



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

Received: 25 Januari 2024, Revised: 20 Februari 2024, Publish: 27 Februari 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Hilangnya Hak Kepemilikan Atas Tanah yang Terlantar (Analisis Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021)

Fatkhiyatus Sa'adah<sup>1</sup>, Habib Adjie<sup>2</sup>, Moh. Saleh<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya

<sup>2</sup>Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya

<sup>3</sup>Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya

Corresponding Author: [sfatkiya@gmail.com](mailto:sfatkiya@gmail.com)

**Abstract:** *Legal disputes over land rights have become a fundamental and complex problem in the history of the development of agrarian law in force in Indonesia. The inequality that occurs in the pattern of distribution of control, ownership, use and utilization of land, which is also exacerbated by the condition of many land being abandoned by land rights holders, either due to intentional or unintentional factors, has triggered widespread cases of land disputes that have occurred until At the moment. The government itself has attempted to create policies and related regulations, in order to find solutions in resolving cases of ownership disputes over abandoned land. This includes Government Regulation Number 20 of 2021, concerning controlling abandoned areas and land. In this research the author raises two issues, namely, what is the urgency of eliminating ownership rights to abandoned land based on Government Regulation Number 20 of 2021, and what legal remedies can be taken by land rights owners and/third parties who suffer losses due to their abolition rights to abandoned land based on Government Regulation Number 20 of 2021. This research is a form of normative legal analysis (normative legal research), using a statutory approach and a conceptual approach. This research also has important implications in the context of land law, especially in terms of protecting the rights of land owners and encouraging the use of productive land uses. It is hoped that the results will serve as a guide for land ownership rights holders, the government and legal practitioners to better understand the relevant regulations and the impact of loss of ownership rights to land due to abandonment in accordance with the provisions contained in Government Regulation Number 20 of 2021.*

**Keyword:** *Agrarian Law, Abandoned Land Disputes, Elimination of Land Rights, Government Regulation No. 20 in 2021.*

**Abstrak:** Sengketa hukum hak atas tanah telah menjadi permasalahan yang mendasar dan kompleks dalam sejarah perkembangan hukum agraria yang berlaku di Indonesia. Adanya ketimpangan yang terjadi dalam pola distribusi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, yang juga diperburuk dengan kondisi banyaknya tanah yang ditelantarkan oleh pemegang hak atas tanah tersebut, baik karena faktor kesengajaan maupun faktor ketidaksengajaan, telah memicu maraknya kasus sengketa atas tanah yang terjadi sampai saat

ini. Pemerintah sendiri telah berupaya membuat kebijakan dan aturan-aturan terkait, guna mencari solusi dalam penyelesaian kasus sengketa kepemilikan hak atas tanah yang terlantar tersebut. Diantaranya melalui Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021, tentang penertiban kawasan dan tanah terlantar. Dalam penelitian ini penulis mengangkat dua permasalahan yaitu, Apa urgensi hapusnya hak milik atas tanah yang ditelantarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021, dan Apa upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Pemilik Hak Atas Tanah dan/Pihak Ketiga yang dirugikan atas hapusnya hak atas tanah yang ditelantarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021. Penelitian ini merupakan bentuk analisis hukum yang bersifat normatif (normative legal research), dengan menggunakan metode pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Penelitian ini juga memiliki implikasi penting dalam konteks hukum pertanahan, terutama dalam hal melindungi hak-hak pemilik tanah dan mendorong penggunaan pemanfaatan tanah yang produktif. Hasilnya diharapkan dapat menjadi panduan bagi pemegang hak kepemilikan tanah, pemerintah, dan praktisi hukum untuk memahami dengan lebih baik mengenai peraturan terkait dan dampak hilangnya hak kepemilikan atas tanah akibat ditelantarkan sesuai dengan ketentuan yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021.

**Kata Kunci:** Hukum Agraria, Sengketa Tanah Terlantar, Hapusnya Hak Atas Tanah, Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021

---

## PENDAHULUAN

Hak kepemilikan atas tanah adalah salah satu hak yang paling mendasar dalam aspek hukum agraria di Indonesia (Ningtyas, 2023). Hak ini memberikan pemiliknya kekuasaan penuh atas tanah yang dimilikinya, termasuk hak untuk menguasai, memanfaatkan, dan mengalihkan tanah tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Namun, hak kepemilikan atas tanah dapat juga hilang atau terancam jika tanah tersebut dibiarkan terlantar atau tidak dimanfaatkan secara efektif.

Masalah inilah yang kemudian menjadi semakin relevan di Indonesia, mengingat kompleksitas masalah agraria yang dihadapi oleh negara ini, termasuk konflik tanah, pertanahan ilegal, dan ketidakpastian hukum dalam hal kepemilikan tanah. Pemerintah sendiri telah mengupayakan cara untuk mencari solusi dalam polemik masalah kepemilikan hak atas tanah tersebut. Berbagai aturan perundang-undangan telah dibuat, hingga mengalami revisi-revisi baru guna mengikuti perkembangan yang ada di masyarakat. Adapun kebijakan baru yang dibuat Pemerintah untuk mengatasi masalah ini, diantaranya adalah dengan menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar (Sa'adah et al., 2023). Dimana Peraturan Pemerintah ini juga menjelaskan mengenai Penyelenggaraan Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Negara yang memberikan kewenangan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam mengelola tanah negara yang ditinggalkan oleh pemiliknya.

Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tersebut mencoba memberikan kerangka hukum yang jelas tentang tindakan yang dapat diambil oleh pemerintah untuk mengelola tanah yang ditinggalkan atau terlantarkan oleh pemiliknya. Adapun terlantarkan disini baik disebabkan karena faktor kesengajaan, maupun faktor ketidaksengajaan. Hal ini mencakup proses penyitaan, penggunaan tanah untuk kepentingan umum, dan pengalihan hak kepemilikan atas tanah yang telah terlantarkan. Peraturan ini menjadi penting karena banyaknya kasus tanah yang terbengkalai dan tidak dimanfaatkan secara produktif oleh pemegang hak atas tanah tersebut, sehingga merugikan perekonomian negara dan masyarakat sekitar (T. Abdullah, 2014).

Namun pada pelaksanaannya, atau dalam pelaksanaan implementasi dari Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tersebut juga menimbulkan berbagai perdebatan dan tantangan (pro dan kontra), seperti adanya potensi penyalahgunaan wewenang, ketidaksetaraan perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang mungkin tidak mampu untuk mengelola atau memanfaatkan tanah mereka, dan potensi konflik sosial yang akan terjadi dalam pengambilan hak atas tanah tersebut untuk kepentingan umum.

Artikel jurnal ini akan mengeksplorasi lebih lanjut mengenai latar belakang Hilangnya Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Terlantar, ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021. Penulis juga akan mengulas kembali mengenai perkembangan hukum agraria yang terjadi di Indonesia, peran penting hak kepemilikan atas tanah dalam hal ekonomi dan juga masyarakat, serta implikasi dari peraturan tersebut terhadap pemilik tanah dan masyarakat secara keseluruhan. Selain itu, penulis akan membahas potensi solusi atau rekomendasi yang dapat meminimalkan terjadinya dampak negatif dari hilangnya hak kepemilikan atas tanah akibat ditelantarkan, sekaligus mendukung upaya-upaya pemerintah dalam hal mengelola tanah yang tidak dimanfaatkan secara efektif tersebut demi untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat bersama (Soesilo, D., & Ruky, 2015).

Penelitian ini mengajukan dua pertanyaan utama sebagai rumusan masalah. Pertama, apa urgensi dari penghapusan hak milik atas tanah yang ditelantarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021? Kedua, apa upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemilik hak atas tanah dan/atau pihak ketiga yang dirugikan atas penghapusan hak atas tanah yang ditelantarkan sesuai dengan peraturan tersebut?

Penelitian ini memberikan sejumlah manfaat yang dapat diuraikan dalam tiga aspek. Pertama, artikel ini diharapkan dapat memberikan pemahaman dan edukasi yang lebih mendalam tentang kompleksitas masalah agraria di Indonesia, termasuk konflik tanah, pertanahan ilegal, dan ketidakpastian hukum dalam kepemilikan tanah. Kedua, penelitian ini juga menyoroti kepentingan hak kepemilikan atas tanah dalam konteks ekonomi dan sosial, memperlihatkan bagaimana hak ini dapat berdampak langsung pada perekonomian dan kesejahteraan masyarakat di sekitarnya. Ketiga, artikel ini mencakup rekomendasi untuk meminimalkan dampak negatif dari hilangnya hak kepemilikan atas tanah, memberikan panduan kepada pemerintah dan pemangku kepentingan dalam meningkatkan pelaksanaan peraturan dan melindungi hak-hak pemilik tanah.

## **METODE**

### **Jenis Penelitian**

Jenis atau tipe penelitian yang digunakan disini adalah penelitian hukum yang bersifat normatif (normative legal research).

#### **Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan undang-undang (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach).

#### **Metode Pengumpulan Data**

Pengumpulan bahan hukum dilakukan oleh penulis dengan cara melakukan identifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang ada serta melakukan penelusuran informasi yang terkait dengan isu hukum (legal issue) yang akan diteliti (Benuf & Azhar, 2020). Setelah itu, semua bahan hukum tersebut akan diinventarisasi dan diklasifikasikan, serta dikumpulkan dengan sistem kartu (card system).

### **Teknik Analisis Data**

Dalam teknik menganalisis bahan hukum yang telah dikumpulkan dan diklasifikasikan dalam penelitian normatif ini, maka selanjutnya semua bahan yang sudah dikumpulkan dan dipilih tadi akan diolah dan dianalisis yaitu dengan cara ditelaah kembali, difahami, diteliti dan dicari kebenarannya.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Latar Belakang Hilangnya Hak Atas Kepemilikan Tanah

Untuk lebih memahami masalah ini, kita perlu melihat kembali sejarah perkembangan hukum agraria yang terjadi di Indonesia, peran penting hak kepemilikan atas tanah, serta dampaknya pada masyarakat dan ekonomi.

#### 1. Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia

Sejarah hukum agraria di Indonesia telah mengalami perubahan yang signifikan sejak masa kolonial hingga masa kemerdekaan. Selama masa penjajahan, tanah-tanah di Indonesia tentu banyak dikuasai oleh pemerintah kolonial Belanda. Sistem tanahnya sangat berbeda dengan sistem tradisional masyarakat pribumi. Tanah dipegang oleh Belanda sebagai pemilik tertinggi, dan masyarakat pribumi hanya memiliki hak guna usaha (HGU) yang relatif terbatas (Moeljarto, T. J., & Sudarto, 2016).

Setelah Indonesia merdeka pada tahun 1945, pemerintahan baru berusaha untuk mengubah sistem tanah yang telah diwariskan sebelumnya oleh pihak penjajah (Sa'adah et al., 2023). Salah satu tonggak penting dalam sejarah perkembangan hukum agraria di Indonesia adalah dengan dikeluarkannya peraturan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang kemudian disingkat menjadi UUPA). Dalam UUPA ini telah mengatur mengenai hak-hak atas tanah dan kepemilikan, mekanisme prinsip-prinsip dasar agraria di Indonesia, mengakui hak kepemilikan atas tanah yang diakui oleh negara. Namun, meskipun ada usaha untuk merubah sistem kepemilikan hak tanah, masih banyak masyarakat yang menghadapi kendala dalam mengakses hak kepemilikan tanah mereka sendiri.

Pada tahun 1998, terjadinya reformasi politik di Indonesia membawa perubahan yang signifikan dalam sektor agraria. Reformasi agraria diperkenalkan dengan tujuan untuk mengatasi ketidaksetaraan kepemilikan tanah dan mengakui hak-hak masyarakat adat. Program ini mencakup pemulihan tanah dari korupsi, pemberian hak atas tanah kepada masyarakat, dan pengembangan di sector pertanian. Meskipun ada kemajuan, banyak tantangan dan masalah yang masih menghambat dalam pelaksanaan implementasi reformasi agraria ini (Supriyadi, 2017).

#### 2. Pembabakan Sejarah Hukum Agraria di Indonesia

Sejarah agraria di Indonesia sendiri telah mencakup berbagai perubahan-perubahan aturan terkait hak kepemilikan atas tanah dari masa ke masa. Berikut adalah rangkuman singkat mengenai sejarah agraria hingga perkembangan munculnya aturan terbaru Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 :

##### a. Masa Kolonial

Pada masa penjajahan Belanda, sistem agraria diterapkan berdasarkan hukum tanah Agrarische Wet 1870. Dibawah sistem ini, tanah dikuasai oleh pemerintah kolonial dan penduduk pribumi hanya diberi hak guna usaha (HGU) terbatas.

##### b. Masa Kemerdekaan

Setelah Indonesia merdeka, pemerintah melakukan reformasi agraria melalui peraturan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA). Undang-undang ini memberikan hak milik (hak atas tanah) kepada rakyat dengan berbagai jenis hak, termasuk hak milik, hak guna usaha, dan hak pakai. Demikian juga pengaturan tentang tanah terlantar diatur secara terbatas dalam UUPA (Dian Aries Mujiburohman, 2019), dimana UUPA melarang pemegang hak atas tanah menelantarkan tanahnya, dan mengatur kewajiban-kewajiban bagi pemegang hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6, Pasal 7, Pasal 10, Pasal 15, dan Pasal 19 UUPA.

##### c. Reformasi Agraria

Selama beberapa dekade berikutnya, Indonesia kembali mengalami perubahan aturan-aturan dalam hukum agraria, termasuk diantaranya Undang-Undang Agraria

Nomor 5 Tahun 1967 (UU No 5/1967) tentang ketentuan-ketentuan pokok kehutanan (Sa'adah et al., 2023).

d. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menerapkan ketentuan lebih lanjut mengenai hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA. Peraturan ini juga menjelaskan secara rinci mengenai pemberian Hak Guna usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai. Serta mengatur mengenai hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan.

e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Pada masa tahun 1997, pemerintah kembali mengeluarkan peraturannya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dimana dalam PP tersebut telah diatur mengenai mekanisme dalam pendaftaran tanah dan pengaturan hak atas tanah. Tentu saja aturan ini membuka pintu dan kesempatan bagi para pemilik tanah untuk bisa mendaftarkan tanah dan mendapatkan bukti otentik yang bisa memperkuat hak kepemilikan atas tanah miliknya tersebut.

f. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998

Sebelum terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 ini, pengaturan mengenai penertiban tanah-tanah terlantar belum diatur secara rinci, kriteria apa yang dapat dijadikan ukuran bahwa sebidang tanah ditelantarkan sehingga menjadi tanah terlantar (Dian Aries Mujiburohman, 2019). Pengaturannya masih bersifat abstrak untuk dapat dijadikan acuan dalam upaya penanggulangan dan penertiban tanah-tanah terlantar. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 mengatur tentang definisi tanah terlantar, ruang lingkup tanah terlantar, dan kriteria-kriteria tanah terlantar dengan pengertian yang berbeda-beda tergantung pada macam hak atas tanah yang dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar.

g. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010

Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 terbit, setelah Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 sebelumnya dirasa tidak dapat lagi dijadikan sebagai acuan dalam penyelesaian penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar. Karena pada kenyataannya masih banyak ditemukan para pemegang hak yang menelantarkan tanah miliknya, sehingga hal ini dikuatirkan bisa menimbulkan kesenjangan sosial, ekonomi, dan kesejahteraan rakyat, serta dapat menurunkan kualitas lingkungan (Dian Aries Mujiburohman, 2019).

h. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021

Dalam pelaksanaannya, ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 juga tidak mudah untuk menetapkan tanah terlantar, karena adanya perlawanan dari pemegang hak yang mengajukan gugatan ke lembaga peradilan. Sampai pada tahun 2021, pemerintah mengeluarkan kembali kebijakan baru melalui Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 ini mengatur juga tentang sistem pendaftaran tanah elektronik yang lebih modern dan efisien. Dalam hal ini mencakup juga mengenai mekanisme tentang pembaruan status tanah yang belum terdaftar menjadi hak milik.

### **Urgensi Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Yang Ditelantarkan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021**

Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 merupakan langkah signifikan bagi pemerintah dalam upayanya untuk lebih mempertegas aturan-aturan terkait tanah terlantar sebelumnya yang dinilai belum bisa memberikan hasil yang efektif dalam penyelesaiannya selama ini. Aturan ini secara khusus mengatur mengenai Urgensi Penghapusan Hak Milik Atas Tanah yang Terlantar. Keputusan ini merupakan langkah strategis dalam rangka

mengelola sumber daya alam yaitu tanah secara optimal, dengan dampak positif yang mencakup berbagai aspek, seperti :

- a. Urgensi dari Segi Lingkungan Hidup;
- b. Urgensi dari Segi Ekonomi (Pengelolaan HGU atau HGB);
- c. Urgensi dari Segi Pertahanan & Keamanan;
- d. Urgensi dari Segi Ketertiban; dan
- e. Urgensi dari Segi Keadilan Sosial.

Pentingnya peraturan ini dalam perspektif lingkungan hidup tidak dapat diabaikan. Lingkungan hidup mencakup semua unsur disekitar kita, dan tanah yang terus dibiarkan terlantar akan dapat menimbulkan dampak yang serius (Tanjung & Mansyur, 2022). Terlantarnya tanah dapat menyebabkan degradasi tanah, kerusakan ekosistem, dan hilangnya keanekaragaman hayati di dalamnya. Oleh karena itu, urgensi penghapusan hak milik atas tanah yang terlantar sangat berkaitan dengan pemulihan ekosistem, pelestarian keanekaragaman hayati, dan perlindungan terhadap sumber daya alam yang sangat berharga. Dari segi ekonomi, peraturan ini membuka pintu bagi pemilihan alternatif hak, seperti Hak Guna Usaha (HGU) atau Hak Guna Bangunan (HGB). Keputusan untuk memberikan hak tersebut tergantung pada penggunaan yang paling efisien untuk tanah yang sebelumnya telantar. Hak Guna Usaha dapat diterapkan untuk lahan pertanian atau perkebunan, sementara Hak Guna Bangunan dapat menjadi solusi untuk pengembangan infrastruktur dan bangunan. Keduanya membawa dampak positif terhadap perekonomian, menciptakan peluang investasi, dan meningkatkan produktivitas di wilayah terkait.

Dari perspektif pertahanan dan keamanan, penghapusan hak milik atas tanah yang terlantar memiliki implikasi yang signifikan, terutama di wilayah perbatasan. Tanah yang tidak dimanfaatkan dengan baik dapat menjadi celah bagi pihak asing untuk mengklaim atau bahkan melakukan pendudukan tanpa sepengetahuan militer negara. Oleh karena itu, langkah-langkah yang diambil untuk mencegah tanah tersebut menjadi terlantar akan membantu menjaga kedaulatan negara dan meminimalkan terjadinya potensi konflik khususnya di masa yang akan datang. Aspek ketertiban juga turut menjadi perhatian dalam penerbitan peraturan pemerintah ini. Dengan merinci penghapusan hak milik atas tanah yang terlantar, pemerintah dapat menciptakan tata ruang yang lebih terstruktur dan efisien. Pengelolaan lahan yang baik akan menciptakan lingkungan yang tertata rapi, meningkatkan kualitas hidup masyarakat, dan memberikan manfaat ekonomi yang lebih besar.

Terakhir, urgensi dari segi keadilan sosial menjadi dasar pemikiran dalam peraturan ini. Penghapusan hak milik atas tanah yang terlantar membuka peluang bagi masyarakat yang berhak untuk memiliki dan mengelola tanah tersebut. Ini menjadi langkah penting dalam mengurangi kesenjangan sosial dan menciptakan lingkungan yang lebih adil bagi seluruh lapisan masyarakat. Dengan demikian, Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 memberikan landasan hukum yang kokoh untuk mengoptimalkan pengelolaan tanah secara holistik, menciptakan dampak positif yang melibatkan berbagai sektor penting dalam sarana infrastruktur dan prasarana pembangunan nasional.

### **Upaya Hukum yang dapat Dilakukan oleh Pemilik Hak Atas Tanah, dan/atau Pihak Ketiga yang Dirugikan atas Hapusnya Hak atas Tanah yang Ditelantarkan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021**

Pemanfaatan dan pengelolaan sumber daya alam sangat rentan dan dekat dengan konflik, apalagi yang jelas-jelas merupakan tanah dengan status hak milik namun tidak dimanfaatkan (dibiarkan baik secara sengaja/tidak sengaja/karena faktor lainnya) oleh pemilik hak atas tanah tersebut. Sengketa pertanahan atau yang kita kenal dengan istilah konflik agraria merupakan salah satu permasalahan utama yang banyak terjadi di Indonesia. Konflik agraria menimbulkan efek yang besar bagi masyarakat baik dalam hal ekonomi, sosial, politik dan budaya (Isnaini, 2022). Penanganan yang masih kurang tegas dan

memadai, dianggap sebagai faktor yang dapat memicu konflik sengketa pertanahan tersebut makin berkepanjangan, bahkan semakin banyak. Termasuk dalam hal ini adalah penanganan kasus tanah terlantar. Sengketa pertanahan di Indonesia terus mengalami eskalasi kenaikan, dimana dalam kasus yang terjadi banyak yang terbukti melanggar hak asasi manusia. Konflik tersebut semakin luas, manakala suatu wilayah dimasukkan ke dalam areal konsesi, baik dengan alasan hak maupun izin konsesi. Pemberian hak dan izin secara tidak selektif juga memberi peluang lebar bagi penelantaran tanah yang turut melahirkan sengketa dan konflik lanjutan (Isnaini, 2022). Konflik ini juga melibatkan berbagai aktor dan kepentingan-kepentingan, baik itu individu, masyarakat, perusahaan, maupun instansi pemerintah.

Upaya proses litigasi di pengadilan umum dirasa sudah tidak memadai untuk menangani konflik agraria yang bersifat struktural, yakni konflik yang melibatkan komunitas dengan badan usaha maupun badan pemerintah, yang diakibatkan karena adanya ketimpangan dalam hal penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah sudah sangat parah. Ketika pemilik hak atas tanah atau pihak ketiga (dalam hal ini bisa pihak penyewa atau bank) yang dirugikan menghadapi situasi dimana hak atas tanah mereka telah hilang atau terancam hilang karena faktor kelalaian atau penelantaran, maka ada beberapa upaya hukum yang dapat mereka lakukan/mereka tempuh guna menyelesaikan kasus sengketa tanah tersebut. Namun hal ini juga tergantung pada yurisdiksi hukum dan faktor-faktor khusus lainnya yang menjadi penyebab dalam kasus tersebut. Adapun langkah-langkah hukum atau upaya hukum yang mungkin bisa dilakukan, diantaranya adalah sebagai berikut :

a. Negosiasi atau Mediasi

Sebelum mengambil langkah hukum, pemilik hak atas tanah atau pihak ketiga yang dirugikan disini dapat mencoba menyelesaikan sengketa melalui negosiasi/mediasi dengan pihak yang terlibat dalam sengketa tanah tersebut (A. Abdullah & Lala, 2020). Hal ini diharapkan dapat menghasilkan penyelesaian secara damai (win-win solution), tanpa perlu melibatkan pihak pengadilan. Jika mediasi tersebut tidak menemukan solusi yang baik antara pihak-pihak yang bersengketa, maka pihak yang dirugikan dalam hal ini bisa melibatkan otoritas hukum setempat dengan cara melaporkan/meminta bantuan kepada polisi/pejabat tanah, maupun pihak properti.

b. Gugatan ke pengadilan (PTUN dan Onrechmatige Overheidsdaad-OOD)

- 1) Pihak yang merasa dirugikan, baik itu pemilik hak atas tanah maupun pihak ketiga melalui kuasa hukum atau pengacara bisa mengajukan gugatannya sebagai bentuk aksi penolakan/keberatan/banding atas keputusan pengadilan yang dianggap merugikan hak mereka. Sehingga mereka harus berjuang menuntut keadilan dari lembaga pengadilan.
- 2) Para pihak yang dirugikan ini bisa mengajukan gugatan pemulihan hak, pemeliharaan/pengelolaan hak, gugatan ganti rugi. Dimana dalam gugatan pemulihan hak, maka mereka harus bisa membuktikan di pengadilan bahwasanya mereka adalah pemilik hak yang sah atas tanah tersebut, sehingga hak milik mereka harus segera dikembalikan. Demikian halnya dengan gugatan pemeliharaan/pengelolaan hak, maka hak mereka harus diakui (dalam hal ini penyewa/bank). Sedangkan gugatan ganti rugi adalah berupa kerugian finansial atau lainnya sebagai akibat dari hapusnya hak milik atas tanah tersebut.

Sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PP No. 20 Tahun 2021, yang menyatakan bahwasanya hapusnya Hak Atas Tanah atau hak pengelolaan pada bagian yang ditelantarkan, tidak mengakibatkan hapusnya Hak Atas Tanah atau hak pengelolaan pada bagian tanah yang tidak ditelantarkan. Dan sesuai bunyi Pasal 27 PP No. 20 Tahun 2021 bahwa, Dalam hal Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, atau Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah tidak melaksanakan peringatan tertulis ketiga sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 25 ayat (4), kepala Kantor Wilayah dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja mengusulkan penetapan Tanah Terlantar kepada Menteri.

Hilangnya hak kepemilikan atas tanah merupakan masalah atau isu serius yang sangat mengakar dalam sejarah kompleks perkembangan hukum agraria di Indonesia (Sa'adah et al., 2023). Hak kepemilikan atas tanah memegang peranan kunci dalam ekonomi dan kesejahteraan masyarakat khususnya, sehingga kerugian hak ini bisa berdampak negatif yang cukup signifikan. Upaya serius sangat diperlukan untuk mengatasi masalah ini diantaranya melalui reformasi agraria, penegakan hukum yang kuat, pemberdayaan masyarakat, dan pengawasan yang ketat. Hanya dengan langkah-langkah ini, diharapkan hak kepemilikan atas tanah di Indonesia dapat dilindungi dan memberikan manfaat yang adil bagi seluruh masyarakat.

Reforma agraria sendiri merupakan salah satu langkah utama dalam menangani masalah ini (Sulistyaningsih, 2021). Karena dalam hal ini, reformasi agraria melibatkan peninjauan ulang dan penyempurnaan peraturan yang mengatur kepemilikan tanah lebih jelas, termasuk cara redistribusi tanah kepada mereka yang secara historis telah tertindas dalam mendapatkan hak kepemilikan atas tanah mereka. Reformasi ini juga harus bisa memastikan, bahwa proses pemberian hak atas tanah lebih transparan dan adil, serta memberikan perlindungan hukum yang kuat terhadap pemilik sah hak atas tanah itu sendiri. Pengawasan yang ketat juga diperlukan untuk mencegah penyalahgunaan dan korupsi dalam kepemilikan tanah. Badan pengawas independen harus dibentuk untuk mengawasi proses pemberian hak atas tanah dan memastikan bahwa tidak ada praktik yang tidak etis atau ilegal yang terjadi, yang dapat menimbulkan keributan dan kerugian pada pihak-pihak terkait, khususnya pemilik tanah yang sah maupun pihak ketiga (penyewa/pengelola/bank).

Dalam perkembangannya, masalah kasus kehilangan hak kepemilikan atas tanah yang terlantarkan di Indonesia ini memerlukan tindakan yang serius, diantaranya dalam bentuk reformasi hukum agraria, penegakan hukum yang kuat, pemberdayaan intelektualitas masyarakat, pengawasan yang ketat, dan penegakan hukum yang ketat juga sangat penting. Dimana sistem hukum yang berlaku harus mampu mengatasi konflik sengketa tanah yang terjadi dengan cepat dan adil. Tentu hal ini melibatkan pelatihan dan pemberdayaan dari aparat penegak hukum, untuk memastikan bahwa hak kepemilikan atas tanah telah dilindungi dan konflik sengketa tanah diharapkan dapat diselesaikan secara efektif.

## **KESIMPULAN**

1. Urgensi dari Hapusnya Hak Milik Atas Tanah yang Ditelantarkan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 adalah sebagai langkah signifikan pemerintah dalam rangka melindungi dan menyelamatkan objek inventarisasi tanah terindikasi terlantar dari segala dampak negatif yang bisa mengancam dan merugikan ekonomi negara, akibat ditelantarkan. Melalui PP No. 20 Tahun 2021 ini, pemerintah berwenang penuh untuk mengambil alih secara langsung tanah terlantar tersebut untuk dijadikan sebagai aset bank tanah negara dan akan dimanfaatkan sepenuhnya untuk mewujudkan amanat konstitusi khususnya yang terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, agar tanah bisa termaksimalkan dengan maksimal untuk kepentingan rakyat. Dan sebagai upaya dalam melaksanakan amanat dari UUPA serta Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional.
2. Upaya Hukum yang bisa dilakukan oleh Pemilik Hak Atas Tanah dan/atau Pihak Ketiga (baik itu penyewa/bank) yang dirugikan atas Hapusnya Hak Atas Tanah Yang Ditelantarkan Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 2021 adalah :
  - a. Melalui negosiasi/mediasi antara pihak yang bersengketa; dan
  - b. Mengajukan gugatan Ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan juga lewat gugatan perbuatan melanggar hukum oleh penguasa (Onrechtmatige Overheidsdaad-OOD).

## REFERENSI

- Abdullah, A., & Lala, A. (2020). Penyelesaian Sengketa Hubungan Industrial Melalui Arbitrase Menurut UU Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan. *Syntax Literate; Jurnal Ilmiah Indonesia*, 5(2), 1–11.
- Abdullah, T. (2014). *Teori Politik Agraria: Studi tentang Dinamika Konflik Agraria di Indonesia*. Gadjah Mada University Press.
- Benuf, K., & Azhar, M. (2020). Metodologi penelitian hukum sebagai instrumen mengurai permasalahan hukum kontemporer. *Gema Keadilan*, 7(1), 20–33.
- Dian Aries Mujiburohman. (2019). *Penegakan Hukum Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*. Tim STPN Press.
- Isnaini, A. A. (2022). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. CV. Pustaka Prima.
- Moeljarto, T. J., & Sudarto, E. (2016). *Pengantar Hukum Agraria Indonesia*. Kencana Prenada Media Group.
- Ningtyas, D. C. A. (2023). Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria Yang Di Dasari UUPA. *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum (E-Issn: 2776-1916)*, 3(01), 28–35.
- Sa'adah, F., Adjie, H., & Saleh, M. (2023). Hilangnya Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Terlantar (Analisis Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021). *Jurnal Hukum*, 20(2), 860–872.
- Soesilo, D., & Ruky, S. (2015). *Permasalahan Agraria di Indonesia*. Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- Sulistyaningsih, R. (2021). Reforma Agraria di Indonesia. *Perspektif*, 26(1), 57–64.
- Supriyadi, D. (2017). *Reforma Agraria dalam Perspektif Hukum dan Sosial*. PT. Raja Grafindo Persada.
- Tanjung, A., & Mansyur, M. (2022). Dampak Sains Modern Terhadap Lingkungan dalam Perspektif Teologi Islam. *Indonesian Journal of Islamic Theology and Philosophy*, 3(2), 59–100.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.
- Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (Divisi : Cagar Budaya).
- Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar.