujuan untuk memberikan pemahaman kepada pemegang hak mengenai dasar hukum, prosedur, dan akibat hukum dari penetapan tanah terlantar, sehingga pemegang hak dapat mempersiapkan diri dan mengambil langkah-langkah yang diperlukan. Setelah sosialisasi, Kepala Kantor Wilayah BPN

---

<sup>93</sup>Rusmadi Murad, 2013. *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, halaman. 88.

Provinsi atas nama Menteri ATR/BPN menerbitkan Surat Peringatan Pertama kepada pemegang hak yang tanahnya teridentifikasi terlantar.<sup>94</sup>

Surat Peringatan Pertama memuat informasi mengenai: identitas pemegang hak dan objek tanah yang bersangkutan; temuan hasil identifikasi dan penelitian PPTT; pelanggaran kewajiban yang teridentifikasi; permintaan kepada pemegang hak untuk segera mengusahakan, mempergunakan, atau memanfaatkan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian hak; jangka waktu yang diberikan kepada pemegang hak untuk memenuhi permintaan tersebut; serta informasi mengenai konsekuensi hukum apabila permintaan tidak dipenuhi. Jangka waktu yang diberikan dalam setiap surat peringatan dimaksudkan agar pemegang hak memiliki waktu yang cukup untuk merespons dan mengambil tindakan yang diperlukan.<sup>95</sup>

Apabila setelah batas waktu yang ditentukan dalam Surat Peringatan Pertama pemegang hak tidak menunjukkan perkembangan yang berarti dalam pemanfaatan tanahnya atau tidak memberikan penjelasan yang dapat diterima, maka Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi menerbitkan Surat Peringatan Kedua. Demikian pula apabila Surat Peringatan Kedua tidak diindahkan, maka akan diterbitkan Surat Peringatan Ketiga dan Terakhir. Sistem tiga kali peringatan berjenjang ini merupakan salah satu penyempurnaan penting yang dibawa oleh PP Nomor 20 Tahun 2021 dibandingkan dengan peraturan sebelumnya, karena memberikan perlindungan prosedural yang lebih kuat bagi pemegang hak.

---

<sup>94</sup>Rido Panca Putra. (2022). "Mekanisme Hukum Pengembalian Tanah Terlantar Kepada Negara Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021", *Jurnal Cahaya Keadilan*, Vol. 10, No. 2, halaman. 44.

<sup>95</sup>Oloan Sitorus dan H. Zaki Sierrad, 2006. *Hukum Agraria di Indonesia: Sebuah Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, halaman. 112.

Setiap Surat Peringatan harus disampaikan kepada pemegang hak secara langsung atau melalui jasa pengiriman resmi yang dapat membuktikan penerimaan surat. Hal ini penting untuk memastikan bahwa pemegang hak benar-benar mengetahui adanya proses penertiban yang sedang berjalan terhadap tanahnya, sehingga pemegang hak memiliki kesempatan nyata untuk merespons dan melakukan pembenahan. Dalam praktiknya, penyampaian surat peringatan sering menghadapi kendala ketika pemegang hak tidak berdomisili di dekat lokasi tanah atau bahkan alamatnya tidak diketahui, sehingga pemerintah perlu mengembangkan mekanisme penyampaian melalui pengumuman resmi apabila pemegang hak tidak dapat ditemukan.<sup>96</sup>

Tahapan keempat adalah penetapan tanah terlantar, yang merupakan tahap krusial dalam mekanisme penghapusan hak atas tanah. Apabila pemegang hak tidak merespons ketiga surat peringatan secara memadai, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi mengusulkan kepada Menteri ATR/BPN untuk menetapkan tanah tersebut sebagai tanah terlantar. Usulan tersebut disertai dengan seluruh berkas administrasi penertiban yang mencakup: laporan hasil identifikasi dan penilaian PPTT, bukti-bukti penyampaian ketiga surat peringatan, tanggapan pemegang hak jika ada, hasil evaluasi akhir mengenai kondisi tanah, serta rekomendasi mengenai bentuk pendayagunaan yang paling tepat untuk tanah tersebut.

Menteri ATR/BPN kemudian menerbitkan Surat Keputusan Penetapan Tanah Terlantar (SK PTT) apabila berdasarkan evaluasi menyeluruh terhadap

---

<sup>96</sup>Dian Agung Wicaksono dan Lita Tyesta. (2022). "Perlindungan Hak Kepemilikan Tanah dalam Pelaksanaan Reforma Agraria", *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, Vol. 51, No. 3, halaman. 29.

berkas yang diajukan, syarat-syarat penetapan tanah terlantar terpenuhi. SK PTT memuat antara lain: identitas pemegang hak, deskripsi objek tanah yang ditetapkan terlantar, dasar pertimbangan penetapan, tanggal penetapan, pernyataan hapusnya hak atas tanah yang bersangkutan, serta peruntukan tanah setelah ditetapkan sebagai tanah negara. Dengan diterbitkannya SK PTT, secara hukum hak atas tanah yang bersangkutan hapus, dan tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara (tanah negara bebas).<sup>97</sup>

Sebagai konsekuensi dari penetapan tanah terlantar, beberapa akibat hukum langsung terjadi secara simultan. Pertama, hapusnya hak atas tanah secara otomatis sehingga pemegang hak kehilangan seluruh hak yang melekat pada tanahnya, termasuk hak untuk menggunakan, memanfaatkan, memindahtangankan, maupun membebani tanah dengan hak tanggungan. Kedua, batal demi hukumnya seluruh perikatan yang berkaitan dengan tanah tersebut apabila berlawanan dengan status tanah sebagai tanah negara, termasuk perjanjian sewa-menyewa, perjanjian kerjasama pemanfaatan, atau pengikatan jual beli yang belum selesai dieksekusi. Ketiga, status tanah berubah menjadi tanah negara yang selanjutnya akan dikelola oleh Menteri ATR/BPN untuk kepentingan program reforma agraria dan pembangunan nasional.

Tahapan kelima dan terakhir adalah pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar. Pasal 27 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 20 Tahun 2021 mengatur bahwa tanah negara bekas tanah terlantar dapat didayagunakan melalui

---

<sup>97</sup> Agung Wicaksono dan Erny Herlin Setyorini. (2022). "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah yang Ditetapkan Terlantar", *Jurnal Privat Law*, Vol. 10, No. 2, halaman. 45.

tiga jalur utama: Pertama, dalam kerangka reforma agraria berupa redistribusi tanah kepada petani tidak bertanah, buruh tani, dan masyarakat yang membutuhkan tanah untuk penghidupan. Kedua, untuk pelaksanaan program strategis nasional yang memerlukan penyediaan lahan dalam jumlah besar dan waktu yang relatif singkat. Ketiga, ditetapkan sebagai Tanah Cadangan Umum Negara (TCUN) yang dapat digunakan sewaktu-waktu untuk kepentingan negara dan masyarakat sesuai kebutuhan.<sup>98</sup>

Mekanisme pendayagunaan tanah bekas terlantar dalam kerangka reforma agraria merupakan aspek yang mendapat perhatian besar dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025. Redistribusi tanah dilakukan dengan cara memberikan hak baru atas tanah negara bekas tanah terlantar kepada masyarakat yang berhak menerima, berupa Hak Milik bagi perseorangan yang memenuhi syarat, atau Hak Pakai bagi badan usaha tertentu. Pemberian hak dalam rangka reforma agraria disertai dengan kewajiban-kewajiban tertentu yang harus dipenuhi oleh penerima hak, seperti kewajiban untuk mengusahakan tanah secara produktif dalam jangka waktu tertentu dan larangan untuk memindahtangankan tanah kepada pihak lain yang tidak berhak.

Dalam pelaksanaan mekanisme penghapusan hak atas tanah terlantar, koordinasi antar instansi pemerintah menjadi faktor yang sangat menentukan keberhasilan program. Kementerian ATR/BPN harus berkoordinasi secara intensif dengan Kementerian Pertanian dalam hal tanah-tanah pertanian yang terlantar,

---

<sup>98</sup>Reza Idris. (2022). "Tinjauan Yuridis Terhadap Penghapusan Hak Atas Tanah Karena Penelantaran dalam Sistem Hukum Agraria Indonesia", *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Vol. 17, No. 2, halaman. 99.

dengan Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan dalam hal tanah yang berbatasan atau berada dalam kawasan hutan, dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam hal tanah yang direncanakan untuk pembangunan infrastruktur, serta dengan pemerintah daerah dalam hal implementasi rencana tata ruang wilayah dan program-program pemberdayaan masyarakat lokal.<sup>99</sup>

Permasalahan yang sering muncul dalam pelaksanaan mekanisme penghapusan hak atas tanah terlantar adalah kurangnya transparansi dan aksesibilitas informasi bagi pemegang hak dan masyarakat umum. Pemegang hak sering kali tidak mengetahui secara tepat waktu bahwa tanahnya sedang dalam proses penertiban tanah terlantar, sehingga mereka tidak dapat mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk mempertahankan haknya secara efektif. Oleh karena itu, Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 mewajibkan setiap tahapan penertiban untuk diumumkan secara luas melalui berbagai media, termasuk pengumuman di papan pengumuman Kantor Pertanahan, website resmi ATR/BPN, dan surat kabar harian lokal.

Evaluasi terhadap implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 menunjukkan beberapa pencapaian dan tantangan. Di sisi pencapaian, terdapat peningkatan signifikan dalam jumlah tanah terindikasi terlantar yang berhasil diidentifikasi secara nasional, serta peningkatan kesadaran pemegang hak mengenai kewajiban memanfaatkan tanah sesuai dengan tujuan pemberian hak. Di

---

<sup>99</sup>Ali Achmad Chomzah, 2010, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 2*, Jakarta: Prestasi Pustaka, halaman. 89.

sisi tantangan, proses penertiban yang memerlukan banyak tahapan dan memakan waktu yang lama sering kali menjadi hambatan bagi efektivitas program, terutama ketika pemegang hak menggunakan berbagai upaya hukum untuk menunda atau membatalkan proses penertiban.<sup>100</sup>

Berkaitan dengan jangka waktu keseluruhan proses penertiban, berdasarkan kalkulasi terhadap setiap tahapan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025, proses dari identifikasi awal hingga terbitnya SK Penetapan Tanah Terlantar memerlukan waktu minimal sekitar 12 hingga 18 bulan dalam kondisi normal tanpa hambatan. Apabila pemegang hak mengajukan keberatan atau upaya hukum yang mengharuskan penundaan proses, jangka waktu tersebut dapat bertambah secara signifikan. Jangka waktu yang panjang ini di satu sisi memberikan perlindungan yang memadai bagi pemegang hak, namun di sisi lain juga berarti bahwa tanah terlantar akan terus tidak produktif dalam jangka waktu yang lama sebelum dapat ditertibkan.

Dari perspektif jaminan kepastian hukum, setiap tahapan mekanisme penghapusan hak atas tanah terlantar harus dijalankan secara konsisten dan terukur agar tidak menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak. Rahmat Ramadhani mengemukakan bahwa kepastian hukum dalam sistem pertanahan Indonesia tidak hanya tercermin dari keberadaan sertifikat hak atas tanah, tetapi juga dari konsistensi penerapan prosedur hukum oleh aparaturnya pertanahan dalam setiap tindakan administrasi pertanahan yang diambil, termasuk dalam proses

---

<sup>100</sup>Reza Raditya dan Sri Wahyuni. (2023) "Akibat Hukum Penetapan Tanah Terlantar Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah di Indonesia", *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 7, No. 1, halaman. 31.

penertiban tanah terlantar.<sup>101</sup> Dengan demikian, Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 harus diimplementasikan secara cermat dan terstandar di seluruh wilayah Indonesia, agar terdapat keseragaman dan prediktabilitas dalam penerapan sanksi penghapusan hak atas tanah terlantar yang pada gilirannya akan memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan nasional.

Mekanisme penghapusan hak atas tanah terlantar oleh pemerintah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025, dapat disimpulkan bahwa mekanisme yang dirancang dalam regulasi ini sudah cukup komprehensif dan memperhatikan keseimbangan antara kepentingan negara dalam menegakkan fungsi sosial tanah di satu sisi, dengan perlindungan hak pemegang hak di sisi lainnya. Sistem peringatan bertahap, mekanisme keberatan administratif, dan kewajiban transparansi dalam setiap tahapan merupakan elemen-elemen penting yang menjamin terlaksananya *due process of law* dalam proses penghapusan hak atas tanah terlantar. Namun, efektivitas implementasi mekanisme ini masih harus terus diperkuat melalui peningkatan kapasitas kelembagaan, penyempurnaan sistem data pertanahan, dan penguatan koordinasi lintas sektoral.<sup>102</sup>

---

<sup>101</sup> Rahmat Ramadhani, (2017). "Jaminan Kepastian Hukum yang Terkandung dalam Sertifikat Hak Atas Tanah", *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2, No. 1, halaman. 13-15.

<sup>102</sup>Kementerian ATR/BPN, "Data Statistik Tanah Terlantar 2021-2023", Jakarta: ATR/BPN, 2023. <https://www.atrbpn.go.id/Berita/Siaran-Pers/data-tanah-terlantar-2023> .

### **C. Solusi Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Dikenai Penghapusan Hak Akibat Penelantaran Tanah**

Penghapusan hak atas tanah akibat penetapan tanah terlantar merupakan tindakan pemerintah yang mengakibatkan akibat hukum yang sangat serius dan fundamental bagi pemegang hak. Hilangnya hak atas tanah bukan sekadar kerugian ekonomis berupa lenyapnya aset bernilai tinggi, melainkan juga dapat berdampak pada terganggunya rencana bisnis, terhentinya proyek yang sedang berjalan, serta implikasi sosial-psikologis yang signifikan bagi pemegang hak dan keluarganya. Oleh karena itu, hukum memberikan berbagai instrumen perlindungan dan upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemegang hak atas tanah yang dikenai atau terancam dikenai penghapusan hak akibat penetapan tanah terlantar.

Dalam perspektif hukum administrasi negara, tindakan pemerintah berupa penerbitan SK Penetapan Tanah Terlantar merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang bersifat final dan mengikat, namun tetap dapat dijadikan obyek permasalahan hukum apabila terdapat cacat yuridis dalam penerbitannya. Sistem hukum Indonesia memberikan dua jalur utama bagi pemegang hak untuk melindungi haknya: jalur administratif berupa pengajuan keberatan kepada atasan pejabat penerbit keputusan, dan jalur yudisial berupa gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Kedua jalur ini memiliki karakteristik, kelebihan, dan keterbatasan masing-masing yang perlu dipahami secara cermat oleh pemegang hak.<sup>103</sup>

---

<sup>103</sup>Henny Juliani. (2022) "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Penetapan Tanah Terlantar oleh Badan Pertanahan Nasional", *Jurnal Administrative Law & Governance*, Vol. 5, No. 2, halaman. 32.

Solusi hukum pertama yang tersedia adalah upaya administratif melalui pengajuan keberatan kepada Menteri ATR/BPN. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 memberikan hak kepada pemegang hak untuk mengajukan keberatan secara tertulis terhadap setiap surat peringatan yang diterbitkan, sebelum proses penertiban mencapai tahap penetapan. Keberatan yang diajukan harus memuat alasan-alasan yang jelas, spesifik, dan didukung oleh bukti-bukti yang relevan dan dapat diverifikasi. Keberatan yang diajukan secara prosedural yang benar dan substantif yang kuat memiliki peluang yang signifikan untuk menghasilkan peninjauan kembali terhadap proses penertiban.<sup>104</sup>

Dalam mengajukan keberatan administratif, pemegang hak perlu menyiapkan dokumen-dokumen pendukung yang komprehensif. Dokumen yang diperlukan antara lain: rencana atau program pemanfaatan tanah yang telah disusun secara tertulis beserta jadwal pelaksanaannya; bukti-bukti upaya pemanfaatan yang telah dilakukan, baik berupa bukti pembayaran biaya operasional, perjanjian dengan mitra usaha, izin-izin yang telah diurus, maupun foto-foto kondisi tanah; dokumen yang membuktikan adanya hambatan di luar kehendak pemegang hak seperti putusan sita pengadilan, surat keterangan bencana dari pihak berwenang, atau kebijakan pemerintah yang memblokir pemanfaatan; serta surat pernyataan komitmen bermaterai dari pemegang hak untuk memanfaatkan tanah dalam jangka waktu tertentu beserta rincian rencana yang konkret.<sup>105</sup>

---

<sup>104</sup>Ramli Zein, 2020. Hak Pengelolaan dalam Sistem UUPA, Jakarta: Rineka Cipta, halaman. 67.

<sup>105</sup>Habib Adjie. (2023) "Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah yang Beritikad Baik dalam Penertiban Tanah Terlantar", Jurnal Yustisia, Vol. 12, No. 1, halaman. 17.

Perlu dipahami bahwa keberatan administratif bukan sekadar formalitas, melainkan merupakan mekanisme substantif yang memberikan kesempatan kepada pemegang hak untuk "membela diri" di hadapan pemerintah sebelum keputusan yang merugikan diambil. Prinsip ini selaras dengan asas audi et alteram partem yang merupakan salah satu asas umum pemerintahan yang baik (AUPB) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Pejabat pemerintahan yang tidak memberikan kesempatan bagi pihak yang terdampak untuk didengar sebelum menerbitkan keputusan yang memberatkan dapat dianggap telah melanggar AUPB dan keputusannya berpotensi cacat hukum.

Solusi hukum kedua adalah gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara beserta perubahannya, SK Penetapan Tanah Terlantar yang diterbitkan oleh Menteri ATR/BPN merupakan KTUN yang dapat digugat di PTUN apabila dianggap bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik. Gugatan di PTUN harus diajukan dalam tenggang waktu 90 hari sejak SK PTT diterima atau diumumkan kepada pemegang hak, dan harus memenuhi syarat-syarat formal yang ditentukan oleh undang-undang.<sup>106</sup>

Dalam gugatan di PTUN, pemegang hak dapat memohon kepada majelis hakim untuk: pertama, menyatakan batal atau tidak sah SK Penetapan Tanah

---

<sup>106</sup>Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita, 2015. *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka, halaman. 45.

Terlantar yang menjadi obyek sengketa; kedua, memerintahkan kepada tergugat untuk menerbitkan SK yang baru sesuai dengan keputusan hakim; dan ketiga, memohon penundaan pelaksanaan SK PTT (*schorsing*) selama proses pemeriksaan berlangsung agar pemegang hak tidak mengalami kerugian yang lebih besar akibat pelaksanaan keputusan yang sedang dipersengketakan. Permohonan penundaan sangat penting untuk diajukan sejak awal proses litigasi guna melindungi kepentingan pemegang hak selama proses persidangan yang mungkin memakan waktu berbulan-bulan.<sup>107</sup>

*Grounds* (alasan-alasan gugatan) yang dapat digunakan oleh pemegang hak dalam gugatan PTUN antara lain: pertama, cacat procedural berupa tidak dilaksanakannya tahapan-tahapan penertiban secara benar sebagaimana ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025, misalnya Surat Peringatan tidak disampaikan secara sah atau jangka waktu antar peringatan tidak dipenuhi; kedua, cacat substantif berupa penerapan definisi "tanah terlantar" yang tidak tepat terhadap kondisi tanah yang sebenarnya; ketiga, kesalahan pertimbangan hukum berupa tidak dipertimbangkannya alasan-alasan sah (*legitimate reasons*) yang dikemukakan oleh pemegang hak; dan keempat, pelanggaran AUPB seperti asas kecermatan, asas kepastian hukum, atau asas proporsionalitas.<sup>108</sup>

Yurisprudensi PTUN dalam perkara-perkara tanah terlantar menunjukkan bahwa tidak sedikit SK Penetapan Tanah Terlantar yang dibatalkan oleh pengadilan

---

<sup>107</sup>Ulfia Hasanah. (2021) "Hak atas Tanah Pasca Penetapan Tanah Terlantar dan Upaya Pemulihan Hak Pemegang Hak", Jurnal JOM Fakultas Hukum UNRI, Vol. 8, No. 2, 2021, halaman. 7.

<sup>108</sup>Ahmad Rubaie, 2020. *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia Publishing, halaman. 55.

akibat cacat prosedural maupun cacat substantif dalam penerbitannya. Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 229 K/TUN/2021 menegaskan bahwa BPN dalam menerbitkan SK PTT harus membuktikan bahwa penelantaran dilakukan secara sengaja oleh pemegang hak, dan tidak cukup hanya berdasarkan fakta bahwa tanah secara fisik tidak dimanfaatkan tanpa menyelidiki sebab-sebabnya. Putusan ini menjadi preseden penting yang memberikan perlindungan lebih kuat bagi pemegang hak yang beritikad baik.

Selain PTUN, pemegang hak juga dapat menggunakan jalur hukum perdata apabila terdapat kerugian materiil yang nyata akibat tindakan BPN yang dianggap melawan hukum. Gugatan perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum dapat diajukan di Pengadilan Negeri apabila pemegang hak dapat membuktikan bahwa: BPN melakukan tindakan yang bertentangan dengan hukum, terdapat kesalahan/kelalaian pada pihak BPN, pemegang hak mengalami kerugian nyata, dan terdapat hubungan sebab akibat antara tindakan BPN dengan kerugian yang dialami. Tuntutan ganti kerugian dalam gugatan perdata dapat meliputi kerugian materiil berupa nilai tanah dan seluruh aset di atasnya, serta kerugian immateriil berupa kerugian akibat terganggunya kegiatan usaha.<sup>109</sup>

Solusi hukum ketiga adalah melalui mekanisme mediasi dan alternatif penyelesaian sengketa (APS). Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025, pemerintah sebenarnya diwajibkan untuk melakukan pendekatan persuasif dan membuka ruang dialog dengan pemegang hak sebelum mengambil tindakan

---

<sup>109</sup>Yanto Sufriadi. (2021). "Perlindungan Hukum bagi Investor dalam Penguasaan Hak Atas Tanah", *Jurnal Hukum Respublica*, Vol. 21, No. 1, halaman. 19.

penghapusan hak. Dalam praktiknya, mediasi yang difasilitasi oleh Kantor Pertanahan atau Kantor Wilayah BPN telah terbukti mampu menyelesaikan sejumlah sengketa tanah terlantar tanpa harus melalui proses litigasi yang panjang dan melelahkan.

Dalam konteks mediasi, pemegang hak dapat bernegosiasi dengan BPN untuk mencapai kesepakatan mengenai beberapa hal: pertama, perpanjangan jangka waktu pemanfaatan tanah disertai rencana pemanfaatan yang konkret dan dapat diverifikasi; kedua, perubahan peruntukan tanah menjadi jenis penggunaan yang lebih sesuai dengan kondisi dan kemampuan pemegang hak, namun tetap sesuai dengan tata ruang yang berlaku; ketiga, pengalihan sebagian tanah kepada negara untuk kepentingan reforma agraria dengan kompensasi yang memadai, sementara sebagian lainnya dipertahankan oleh pemegang hak; atau keempat, pengalihan hak atas tanah kepada pihak ketiga yang mampu dan bersedia memanfaatkan tanah secara produktif.<sup>110</sup>

Aspek penting yang perlu diperhatikan dalam seluruh upaya hukum yang ditempuh oleh pemegang hak adalah peran advokat atau konsultan hukum pertanahan yang kompeten. Kompleksitas regulasi pertanahan yang berlapis-lapis, prosedur administrasi yang ketat, dan jangka waktu yang pendek dalam pengajuan upaya hukum (90 hari untuk gugatan PTUN) menjadikan pendampingan hukum oleh profesional hukum sebagai kebutuhan yang tidak dapat diabaikan. Pemegang hak yang tidak memiliki pemahaman yang memadai tentang hukum pertanahan dan

---

<sup>110</sup>Elza Syarief, 2022. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah: Problematik dan Upaya Mengatasinya*, Jakarta: KPG, halaman. 77.

hukum acara tata usaha negara sangat rentan untuk kehilangan haknya hanya karena kesalahan prosedural yang sebenarnya dapat dihindari.

Bagi pemegang hak yang tidak mampu secara finansial untuk mengakses bantuan hukum berbayar, terdapat beberapa alternatif yang dapat dimanfaatkan. Pertama, mengakses layanan bantuan hukum yang disediakan oleh Lembaga Bantuan Hukum (LBH) yang tersebar di berbagai kota di Indonesia, khususnya bagi pemegang hak yang tergolong dalam kelompok masyarakat tidak mampu. Kedua, memanfaatkan klinik hukum yang dioperasikan oleh fakultas-fakultas hukum perguruan tinggi negeri yang secara aktif memberikan konsultasi dan pendampingan hukum gratis kepada masyarakat. Ketiga, mengakses layanan pos bantuan hukum (posbakum) yang tersedia di setiap PTUN berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung yang mengatur mengenai bantuan hukum bagi masyarakat tidak mampu di lingkungan peradilan.

Dalam perspektif perlindungan hak konstitusional, pemegang hak juga memiliki hak untuk mengajukan pengujian konstitusionalitas (judicial review) terhadap norma hukum yang menjadi dasar penghapusan haknya ke Mahkamah Konstitusi, apabila pemegang hak berpendapat bahwa norma tersebut secara struktural bertentangan dengan hak konstitusional yang dijamin oleh UUD 1945. Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 menjamin bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun. Apabila norma dalam UUPA atau Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 dianggap bertentangan dengan jaminan konstitusional

tersebut, pemegang hak dapat mengajukan permohonan pengujian ke Mahkamah Konstitusi.

Selain upaya-upaya hukum reaktif (setelah SK PTT diterbitkan), pemegang hak juga perlu memahami pentingnya langkah-langkah preventif yang dapat dilakukan jauh sebelum proses penertiban dimulai. Langkah preventif yang paling efektif adalah memastikan bahwa tanah selalu dimanfaatkan secara aktif dan dapat dibuktikan pemanfaatannya secara dokumentatif. Pemegang hak disarankan untuk: membuat perencanaan pemanfaatan tanah yang tertulis dan realistis sejak awal perolehan hak; mendokumentasikan seluruh kegiatan pemanfaatan tanah beserta biaya-biaya yang telah dikeluarkan; melaporkan secara proaktif kepada Kantor Pertanahan setempat apabila terdapat hambatan dalam pemanfaatan tanah; dan memastikan bahwa seluruh izin-izin yang diperlukan untuk memanfaatkan tanah telah diperoleh dan masih berlaku.<sup>111</sup>

Dari dimensi kebijakan, beberapa rekomendasi solusi hukum yang dapat dipertimbangkan untuk memperkuat perlindungan pemegang hak atas tanah yang beritikad baik antara lain adalah: Pertama, perlunya penyempurnaan kriteria "kesengajaan" dalam penelantaran tanah dengan parameter yang lebih objektif dan terukur, misalnya melalui penetapan persentase minimum luas tanah yang harus dimanfaatkan atau nilai investasi minimum yang harus dikeluarkan dalam jangka waktu tertentu. Parameter yang objektif akan mengurangi subjektivitas penilaian dan memberikan kepastian hukum yang lebih baik bagi pemegang hak.

---

<sup>111</sup>Nia Kurniati, 2018. *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaiannya melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*, Bandung: Refika Aditama, halaman. 124.

Kedua, perlunya pembentukan lembaga mediasi pertanahan yang independen dan memiliki kompetensi teknis yang memadai di bidang pertanahan. Lembaga mediasi ini dapat berperan sebagai forum penyelesaian sengketa tanah terlantar yang lebih cepat, murah, dan fleksibel dibandingkan litigasi di PTUN. Dengan adanya lembaga mediasi yang efektif, banyak sengketa tanah terlantar yang dapat diselesaikan secara damai dan saling menguntungkan tanpa harus berujung pada penghapusan hak yang definitif.<sup>112</sup>

Ketiga, perlunya pemberian kompensasi yang adil bagi pemegang hak yang tanahnya terpaksa ditetapkan sebagai tanah terlantar meskipun pemegang hak terbukti beritikad baik namun menghadapi kondisi di luar kehendaknya. Kompensasi ini dapat berupa ganti rugi dalam bentuk uang senilai tanah yang diambil, atau berupa prioritas perolehan hak atas tanah pengganti di lokasi yang berbeda. Mekanisme kompensasi yang adil akan menjamin bahwa penghapusan hak atas tanah terlantar tidak menjadi instrumen yang menimbulkan ketidakadilan bagi pemegang hak yang sesungguhnya tidak bermaksud menelantarkan tanahnya.<sup>113</sup>

Keempat, perlunya penguatan mekanisme pengawasan internal dalam lingkungan BPN untuk memastikan bahwa setiap proses penertiban tanah terlantar dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan bebas dari penyalahgunaan wewenang. Keberadaan Aparat Pengawasan Intern Pemerintah (APIP) yang

---

<sup>112</sup>Ridwan Khairandy, 2020 *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: Program Pascasarjana UI, halaman. 147.

<sup>113</sup>Reza Raditya dan Sri Wahyuni, 2023 "Akibat Hukum Penetapan Tanah Terlantar Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah di Indonesia", *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 7, No. 1, halaman. 36..

independen dan efektif di lingkungan Kementerian ATR/BPN merupakan prasyarat penting bagi terjaminnya akuntabilitas dalam pelaksanaan program penertiban tanah terlantar. Masyarakat juga perlu diberikan akses yang mudah untuk melaporkan dugaan penyimpangan dalam proses penertiban kepada lembaga pengawas yang berwenang.

Kelima, perlunya program edukasi dan sosialisasi hukum pertanahan yang masif dan berkelanjutan kepada masyarakat, khususnya pemegang hak atas tanah. Ketidaktahuan pemegang hak mengenai kewajiban-kewajiban yang melekat pada hak atas tanahnya dan mekanisme penertiban tanah terlantar sering menjadi penyebab tidak teroptimalkannya upaya perlindungan hukum yang seharusnya dapat ditempuh. Program edukasi hukum pertanahan yang diselenggarakan melalui berbagai media dan platform, termasuk media digital dan media sosial, dapat menjangkau pemegang hak di seluruh pelosok Indonesia secara lebih efektif dan efisien.<sup>114</sup>

Aspek penting lainnya dalam pembahasan solusi hukum bagi pemegang hak adalah dimensi perlindungan hak asasi manusia. Dalam konteks hukum HAM internasional yang telah diratifikasi Indonesia, penghapusan hak atas tanah harus memperhatikan standar-standar minimum perlindungan HAM yang meliputi: kewajiban memberikan pemberitahuan yang memadai dan tepat waktu kepada pihak yang terdampak; kewajiban menyediakan forum yang efektif bagi pihak yang terdampak untuk mengajukan keberatan; kewajiban memberikan kompensasi yang

---

<sup>114</sup>Aartje Tehupeiory, 2020. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Raih Asa Sukses, halaman. 89.

adil apabila penghapusan hak dilakukan demi kepentingan umum; dan kewajiban memastikan bahwa penghapusan hak tidak menempatkan individu atau keluarga dalam situasi kemiskinan ekstrem atau kehilangan mata pencaharian utama.

Dalam perspektif hukum Islam yang menjadi salah satu sumber nilai dalam sistem hukum Indonesia, perlindungan terhadap hak milik seseorang yang beritikad baik merupakan prinsip yang sangat dijunjung tinggi. Prinsip *la darara wa la dirar* (tidak boleh menimbulkan kemudharatan dan tidak boleh membalas kemudharatan dengan kemudharatan) secara tegas melarang setiap tindakan yang dapat merugikan pihak lain tanpa alasan yang dibenarkan oleh hukum. Penghapusan hak atas tanah bagi pemegang hak yang beritikad baik namun menghadapi hambatan di luar kehendaknya dapat dikategorikan sebagai tindakan yang menimbulkan kemudharatan yang tidak proporsional, dan karenanya bertentangan dengan prinsip-prinsip Islam mengenai keadilan dalam pengelolaan harta benda.<sup>115</sup>

Memperkuat aspek itikad baik dalam proses penghapusan hak atas tanah terlantar juga merupakan solusi normatif yang sangat penting. Dalam sistem hukum Indonesia, asas itikad baik (*goede trouw/bona fides*) merupakan prinsip fundamental yang harus menjiwai setiap hubungan hukum. Dalam konteks hukum pertanahan, asas itikad baik seharusnya menjadi parameter penting dalam menilai apakah seorang pemegang hak dapat dianggap "menelantarkan" tanahnya atau tidak. Pemegang hak yang dapat membuktikan bahwa dirinya telah berupaya secara sungguh-sungguh untuk memanfaatkan tanahnya, meskipun belum berhasil karena

---

<sup>115</sup>Agus Yudha Hernoko,2020. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana, halaman. 156.

kondisi di luar kehendaknya, seharusnya diperlakukan berbeda dari pemegang hak yang sengaja membiarkan tanahnya tidak produktif demi tujuan spekulasi.

Sistem hukum Indonesia telah menyediakan berbagai instrumen perlindungan yang secara normatif cukup memadai, mulai dari keberatan administratif, gugatan PTUN, gugatan perdata, mediasi, hingga pengujian konstitusionalitas norma di Mahkamah Konstitusi. Namun, efektivitas instrumen-instrumen perlindungan tersebut sangat bergantung pada beberapa faktor kunci, yaitu: aksesibilitas pemegang hak terhadap informasi hukum dan bantuan hukum yang berkualitas; konsistensi dan independensi lembaga peradilan dalam menerapkan hukum secara adil; komitmen pemerintah untuk melaksanakan penertiban tanah terlantar dengan menjunjung tinggi asas-asas umum pemerintahan yang baik; serta ketersediaan mekanisme ganti rugi yang adil bagi pemegang hak yang beritikad baik. Penguatan dari semua aspek tersebut merupakan keniscayaan bagi terciptanya sistem hukum pertanahan yang berkeadilan, memberikan kepastian hukum, dan sekaligus mampu menegakkan fungsi sosial tanah demi kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia.<sup>116</sup>

Secara konseptual, penghapusan hak atas tanah terlantar merupakan bentuk pembatasan terhadap hak atas tanah yang dalam hukum agraria tidak bersifat mutlak. Hak atas tanah senantiasa dibatasi oleh kewajiban untuk memanfaatkan tanah sesuai dengan fungsi sosialnya. Oleh karena itu, ketika pemegang hak tidak

---

<sup>116</sup>King Faisal Sulaiman. (2021). "Polemik Fungsi Sosial Tanah dan Hak Menguasai Negara Pasca UU Nomor 2 Tahun 2012", *Jurnal Konstitusi*, Vol. 18, No. 1, halaman. 92.

melaksanakan kewajiban tersebut, negara memiliki dasar hukum yang kuat untuk melakukan pencabutan atau penghapusan hak dimaksud.

Dari sudut pandang keadilan, kebijakan penghapusan hak atas tanah terlantar juga dapat dipandang sebagai upaya untuk mengurangi ketimpangan penguasaan tanah. Tanah yang tidak dimanfaatkan secara optimal berpotensi menghambat pemerataan akses terhadap sumber daya agraria. Dengan demikian, penertiban tanah terlantar tidak hanya berfungsi sebagai penegakan hukum, tetapi juga sebagai instrumen redistribusi yang mendukung keadilan sosial.<sup>117</sup>

Kebijakan terkait tanah terlantar seharusnya tidak berhenti pada aspek penertiban semata, melainkan juga diarahkan pada pemanfaatan kembali tanah secara produktif dan berkelanjutan. Hal ini dapat diwujudkan melalui program redistribusi tanah maupun pemanfaatan untuk kepentingan pembangunan. Dengan pendekatan yang komprehensif, kebijakan ini diharapkan mampu memberikan kontribusi nyata terhadap terwujudnya tata kelola pertanahan yang berkeadilan dan berkelanjutan.<sup>118</sup>

Dalam konteks perlindungan hak atas tanah bagi pemegang hak yang beritikad baik, pendekatan hukum pertanahan yang komprehensif sangat diperlukan. Rahmat Ramadhani dalam kajiannya tentang hukum pertanahan Indonesia menekankan bahwa perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah harus memperhatikan dimensi keadilan substantif, bukan hanya keadilan prosedural. Artinya, meskipun suatu prosedur penghapusan hak telah dilaksanakan

---

<sup>117</sup> Harahap, Z. (2023). "Reforma agraria dan penataan penguasaan tanah di Indonesia". *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 12. No.2. halaman 45

<sup>118</sup> Lubis, R. (2024). "Implementasi kebijakan tanah terlantar dalam sistem hukum pertanahan Indonesia". *Jurnal Hukum Agraria*, Vol. 8. No. (1), halaman 67

secara formal sesuai ketentuan yang berlaku, namun apabila hasilnya menimbulkan ketidakadilan yang nyata bagi pemegang hak yang beritikad baik, maka sistem hukum pertanahan wajib menyediakan mekanisme korektif yang efektif.<sup>119</sup>

Selain itu, solusi hukum yang tersedia bagi pemegang hak tidak boleh hanya bersifat reaktif setelah terjadinya penghapusan hak, melainkan juga harus bersifat preventif dengan memastikan bahwa proses identifikasi dan penetapan tanah terlantar dilakukan berdasarkan data yang akurat, prosedur yang transparan, dan mempertimbangkan secara sungguh-sungguh kondisi objektif pemegang hak yang menghadapi hambatan dalam pemanfaatan tanahnya.<sup>120</sup>

---

<sup>119</sup> Rahmat Ramadhani, 2024. Buku Ajar Hukum Pertanahan, Medan: UMSU Press/PT. Riugha Edu Pustaka, halaman. 97-99.

<sup>120</sup> Rahmat Ramadhani, (2019) "Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", Jurnal Penelitian Hukum De Jure, Vol. 19, No. 1, Maret halaman. 34-35.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pengaturan hukum pertanahan Indonesia tentang penghapusan hak atas tanah yang ditelantarkan telah tersusun secara hierarkis mulai dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, UUPA yang mengatur hapusnya hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan akibat penelantaran dalam Pasal 27, 34, dan 40, hingga Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 sebagai regulasi teknis operasional. Keseluruhan kerangka normatif tersebut berpijak pada prinsip fungsi sosial tanah dalam Pasal 6 UUPA, meskipun tantangan implementasi masih cukup besar terutama menyangkut belum adanya parameter kesengajaan yang objektif dan terbatasnya kapasitas kelembagaan BPN di tingkat daerah.
2. Mekanisme penghapusan hak atas tanah terlantar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 terdiri dari lima tahapan berurutan, yaitu identifikasi, penilaian oleh Panitia Pemeriksa Tanah Terlantar (PPTT), pemberian tiga surat peringatan bertahap, penetapan melalui SK Penetapan Tanah Terlantar, serta pendayagunaan dalam kerangka reforma agraria. Mekanisme ini sudah menerapkan prinsip *due process of law*, namun efektivitasnya masih terkendala oleh jangka waktu proses yang panjang dan lemahnya koordinasi lintas sektoral dalam pelaksanaannya.
3. Pemegang hak atas tanah yang dikenai penghapusan hak memiliki beberapa instrumen perlindungan hukum, yaitu keberatan administratif kepada Menteri

ATR/BPN, gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dalam tenggang waktu 90 hari sejak SK PTT diterima, gugatan perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, serta mediasi yang difasilitasi Kantor Pertanahan. Pemegang hak yang dapat membuktikan itikad baik memiliki landasan kuat untuk menuntut peninjauan kembali, sebagaimana ditegaskan Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 229 K/TUN/2021 yang mewajibkan pembuktian unsur kesengajaan sebelum tanah ditetapkan sebagai tanah terlantar.

## **B. Saran**

1. Kepada Kementerian ATR/BPN, perlu dilakukan penyempurnaan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 dengan menetapkan parameter yang lebih objektif mengenai unsur kesengajaan dalam penelantaran tanah, memperkuat basis data pertanahan nasional yang terintegrasi.
2. Kepada pemegang hak atas tanah, dianjurkan untuk memahami kewajiban pemanfaatan tanah sesuai Pasal 6 UUPA dan mendokumentasikan seluruh kegiatan pemanfaatan secara tertib sebagai bukti itikad baik.
3. Kepada pemerintah dan pemangku kepentingan hukum pertanahan, perlu dibentuk mekanisme kompensasi yang adil bagi pemegang hak yang beritikad baik namun kehilangan haknya karena kondisi di luar kehendaknya, serta diselenggarakan program edukasi hukum pertanahan yang masif dan berkelanjutan kepada masyarakat luas agar kesadaran akan hak, kewajiban, dan konsekuensi penelantaran tanah dapat meningkat secara merata di seluruh wilayah Indonesia.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Aartje Tehupeiory, 2020. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Raih Asa Sukses
- Achmad Sodiki, 2013. *Politik Hukum Agraria*, Jakarta: Konstitusi Press
- Adrian Sutedi. 2021. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika
- Agus Yudha Hernoko, 2020. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana
- Ahmad Rubaie, 2020. *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia Publishing
- Ali Achmad Chomzah, 2010, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 2*, Jakarta: Prestasi Pustaka
- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2017, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Depok: PT. RajaGrafindo Persada.
- Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, 2015. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Aries Dian Mujiburohman. 2019. *Penegakan Hukum Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*. STPN Press.
- Bambang Sunggono. 2010. *Metode Penelitian Hukum (suatu pengantar)*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Bernhard Limbong. 2022. *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: Margaretha Pustaka
- Boedi Harsono, 2018, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi*, Jakarta: Universitas Trisakti.

- Boedi Harsono. 2019. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Daulay, M. 2025. Fungsi sosial hak atas tanah dalam perspektif hukum agraria nasional. Medan: Umsu Press.
- Dyah Ochterina Susanti dan A'an Efendi. 2020. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Eddy Ruchiyat. 2021. *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*. Bandung: Alumni
- Edi Rohaedi.(2022). "Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penelantaran dalam Perspektif Hukum Agraria", *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 6, No. 2
- Eka N.A.M Sihombing dan Cynthia Hadita, 2022, *Penelitian Hukum*, Malang: Setara Press
- Elza Syarief, 2012. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: KPG (Kepustakaan Populer Gramedia).
- , 2022. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah: Problematik dan Upaya Mengatasinya*, Jakarta: KPG
- Fatimatuz Sa'adah, dkk. 2024. "Hilangnya Hak Kepemilikan Atas Tanah yang Terlantar". *UNES Law Review*, Vol. 6, No. 2
- Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita, 2015. *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka
- Ishaq. 2020. *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*. Bandung: Alfabeta.
- Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim. 2020. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan*

*Empiris*. Depok: Prenadamedia Group.

Lubis, R. (2024). “Implementasi kebijakan tanah terlantar dalam sistem hukum pertanahan Indonesia”. *Jurnal Hukum Agraria*, Vol. 8. No. (1).

M. Arafah Sinjar. 2023. *Pemanfaatan Tanah Terlantar dan Problematika Hukumnya*. SNPPM.

Maria S.W. Sumardjono, 2015. *Kebijakan Pertanahan: antara Regulasi dan Implementasi, Edisi Revisi*, Jakarta: Kompas

Mhd. Yamin Lubis, 2021. *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Bandung: Mandar Maju

Mudakir Iskandar Syah. 2022. *Hukum Pertanahan: Teori dan Praktik*. Jakarta: Bhuana Ilmu Populer

Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad. 2020. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Nia Kurniati, 2018. *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaiannya melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*, Bandung: Refika Aditama

Nurul Qamar, dkk. 2020. *Metode Penelitian Hukum Doktrinal Dan Non Doktrinan*. Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn).

Peter Mahmud Marzuki. 2021. *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Rahmat Ramadhani. 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*. Medan: UMSU Press.

-----, 2024. Buku Ajar Hukum Pertanahan, Medan: UMSU Press/PT. Riugha Edu Pustaka

-----, (2025). Reformasi Agraria. Langkah Percepatan Menuju Hak Atas Tanah yang Berkeadilan dan Mensejahterakan, Medan: UMSU Press

- Ramli Zein, 2020. *Hak Pengelolaan dalam Sistem UUPA*, Jakarta: Rineka Cipta
- Ridwan Khairandy, 2020 *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: Program Pascasarjana UI
- Rusmadi Murad, 2013. *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju
- Suhariningsih, 2012, *Tanah Terlantar: Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*, Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher
- Supriadi. 2022. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika
- Suteki dan Galang Taufani, 2018, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, Depok: PT RajaGrafindo Persada.
- Siregar, M. A. 2022. *Hukum pertanahan dan permasalahannya di Indonesia*. Medan: Umsu Press.
- Urip Santoso. 2021. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.
- , 2023 *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif, Edisi Kedua*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Yusriadi, 2010. *Industrialisasi dan Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik atas Tanah*, Yogyakarta: Genta Publishing
- Zainuddin Ali. 2021. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

## **B. Jurnal dan Karya Ilmiah**

- A Wastuti, I.G.K. Rachmi Handayani dan L. Karjoko. (2025). "Kajian Hukum Mengenai Tanah Terlantar: Implikasi Terhadap Pengelolaan Sumber Daya

- Agraria dan Kepastian Hukum". *Jurnal Hukum Dan HAM Wara Sains*, Vol. 4, No. 01
- Afifah Kusumadara. (2021). "Perkembangan Fungsi Sosial Hak Milik atas Tanah di Indonesia: Kajian Perundang-undangan dan Putusan Pengadilan", *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 14, No. 3
- Agung Wicaksono dan Erny Herlin Setyorini. (2022). "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah yang Ditetapkan Terlantar", *Jurnal Privat Law*, Vol. 10, No. 2
- Aminatuz Fatihah. "Kajian Hukum Penertiban Tanah Terlantar Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Tanah Terlantar." *Jurnal Notarius*, Vol. 2, No. 1, (2023).
- Aminatuz Fatihah. 2023. "Kajian Hukum Penertiban Tanah Terlantar Menurut PP No. 20 Tahun 2021". *Jurnal Notarius*'
- Andika Prawira Buana dan Rismawati, (2022) "Kepastian Hukum Pengaturan Tanah Terlantar di Indonesia Pasca Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021", *Jurnal Notarius*, Vol. 15, No. 2
- Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, 2015. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Ayu Berliana dan Dian Cahyaningrum, (2023) "Reformasi Hukum Tanah Terlantar: Evaluasi terhadap PP No. 20 Tahun 2021", *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 20, No. 1
- Ayu Bimo Setyo Putri, 2018. Itikad Baik pada Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan. *Jurnal Cakrawala Hukum*, Vol.8, No.1
- Dewi Wulan Sari dan Agus Firmansyah. (2023). "Implementasi Kebijakan Tanah Terlantar dalam Perspektif Hak Asasi Manusia", *Jurnal HAM*, Vol. 14, No. 2
- Dian Agung Wicaksono dan Lita Tyesta. (2022). "Perlindungan Hak Kepemilikan Tanah dalam Pelaksanaan Reforma Agraria", *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, Vol. 51, No. 3

- Fitri Handayani dan Hendra Kusuma. (2022). "Analisis Hukum Penertiban Tanah Terlantar Menurut PP No. 20 Tahun 2021", *Jurnal Rechtsvinding*, Vol. 11, No. 3
- Habib Adjie. (2023) "Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah yang Beritikad Baik dalam Penertiban Tanah Terlantar", *Jurnal Yustisia*, Vol. 12, No. 1
- Henny Juliani. (2022) "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Penetapan Tanah Terlantar oleh Badan Pertanahan Nasional", *Jurnal Administrative Law & Governance*, Vol. 5, No. 2
- Husni Jalil, (2022) "Problematika Hukum Tanah Terlantar dan Upaya Penyelesaiannya", *Jurnal Kanun Ilmu Hukum*, Vol. 24, No. 1
- Harahap, Z. (2023). "Reforma agraria dan penataan penguasaan tanah di Indonesia". *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 12. No.2.
- Indra Perwira dan Siti Kotijah. (2021). "Pengaruh Penetapan Tanah Terlantar Terhadap Hak-Hak Pemegang Hak Atas Tanah", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 28, No. 2
- Jhon Ynderawan Simamora. (2021)."Kepastian Hukum Hak Atas Tanah dan Implikasinya Bagi Pembangunan", *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol. 33, No. 1
- King Faisal Sulaiman. (2021). "Polemik Fungsi Sosial Tanah dan Hak Menguasai Negara Pasca UU Nomor 2 Tahun 2012", *Jurnal Konstitusi*, Vol. 18, No. 1
- Lilis Eka Lestari. (2022)."Upaya Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah yang Dinyatakan Terlantar", *Jurnal Yurispruden*, Vol. 5, No. 2
- Muhammad Faisal. 2021. "Makna Itikad Baik Sebagai Landasan Hak Kepemilikan Pembeli". *Jurnal Mercatoria*, Vol. 14, No. 1
- Muwahid. (2021). "Pembaharuan Hukum Pertanahan Nasional dan Implikasinya Terhadap Pengelolaan Sumber Daya Alam", *Jurnal Al-Daulah*, Vol. 6, No. 2

- Oloan Sitorus dan H. Zaki Sierrad, 2006. *Hukum Agraria di Indonesia: Sebuah Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia
- Rahmat Ramadhani. "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah." SOSEK, Vol. 2, No. 1, (2021)
- Rahmat Ramadhani, (2017). "Jaminan Kepastian Hukum yang Terkandung dalam Sertifikat Hak Atas Tanah", *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2, No. 1
- Rahmat Ramadhani, (2019) "Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, Vol. 19, No. 1
- Reza Idris. (2022). "Tinjauan Yuridis Terhadap Penghapusan Hak Atas Tanah Karena Penelantaran dalam Sistem Hukum Agraria Indonesia", *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Vol. 17, No. 2
- Reza Raditya dan Sri Wahyuni, 2023 "Akibat Hukum Penetapan Tanah Terlantar Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah di Indonesia", *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 7, No. 1
- Rezky Amalia Sari dan Yunanto. (2022). "Mekanisme Penetapan Tanah Terlantar oleh BPN Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021", *Jurnal Diponegoro Law Review*, Vol. 7, No. 2
- Rido Panca Putra. (2022). "Mekanisme Hukum Pengembalian Tanah Terlantar Kepada Negara Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021", *Jurnal Cahaya Keadilan*, Vol. 10, No. 2
- Rudi Indrajaya dan Rina Yulianti. (2022) "Tinjauan Yuridis Penghapusan Hak Atas Tanah Yang Terlantar Berdasarkan Hukum Positif Indonesia", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 52, No. 1
- Sawin D. Hapsari dan Jawade Hafidz. "Peran Notaris dalam Implementasi Asas Nemo Plus Yuris dan Itikad Baik dalam Peralihan Hak Atas Tanah sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya." *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 1. (2021).

Sri Hajati dkk., (2022) "Penguatan Reforma Agraria dan Perlindungan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia", Jurnal Yuridika, Vol. 37, No. 1

Triana Rejekiningsih. (2016). "Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis Dan Penerapannya Di Indonesia)". Yustisia Jurnal Hukum, Vol. 5, No. 2

Triana Rejekiningsih."Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis Dan Penerapannya Di Indonesia)". Yustisia Jurnal Hukum, Vol. 5, No. 2, (2016).

Ulfia Hasanah. (2021) "Hak atas Tanah Pasca Penetapan Tanah Terlantar dan Upaya Pemulihan Hak Pemegang Hak", Jurnal JOM Fakultas Hukum UNRI, Vol. 8, No. 2

Yanto Sufriadi. (2021). "Perlindungan Hukum bagi Investor dalam Penguasaan Hak Atas Tanah", Jurnal Hukum Respublica, Vol. 21, No. 1

### **C. Undang-Undang**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata),

Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 20 Tahun 2021 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Terlantar.

Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 tentang Pengelolaan Penertiban

Kawasan dan Tanah Terlantar.

#### **D. Internet**

CNN Indonesia, "BPN: 1,2 Juta Hektare Lahan RI Terindikasi Terlantar", <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20211214161122-92733968/bpn-12-juta-hektare-lahan-ri-terindikasi-terlantar>, Diakses pada 12 November 2025.

Kementerian ATR/BPN, "Buku Panduan Penertiban Tanah Terlantar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2025 ", Jakarta: ATR/BPN, 2022. <https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Peraturan-Perundangan/Peraturan-Menteri/peraturan-menteri-agraria-no-20-tahun-2021>.

Kementerian ATR/BPN, "Data Statistik Tanah Terlantar 2021-2023", Jakarta: ATR/BPN, 2023. <https://www.atrbpn.go.id/Berita/Siaran-Pers/data-tanah-terlantar-2023> .