
ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN OBJEK TANAH TERLANTAR BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 20 TAHUN 2021 TENTANG PENERTIBAN KAWASAN DAN TANAH TERLANTAR (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 38/Pdt.G/2024/PN Bgr)

Oleh
Ahmad Sugiarto
Universitas Dr. Soetomo Surabaya
E-mail: ahmadsugiartosukses1@gmail.com

Article History:

Received: 10-01-2025

Revised: 26-01-2025

Accepted: 13-02-2025

Keywords:

Kriteria Penetapan,
Pertimbangan Hakim,
Tanah Terlantar

Abstract: : *Abstract: Tanah adalah sumber daya alam yang memiliki peranan penting dalam kehidupan manusia. Hal ini menyebabkan pengelolaan tanah harus dilakukan secara optimal untuk mendukung kesejahteraan masyarakat. Pemerintah harus melakukan pengelolaan tanah terlantar agar dapat memberikan dukungan bagi masyarakat. Tujuan penelitian adalah untuk menganalisis kriteria penetapan tanah terlantar yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 diterapkan pada tanah sertifikat Hak Guna Usaha dan menganalisis pertimbangan hukum dalam Kepemilikan Objek Tanah Terlantar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Kawasan Dan Tanah Terlantar dalam Putusan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Bgr. Tipe penelitian adalah yuridis normative dengan menggunakan pendekatan hukum berbasis perundangan (Statue Approach), pendekatan berbasis konseptual (Conceptual Approach) dan Pendekatan berbasis kasus (Case Approach). Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer yaitu Undang Undang Dasar 1945, Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Kawasan Dan Tanah Terlantar dan Undang-Undang Pokok Agraria dan bahan hukum sekunder dari Jurnal dan Literatur pendukung. Prosedur pengumpulan melalui studi kepustakaan dan pengolahan bahan hukum melalui tahap Editing, Sistematisasi dan Deskripsi. Analisis bahan hukum melalui analisis deskriptif kualitatif. Hasil penelitian membuktikan kriteria Penetapan Tanah Terlantar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 menunjukkan tanah dengan sertifikat Hak Guna Usaha (HGU) dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar jika memenuhi beberapa kriteria, yaitu tidak dimanfaatkan sesuai dengan izin yang diberikan dalam jangka waktu tertentu, tidak memenuhi kewajiban pengelolaan dan pemeliharaan, adanya indikasi spekulasi tanah dan dikelola secara tidak optimal sehingga tidak mendukung Pembangunan*

atau Kepentingan Umum. Kemudian Pertimbangan Hukum dalam Kepemilikan Objek Tanah Terlantar Berdasarkan Putusan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Bgr telah sesuai dengan bukti hukum dan peraturan perundangan yang ada. Dalam perkara Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Bgr, Majelis Hakim memutuskan bahwa tanah sengketa yang diklaim oleh Para Penggugat merupakan tanah terlantar berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021.

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara hukum yang berdasarkan pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 ditegaskan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum, sehingga segala aspek kehidupan harus diatur berdasarkan hukum yang berlaku demi menciptakan keadilan dan kesejahteraan masyarakat. Prinsip negara kesejahteraan (welfare state) yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa kekayaan alam, termasuk tanah, harus dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Tanah merupakan sumber daya alam penting yang memiliki fungsi sosial, ekonomi, dan budaya dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Secara hukum agraria, tanah diartikan sebagai lapisan permukaan bumi yang digunakan untuk keperluan usaha Hak atas tanah diberikan pemerintah melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan mencakup hak milik, hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan, serta hak pakai. Namun, permasalahan tanah terlantar masih sering terjadi, terutama pada tanah berstatus HGU yang tidak dimanfaatkan sesuai peruntukannya, sehingga dapat menimbulkan dampak negatif bagi pembangunan nasional.

Data dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) tahun 2023 menunjukkan bahwa terdapat 1,2 juta hektare lahan yang terindikasi sebagai tanah terlantar di Indonesia, di mana 1,19 juta hektare merupakan tanah berstatus HGU. Tanah terlantar berdampak pada kesenjangan sosial, menghambat program pembangunan, dan menurunkan kualitas lingkungan, sehingga pemerintah memiliki tanggung jawab untuk menyelesaikan permasalahan ini.

Sebagai upaya menertibkan tanah terlantar, pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar. Peraturan ini bertujuan untuk memaksimalkan pemanfaatan tanah demi kepentingan umum dan kesejahteraan masyarakat. Hak Guna Usaha (HGU) adalah salah satu bentuk hak atas tanah yang diberikan negara kepada badan hukum atau warga negara untuk kegiatan pertanian, perkebunan, peternakan, atau perikanan dalam jangka waktu tertentu. Peraturan tersebut memberikan kerangka hukum yang jelas mengenai kriteria dan prosedur penetapan tanah terlantar, serta tindakan yang dapat diambil pemerintah, seperti penyitaan dan pengalihan hak atas tanah yang tidak dimanfaatkan.

Penetapan tanah terlantar dapat berdampak luas, termasuk dampak hukum dan sosial. Dalam pelaksanaannya, terdapat potensi penyalahgunaan wewenang, ketidaksetaraan

perlindungan hukum bagi pemilik tanah, serta konflik sosial. Oleh karena itu, penetapan tanah terlantar harus dilakukan dengan prosedur yang jelas dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Proses tersebut meliputi inventarisasi tanah terindikasi terlantar, identifikasi, pemberian peringatan kepada pemegang hak, dan penetapan sebagai tanah terlantar.

Kasus penelantaran tanah dengan HGU dapat dilihat pada Putusan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Bgr. Dalam kasus tersebut, tanah yang dikelola oleh almarhum KS sejak 1975 diklaim sebagai milik pemerintah pada tahun 2021. Keluarga almarhum KS yang telah mengelola tanah tersebut secara turun-temurun mengajukan gugatan, namun pengadilan menolak gugatan tersebut dan menyatakan bahwa tanah tersebut adalah tanah terlantar sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kriteria penetapan tanah terlantar dan pertimbangan hukum dalam kepemilikan objek tanah terlantar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021, dengan studi kasus Putusan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Bgr. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan sumbangsih bagi pengembangan ilmu hukum dan menjadi acuan bagi pembuat kebijakan dalam menentukan kepemilikan tanah terlantar.

LANDASAN TEORI

Penelantaran Tanah

Penelantaran tanah merupakan tindakan di mana pemegang hak tidak memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya, baik secara sengaja maupun tidak sengaja. Tanah yang tidak digunakan sesuai haknya dapat menurunkan nilai manfaat dan fungsi sosialnya, sehingga dapat dikategorikan sebagai tanah terlantar. Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021, tanah terlantar meliputi tanah hak, tanah hak pengelolaan, serta tanah yang diperoleh berdasarkan dasar penguasaan atas tanah tetapi tidak diusahakan, tidak digunakan, atau tidak dipelihara secara optimal.

Kriteria tanah terlantar antara lain: tanah tidak digunakan dalam jangka waktu tertentu, tidak memenuhi kewajiban pemeliharaan, serta terdapat indikasi spekulasi penggunaan tanah. Dampak dari penelantaran tanah meliputi kesenjangan sosial, gangguan terhadap ketahanan pangan, dan menurunnya kualitas lingkungan hidup.

Peraturan mengenai Tanah Terlantar

Regulasi tentang tanah terlantar diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021. Peraturan ini merupakan upaya pemerintah untuk menertibkan dan memanfaatkan tanah yang tidak digunakan sesuai peruntukannya. Proses penetapan tanah terlantar terdiri dari beberapa tahap, yaitu inventarisasi tanah terindikasi terlantar, identifikasi dan penelitian, pemberian peringatan kepada pemegang hak, serta penetapan sebagai tanah terlantar.

Jika tanah telah ditetapkan sebagai tanah terlantar, hak atas tanah tersebut dapat dihapus, dan tanah tersebut akan kembali menjadi tanah negara yang dikuasai langsung oleh

negara. Penertiban ini bertujuan untuk mendukung program reforma agraria serta memastikan penggunaan tanah secara optimal bagi kepentingan umum.

Kepemilikan Tanah

Kepemilikan tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960. Jenis hak atas tanah meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai. Hak-hak tersebut memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan tanah sesuai peruntukannya, tetapi juga disertai dengan kewajiban pemanfaatan dan pemeliharaan tanah.

Apabila pemegang hak lalai dalam memenuhi kewajibannya, hak atas tanah tersebut dapat dihapuskan melalui keputusan pejabat yang berwenang. Tanah yang haknya dihapus karena penelantaran akan kembali menjadi tanah negara, yang selanjutnya dapat dimanfaatkan oleh pihak lain untuk mendukung pembangunan nasional.

Hak Pakai Tanah atas Dasar Kepemilikan

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Hak ini diberikan berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang atau melalui perjanjian dengan pemilik tanah. Subjek yang dapat memperoleh Hak Pakai meliputi warga negara Indonesia, badan hukum Indonesia, badan keagamaan, serta warga negara asing yang tinggal di Indonesia.

Hak Pakai dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu dan biasanya tidak dapat diperpanjang, tetapi dapat diperbarui berdasarkan kesepakatan antara pemilik tanah dan pemegang hak. Hak Pakai wajib didaftarkan agar memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak. Apabila hak ini tidak dimanfaatkan sebagaimana mestinya, maka hak tersebut dapat dicabut, dan tanah tersebut kembali menjadi tanah negara.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Metode yuridis normatif berfokus pada analisis terhadap peraturan perundang-undangan dan doktrin hukum yang berkaitan dengan objek penelitian. Data primer yang digunakan berupa Undang-Undang Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, sementara data sekunder diperoleh dari literatur, jurnal, dan putusan pengadilan. Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif, yaitu dengan menguraikan fakta-fakta hukum yang kemudian diinterpretasikan untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kriteria Penetapan Tanah Terlantar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021

Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 mengatur kriteria yang digunakan untuk menetapkan tanah sebagai tanah terlantar. Tanah dengan status Hak Guna Usaha (HGU) dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tidak dimanfaatkan sesuai dengan

peruntukan yang diatur dalam izin atau hak yang diberikan, dalam jangka waktu tertentu. Beberapa kriteria yang menunjukkan status tanah terlantar antara lain: tidak adanya aktivitas pengelolaan yang sesuai peruntukan, tidak dipelihara atau dirawat, serta adanya indikasi spekulasi tanah. Proses penetapan tanah terlantar dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu inventarisasi, identifikasi, pemberian peringatan kepada pemegang hak, dan akhirnya penetapan sebagai tanah terlantar.

Kriteria ini bertujuan memastikan bahwa tanah yang telah diberikan hak pengelolaannya tetap dimanfaatkan secara optimal demi mendukung pembangunan nasional dan kepentingan umum. Tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar akan kembali menjadi tanah negara dan dapat digunakan untuk kepentingan publik atau program reforma agraria.

Pertimbangan Hukum dalam Kepemilikan Objek Tanah Terlantar (Studi Kasus Putusan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Bgr)

Dalam Putusan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Bgr, penggugat mengajukan gugatan atas kepemilikan tiga bidang tanah yang diklaim sebagai milik pemerintah. Penggugat mendasarkan klaimnya pada fakta bahwa tanah tersebut telah dikelola secara turun-temurun sejak 1975 oleh almarhum KS, yang memiliki izin penguasaan dan telah membayar pajak secara berkala.

Namun, majelis hakim menolak gugatan tersebut dengan alasan bahwa tanah tersebut telah memenuhi kriteria tanah terlantar sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021. Hakim mempertimbangkan bahwa tidak adanya pengelolaan aktif dalam waktu tertentu menyebabkan tanah tersebut kehilangan status haknya dan kembali menjadi tanah negara. Putusan ini menegaskan pentingnya prinsip kepastian hukum dan fungsi sosial hak atas tanah, serta mendukung kebijakan pemerintah dalam penertiban tanah terlantar.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan di atas didapatkan beberapa kesimpulan penelitian yang menjawab rumusan masalah antara lain:

- a. Kriteria Penetapan Tanah Terlantar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 menunjukkan tanah dengan sertifikat Hak Guna Usaha (HGU) dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar jika memenuhi beberapa kriteria, yaitu tidak dimanfaatkan sesuai dengan izin yang diberikan dalam jangka waktu tertentu, tidak memenuhi kewajiban pengelolaan dan pemeliharaan,, adanya indikasi spekulasi tanah dan Dikelola Secara Tidak Optimal sehingga Tidak Mendukung Pembangunan atau Kepentingan Umum.
- b. Pertimbangan Hukum dalam Kepemilikan Objek Tanah Terlantar Berdasarkan Putusan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Bgr telah sesuai dengan bukti hukum dan peraturan perundangan yang ada. Dalam perkara Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Bgr, Majelis Hakim memutuskan bahwa tanah sengketa yang diklaim oleh Para Penggugat merupakan tanah terlantar berdasarkan ketentuan PP No. 20 Tahun 2021. Hakim

mempertimbangkan bahwa bukyi Surat Pelimpahan Tanah Garapan yang dimiliki oleh Almarhum "KS" dengan persetujuan lisan dari pemilik awal tanah dan Surat Over Garapan yang hanya ditandatangani ahli waris pemilik awal menunjukkan lemahnya kekuatan hukum penguasaan tanah oleh penggugat sesuai dengan syarat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Tanah yang tidak produktif akan dikembalikan kepada negara untuk dikelola dan dimanfaatkan sesuai dengan kebutuhan publik dan pembangunan daerah Kota Bogor.

PENGAKUAN/ACKNOWLEDGEMENTS

Terima kasih kepada seluruh pihak yang membantu penyelesaian penelitian ini,

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Rejekiingsih, Tri. *Hukum dan Negara dalam Perspektif Kesejahteraan*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2020.
- [2] Rumimper, Maria et al. "Peran Negara dalam Pengelolaan Kekayaan Alam." *Jurnal Hukum dan Kebijakan*, vol. 5, no. 3, 2015, pp. 112–123.
- [3] Idwar, Muhammad. *Hukum Agraria di Indonesia: Konsep dan Implementasi*. Jakarta: Kencana, 2023.
- [4] Helmi, Andi. "Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria." *Jurnal Agraria dan Tata Ruang*, vol. 8, no. 1, 2019, pp. 45–59.
- [5] Basar, Fajar et al. "Analisis Yuridis tentang Tanah Terlantar di Indonesia." *Jurnal Hukum Pertanahan*, vol. 11, no. 2, 2024, pp. 67–78.
- [6] Ditamis, Nur. *Laporan Tahunan Kementerian ATR/BPN*. Jakarta: Kementerian Agraria dan Tata Ruang, 2023.
- [7] Rahmawati, Siti. "Tanah Terlantar dan Dampaknya terhadap Ketahanan Ekonomi." *Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik*, vol. 10, no. 4, 2022, pp. 56–70.
- [8] Carolina, Dewi. "Hak Guna Usaha: Analisis Hukum dan Peranannya dalam Pembangunan." *Jurnal Hukum Agraria*, vol. 7, no. 1, 2022, pp. 89–95.
- [9] Sa'adah, Laila et al. "Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021: Implikasi Sosial dan Hukum." *Jurnal Sosial dan Hukum*, vol. 12, no. 3, 2023, pp. 105–119.
- [10] Rahmawati, Siti. *Implementasi Reforma Agraria di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, 2022.
- [11] Basar, Fajar et al. "Analisis Yuridis tentang Tanah Terlantar di Indonesia." *Jurnal Hukum Pertanahan*, vol. 11, no. 2, 2024, pp. 67–78.
- [12] Rahmawati, Siti. *Implementasi Reforma Agraria di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, 2022.
- [13] Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar.
- [14] Carolina, Dewi. "Hak Guna Usaha: Analisis Hukum dan Peranannya dalam Pembangunan." *Jurnal Hukum Agraria*, vol. 7, no. 1, 2022, pp. 89–95.

- [15] Idwar, Muhammad. *Hukum Agraria di Indonesia: Konsep dan Implementasi*. Jakarta: Kencana, 2023.
- [16] Helmi, Andi. "Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria." *Jurnal Agraria dan Tata Ruang*, vol. 8, no. 1, 2019, pp. 45–59.
- [17] Subekti, R. *Hukum Perjanjian Indonesia*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2007.
- [18] Febriyanto, Aris dan Wahyu, D. "Aspek Hukum dalam Peralihan Hak Pakai." *Jurnal Hukum Perdata*, vol. 10, no. 3, 2024, pp. 120–130.
- [19] Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum: Pendekatan Yuridis Normatif*. Jakarta: Kencana, 2020.
- [20] Triyono, Dwi et al. "Analisis Kasus dalam Penelitian Hukum Normatif." *Jurnal Ilmu Hukum*, vol. 12, no. 1, 2024, pp. 45–56.
- [21] Soekanto, Soerjono. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2018.
- [22] Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar.
- [23] Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers, 2019.
- [24] Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar.
- [25] Rahmawati, Siti. *Implementasi Reforma Agraria di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, 2022.
- [26] Carolina, Dewi. "Hak Guna Usaha: Analisis Hukum dan Peranannya dalam Pembangunan." *Jurnal Hukum Agraria*, vol. 7, no. 1, 2022, pp. 89–95.
- [27] Putusan Pengadilan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Bgr.
- [28] Sa'adah, Laila et al. "Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021: Implikasi Sosial dan Hukum." *Jurnal Sosial dan Hukum*, vol. 12, no. 3, 2023, pp. 105–119.
- [29] Helmi, Andi. "Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria." *Jurnal Agraria dan Tata Ruang*, vol. 8, no. 1, 2019, pp. 45–59.

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN