



Department of Digital Business

Journal of Artificial Intelligence and Digital Business (RIGGS)

Homepage: <https://journal.ilmudata.co.id/index.php/RIGGS>

Vol. 4 No.4 (2025) pp: 4221-4228

P-ISSN: 2963-9298, e-ISSN: 2963-914X

Jaminan Perlindungan dan Kejelasan Status Hukum Bagi Pemegang Hak Warisan Atas Tanah Yang Terlantar Dalam Proses Pengalihan Tanah Kepada Pemerintah

Ardhia Zhava Ayu Wigathi¹, Adianto Mardijono²

^{1,2}Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

ardhiazhava30@gmail.com¹, adianto@untag-sbv.ac.id²

Abstrak

Pengalihan tanah warisan kepada pemerintah sering kali menimbulkan berbagai permasalahan hukum, terutama bagi para ahli waris yang haknya menjadi terabaikan akibat kurangnya kepastian hukum dan tidak adanya prosedur yang baku. Dalam praktiknya, banyak pemegang hak waris menghadapi hambatan administratif, mulai dari tidak sinkronnya data pertanahan, ketidaktepatan proses verifikasi, hingga lemahnya koordinasi antara instansi pemerintah terkait. Kondisi ini berpotensi menyebabkan adanya kesalahan dalam penetapan status tanah, sehingga ahli waris dapat kehilangan hak atas tanah tersebut atau tidak memperoleh kompensasi yang layak sebagaimana mestinya. Permasalahan tersebut semakin kompleks ketika proses pengalihan tanah dilakukan tanpa transparansi atau tanpa memberikan ruang partisipasi yang memadai kepada ahli waris. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk-bentuk perlindungan hukum yang seharusnya diterima oleh ahli waris dalam proses pengalihan tanah warisan kepada pemerintah. Dengan menggunakan metode yuridis normatif, penelitian ini menelaah peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta putusan pengadilan yang relevan sebagai dasar argumentasi. Analisis menunjukkan bahwa meskipun peraturan telah mengatur mekanisme pengalihan tanah, namun masih terdapat celah hukum yang mengakibatkan ketidakpastian, terutama terkait prosedur administrasi, penetapan status tanah, serta mekanisme pemberian ganti rugi. Penelitian ini merekomendasikan perlunya penyempurnaan regulasi yang lebih rinci dan harmonis, khususnya mengenai prosedur verifikasi, dokumentasi kepemilikan, dan tahapan pengalihan. Selain itu, diperlukan mekanisme administrasi yang lebih transparan dan akuntabel agar hak ahli waris terlindungi secara optimal. Dengan adanya pembaruan regulasi dan peningkatan tata kelola administrasi pertanahan, proses pengalihan tanah warisan kepada pemerintah dapat berjalan lebih adil, pasti, dan sesuai prinsip perlindungan hukum.

Kata kunci: Kepastian Hukum, Tanah Warisan, Pemegang Hak, Pengalihan Tanah, Perlindungan Hukum

1. Latar Belakang

Dalam kehidupan masyarakat Indonesia, tanah memiliki peran yang sangat penting, tidak hanya sebagai tempat bermukim dan sumber penghidupan, tetapi juga sebagai aset ekonomi yang bernilai dan dapat diwariskan. Negara menjamin hak kepemilikan atas tanah, sebagaimana tercantum dalam Pasal 28H ayat (4) UUD NRI Tahun 1945, yang menyatakan bahwa setiap individu berhak atas kepemilikan pribadi yang tidak boleh dirampas secara sewenang-wenang. Dalam hukum agraria, seluruh tanah yang berada dalam wilayah Indonesia berada di bawah hak penguasaan tertinggi bangsa Indonesia yang menjadi sumber bagi lahirnya berbagai bentuk hak penguasaan atas tanah, baik perseorangan maupun badan hukum. Kepemilikan tanah melalui mekanisme pewarisan merupakan hak turun-temurun yang memiliki kedudukan kuat, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 9 ayat (2) dan Pasal 20 ayat (1) UU Agraria, yang menyebutkan bahwa hak milik merupakan hak yang paling sempurna dan dapat dialihkan kepada ahli waris.

Pengelolaan tanah warisan dalam praktik sering menimbulkan persoalan ketika tanah tidak dimanfaatkan, tidak dihuni, atau kepemilikan ahli waris tidak jelas. Kondisi tersebut mendorong terjadinya sengketa antar ahli waris maupun dengan pihak lain yang berakibat tanah menjadi terlantar. Pemerintah membuat kebijakan penertiban tanah terlantar melalui Peraturan Tanah terlantar yang memberikan kewenangan kepada negara untuk mengambil alih tanah yang tidak digunakan dalam jangka waktu tertentu agar dapat dimanfaatkan bagi kepentingan masyarakat. Ketentuan ini dimaksudkan untuk mencegah pembiaran aset yang tidak produktif serta mendukung pemerataan kesejahteraan.

Jaminan Perlindungan dan Kejelasan Status Hukum Bagi Pemegang Hak Warisan Atas Tanah Yang Terlantar
Dalam Proses Pengalihan Tanah Kepada Pemerintah

Upaya mewujudkan keadilan sosial negara juga perlu memberikan perhatian khusus terhadap masyarakat yang kurang beruntung, terutama mereka yang tidak memiliki akses yang memadai terhadap tanah. Program redistribusi tanah dan penyediaan tanah bagi masyarakat yang membutuhkan menjadi salah satu langkah strategis yang dapat diambil untuk mengurangi ketimpangan dalam kepemilikan tanah. Dengan demikian, hak atas tanah dapat menjadi instrumen yang efektif dalam mencapai tujuan pembangunan yang berkelanjutan dan inklusif.

Secara keseluruhan hak atas kepemilikan tanah di Indonesia merupakan isu yang kompleks. Perlindungan terhadap hak ini harus dilakukan secara komprehensif, dengan melibatkan berbagai pihak, termasuk pemerintah, masyarakat, dan sektor swasta. Hanya dengan pendekatan yang berkeadilan, hak atas tanah dapat dipastikan terlindungi dan dimanfaatkan secara optimal untuk kesejahteraan rakyat. Tanah ini memiliki signifikansi yang besar bagi para pewaris, karena semakin maju dan padat populasi suatu masyarakat, hak atas tanah menjadi semakin penting. Pasal 20 ayat (1) UUPA menyatakan hak milik sebagai hak turun-temurun yang paling kuat dan penuh yang dapat dimiliki oleh seseorang atas tanah.

Hak Bangsa Indonesia atas tanah merupakan hak penguasaan yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara, yang merupakan tanah Bersama, bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah. (Chindy F 2014) Pengelolaan tanah warisan di Indonesia kerap menjadi sumber permasalahan hukum dan sosial, terutama ketika tanah tersebut tidak ditempati atau tidak dimanfaatkan oleh para ahli waris. Status kepemilikan yang tidak jelas seringkali memicu konflik antar ahli waris maupun dengan pihak luar, sehingga tanah warisan menjadi terbengkalai dan tidak dimanfaatkan. (Wahyuni 2023) Pemerintah Indonesia, melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), telah mengeluarkan kebijakan baru yang memungkinkan negara mengambil alih tanah warisan yang tidak dihuni atau tidak dimanfaatkan dalam jangka waktu tertentu. (Putri 2025)

Pengaturan mengenai tanah terlantar pada awalnya tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Pasal 11 ayat (2), yang menetapkan bahwa tanah milik perseorangan yang terlantar akibat faktor ekonomi memperoleh perlakuan hukum yang berbeda dengan tanah yang tidak dimanfaatkan sesuai dengan sifat, keadaan, dan tujuan pemberian hak atas tanah, termasuk tanah warisan. Namun, ketentuan tersebut dinilai kurang efektif karena membuka peluang bagi pemilik tanah untuk menghindari kewajiban pemanfaatan tanah. Sebagai respons atas kelemahan tersebut, pemerintah kemudian menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 yang sekaligus mencabut dan menyatakan PP Nomor 36 Tahun 1998 tidak lagi berlaku. (Putu, Utami, and Cahyaningtyas 2021)

Permasalahan muncul ketika mekanisme perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah warisan belum diatur secara jelas, terutama dalam proses keberatan ketika tanah dinyatakan terlantar dan berpotensi dialihkan kepada negara. Kondisi tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum bagi ahli waris yang sebenarnya masih memiliki hak. Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini mengkaji bagaimana pengaturan penetapan tanah terlantar terhadap hak atas tanah warisan, bagaimana kedudukan dan perlindungan hukum bagi ahli waris, serta bagaimana mekanisme penyelesaian ketika terjadi sengketa dalam proses pengalihan tanah warisan kepada pemerintah. Maka dari itu, penulis tertarik dalam membahas suatu polemik atau pertanyaan besar yakni “JAMINAN PERLINDUNGAN DAN KEJELASAN STATUS HUKUM BAGI PEMEGANG HAK WARISAN ATAS TANAH YANG TERLANTAR DALAM PROSES PENGALIHAN TANAH KEPADA PEMERINTAH”

2. Metode Penelitian

Kajian ini memakai pendekatan yuridis normatif, yaitu metode yang menitikberatkan pada analisis terhadap ketentuan hukum tertulis, pendapat para pakar hukum, serta putusan pengadilan yang relevan dengan topik penelitian. Pendekatan ini dipilih karena penelitian bertujuan meninjau kepastian hukum serta bentuk perlindungan terhadap hak pemilik tanah warisan dalam proses pengalihannya kepada negara. Data dalam penelitian ini mencakup data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui telaah terhadap berbagai dokumen hukum resmi, termasuk undang-undang, peraturan pemerintah, serta putusan pengadilan yang berkaitan dengan pertanahan dan pewarisan. Adapun data sekunder dikumpulkan dari literatur hukum yang meliputi buku-buku, jurnal ilmiah, artikel akademik, serta berbagai hasil penelitian terdahulu yang memiliki keterkaitan dengan topik yang dikaji.

Analisis data dilakukan dengan menelaah ketentuan hukum yang berlaku, praktik administrasi pertanahan, dan contoh kasus sengketa pengalihan tanah warisan kepada pemerintah. Hasil kajian tersebut kemudian

dihubungkan dengan prinsip kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah untuk menemukan kelemahan regulasi, hambatan dalam praktik, serta solusi perbaikannya. Melalui metode ini, penelitian diharapkan mampu menghadirkan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai bentuk kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah warisan yang terbengkalai, sekaligus menjadi dasar dalam perumusan kebijakan dan regulasi yang lebih efektif serta menjamin kepastian hukum.

3. Hasil dan Diskusi

Landasan Hukum Pengaturan penetapan Tanah Terlantar Hak Atas Tanah Warisan

Badan Pertanahan Nasional berperan dalam mengawasi pelaksanaan Hak Menguasai Negara atas tanah, yang berpijak pada Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945. Pasal tersebut menyatakan bahwa penguasaan negara atas bumi, air, dan kekayaan alam ditujukan untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Penetapan tanah terlantar merujuk pada ketentuan tersebut, di mana penguasaan oleh negara tidak dimaknai sebagai kepemilikan, melainkan sebagai kewenangan untuk mengatur, mengelola, serta melakukan pengawasan terhadap pemanfaatan tanah guna memenuhi kepentingan umum. Dengan demikian, konsep penguasaan negara menekankan fungsi regulatif dan pengawasan, bukan kepemilikan langsung atas tanah.

Hak Menguasai dari Negara dijelaskan dalam Pasal 2 UU Agraria sebagai pelimpahan kewenangan dari Hak Bangsa. Bentuk-bentuk hak atas tanah seperti Hak Milik, HGU, HGB, dan Hak Pakai sebagaimana tercantum dalam Pasal 16 UU Agraria diberikan kepada individu atau badan hukum dengan kewajiban memanfaatkan tanah sesuai tujuan pemberiannya. Hak Bangsa memiliki sifat kolektif dan menjadi dasar bagi seluruh hak penguasaan di Indonesia, sedangkan hak individu tetap tunduk pada kepentingan nasional.

Hak Bangsa mengandung dua unsur penting, yaitu unsur kepemilikan bersama dan unsur kewenangan untuk mengatur serta memimpin penguasaan dan pemanfaatan tanah yang menjadi milik bersama tersebut. Hak Bangsa atas tanah tidak dapat dipersamakan dengan hak milik dalam pengertian yuridis, karena hak ini bersifat kolektif dan melekat pada seluruh rakyat Indonesia. Dalam kerangka Hak Bangsa, diakui adanya hak milik perorangan atas tanah sebagai bentuk penguasaan individu yang tetap tunduk pada kepentingan nasional. Pelaksanaan kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan serta penggunaan tanah tersebut dilaksanakan oleh Negara sebagai representasi dari seluruh rakyat Indonesia.(SUMARNO 2019)

Hak atas tanah yang telah diberikan untuk berbagai tujuan tidak selalu diikuti dengan penggunaan fisik tanah sesuai dengan sifat dan tujuan hak tersebut atau rencana tata ruangnya. Ini dapat terjadi karena pemegang hak tidak merasa perlu menggunakan tanah tersebut atau karena mereka tidak memiliki dana yang cukup untuk melakukan pembangunan atau penggunaan tanah tersebut.(Basana et al. 2023).

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan pengumpulan data yang meliputi data fisik dan data yuridis mengenai suatu bidang tanah. Data tersebut kemudian diolah, dibukukan, dan dituangkan ke dalam peta pendaftaran serta daftar tanah yang memuat informasi mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun. Kegiatan ini juga mencakup penerbitan surat tanda bukti hak, baik untuk bidang tanah yang telah memiliki hak, hak milik atas satuan rumah susun, maupun hak-hak lain yang membebaninya. Proses pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Pemerintah secara berkesinambungan, teratur, dan terus-menerus guna menjamin tersedianya data yang akurat dan mutakhir mengenai status serta peruntukan tanah. Ketentuan mengenai hal ini diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menegaskan bahwa kegiatan pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Tanah terlantar merupakan tanah yang telah diberikan oleh negara melalui pemberian Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak Pengelolaan, maupun tanah yang dikuasai berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah (DPAT), namun tidak diusahakan, tidak digunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya. DPAT sendiri memiliki dasar hukum berupa izin, keputusan, atau surat dari pejabat yang berwenang, yang menjadi landasan bagi seseorang atau badan hukum untuk menguasai, menggunakan, serta memanfaatkan tanah tersebut. Pelaksanaan penertiban dan pendayagunaan tanah bekas tanah terlantar sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 masih belum sepenuhnya mencapai hasil yang diharapkan, meskipun telah diterbitkan peraturan pengganti yang berlaku selama lebih dari tiga belas tahun.

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa permasalahan tanah terlantar masih menjadi tantangan dalam pelaksanaan reforma agraria di Indonesia, sekaligus menjadi harapan bagi terwujudnya pemerataan penguasaan dan pemanfaatan tanah secara adil serta berkelanjutan. Pada Pasal 15 PP Nomor 20 Tahun 2021 dituangkan bahwa:

“Peruntukan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah negara bekas tanah terlantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) didayagunakan untuk kepentingan masyarakat dan negara melalui reforma agraria dan program strategis negara serta untuk cadangan negara lainnya.”

Penetapan Tanah Terlantar adalah Keputusan yang ditetapkan oleh Menteri berhafapat tanah terindikasi Terlantar menjadi tanah terlantar sebagaimana dimaksud pada pasal 1 nomor 21 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021, yang selanjutnya disebut Permen Nomor 20 Tahun 2021. Menurut Permen Nomor 20 tahun 2021, kawasan terlantar adalah kawasan non-hutan yang tidak memiliki hak atas tanah yang telah memiliki izin, konsensi, atau izin berusaha, yang sengaja tidak diusahakan, tidak digunakan, atau tidak dimanfaatkan. Ayat (2) mendefinisikan tanah terlantar sebagai tanah hak, pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah yang sengaja tidak dipelihara.(Muniroh et al. 2024) Menurut Pasal 2 dari Ketetapan MPRRI Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, pembaharuan agraria adalah proses yang berkelanjutan yang mencakup penataan kembali otoritas, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan sumber daya agraria. Semua ini dilakukan untuk memastikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, serta keadilan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia.

Tanah warisan yang terlantar dipandang bertentangan dengan prinsip kemakmuran rakyat. Ketika tanah dibiarkan tidak produktif dalam jangka waktu lama, hal tersebut merupakan pemborosan sumber daya ekonomi yang seharusnya dapat dimanfaatkan untuk kesejahteraan Masyarakat.(Eko Yulinggar Permana 2012) Oleh karena itu, negara memiliki mandat konstitusional untuk melakukan intervensi melalui kebijakan penertiban tanah terlantar. Namun demikian, kewenangan ini harus dilaksanakan dengan tetap menghormati hak-hak konstitusional warga negara atas kepemilikan properti.

Pemberian hak atas tanah oleh negara kepada perorangan atau badan hukum ditujukan agar masyarakat dapat menggunakan, mengusahakan tanah untuk mencapai kecukupan di bidang ekonomi, kesejahteraan atau kemakmuran. Agar tujuan dapat tercapai, maka setiap pemegang hak atas tanah harus memahami bahwa setiap hak penguasaan atas tanah berisi wewenang, kewajiban, dan/atau larangan untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki.

Wewenang penertiban berada pada pimpinan lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintahan nonkementerian, pemerintah daerah atau instansi yang menerbitkan izin atas kawasan sesuai peraturan perundang undangan. Sedangkan untuk kewenangan tanah terindikasi terlantar, inventarisasi dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai pemegang wewenang.(Putu, Utami, and Cahyaningtyas 2021)

Sertifikat Hak Milik (SHM) memiliki kekuatan pembuktian yang sangat tinggi karena diterbitkan oleh lembaga resmi yang berwenang berdasarkan ketentuan undang-undang, yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Kewenangan tersebut memberikan legitimasi hukum terhadap setiap sertifikat yang dikeluarkan, sehingga keberadaannya diakui secara sah sebagai alat bukti kuat atas kepemilikan tanah dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. (Hammad and Samosir 2024)

Kepemilikan SHM juga memberikan jaminan perlindungan hukum bagi pemegang hak agar tanahnya tidak disalahgunakan atau diambil alih secara tidak sah oleh pihak lain. Adanya sertifikat ini membantu mencegah terjadinya sengketa kepemilikan tanah antarindividu maupun antarkelompok. Pemerintah memiliki tanggung jawab untuk menjamin perlindungan hukum serta kepastian hak atas tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menegaskan bahwa sertifikat tanah merupakan alat bukti kepemilikan yang sah dan memiliki kekuatan hukum yang kuat.

Hak Milik merupakan jenis hak atas tanah yang memiliki kedudukan paling tinggi dan paling kuat dibandingkan hak-hak lainnya, namun tetap dapat dihapus dalam kondisi tertentu. Salah satu alasan hapusnya

Hak Milik adalah ketika tanah tersebut dikategorikan sebagai tanah terlantar. Penelantaran tanah terjadi apabila seseorang atau sekelompok masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi besar memperluas penguasaan tanah, tetapi tidak memanfaatkannya secara optimal atau produktif.

Negara berwenang mengatur peruntukan, penggunaan, dan hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 UU Agraria. Kewenangan ini digunakan untuk memastikan pengelolaan tanah memberikan manfaat yang adil dan berkelanjutan bagi rakyat. Kondisi ketika pemegang hak tidak memanfaatkan tanah sesuai peruntukan dapat menyebabkan tanah tersebut dikategorikan sebagai tanah terlantar.

Penyelenggaraan Proses pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum bertujuan mewujudkan kepastian hukum dengan mencatat data fisik dan yuridis suatu bidang tanah, serta menerbitkan sertifikat sebagai bukti autentik atas kepemilikan. Sertifikat Hak Milik mempunyai daya pembuktian yang kuat karena diterbitkan oleh instansi resmi yang berwenang dan berfungsi sebagai instrumen perlindungan hukum bagi pihak yang memegang hak atas tanah tersebut.

Kebijakan penertiban tanah terlantar ditegaskan dalam Peraturan tanah terlantar dan Peraturan Menteri ATR menetapkan bahwa bidang tanah yang berstatus hak atau penguasaan, termasuk tanah warisan, yang dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipelihara, atau tidak dimanfaatkan, dapat diklasifikasikan sebagai tanah terlantar. Tanah tersebut kemudian dapat dialihkan pemanfaatannya melalui reforma agraria untuk menjamin pemerataan dan mengurangi ketimpangan penguasaan tanah.

Tanah warisan yang dibiarkan tanpa pemanfaatan dipandang bertentangan dengan fungsi sosial tanah karena menghambat tercapainya kesejahteraan masyarakat. Ketidakhadiran pemegang hak, tanah yang dijadikan objek spekulasi, atau keterbatasan modal menjadi faktor penyebab tanah warisan tidak dikelola. Negara berhak mencabut hak atas tanah yang ditelantarkan agar tidak terjadi pemborosan sumber daya dan demi mewujudkan kemakmuran rakyat. Hak Milik tetap merupakan hak terkuat dalam sistem hukum pertanahan, tetapi dapat hapus jika tanahnya dinyatakan terlantar. Penghapusan hak dilakukan untuk menjaga fungsi sosial tanah dan menyeimbangkan penguasaan sumber daya agraria.

Mekanisme Penetapan Kawasan Tanah Yang Terlantar Terhadap Hak Atas Tanah Warisan

Penertiban tanah terlantar merupakan mandat hukum dalam rangka menjamin tertib penguasaan, pemilihan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai prinsip fungsi sosial. Peraturan Tanah Terlantar menetapkan kerangka normatif terkait penghapusan hak, inventarisasi, evaluasi, dan penetapan tanah terlantar, serta menegaskan peran masyarakat dalam pengawasan pemanfaatan tanah yang tidak digunakan sesuai peruntukannya.

Mekanisme penetapan tanah terlantar dibangun atas dasar kewenangan negara untuk mengatur hak atas tanah sebagaimana diamanatkan Pasal 33 ayat (3) UU Dasar NRI 1945. Regulasi ini memberikan dasar hukum bagi negara untuk memberikan atau mencabut konsesi atas tanah apabila hak tersebut tidak dijalankan sesuai ketentuan. Ketimpangan penguasaan tanah dan keberadaan tanah yang tidak dimanfaatkan menjadi dasar rasionalitas perlunya penertiban.

Inventarisasi kawasan terindikasi terlantar dilaksanakan secara sistematis melalui kegiatan identifikasi, pendataan, pencatatan, dan pemeriksaan data tekstual maupun spasial. Data hasil inventarisasi diadministrasikan dalam basis data pertanahan yang diintegrasikan dengan sistem informasi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN. Pelaksanaan inventarisasi diwajibkan berlangsung sekurang-kurangnya dua tahun sejak hak atau izin berusaha diterbitkan. Tahapan penertiban kawasan terindikasi terlantar meliputi evaluasi oleh Pokja, pemberitahuan kepada pemegang hak, pemberian peringatan, serta penetapan sebagai kawasan terlantar. Evaluasi dilakukan melalui pemeriksaan dokumen perizinan, rencana pemanfaatan, pengusahaan aktual, serta kesesuaian penggunaan dengan peruntukannya. Hasil evaluasi menjadi dasar penyampaian kewajiban kepada pemegang hak untuk mengusahakan tanah dalam jangka waktu yang ditentukan.

Penertiban tanah warisan mengikuti ketentuan PP 20/2021 dengan prasyarat penegasan subjek hukum berupa ahli waris yang sah. Tanah warisan dapat dikategorikan sebagai terlantar apabila tidak dimanfaatkan pasca pewarisan tanpa alasan yang sah. Pemeriksaan administrasi, penelitian lapangan, serta pemberian peringatan menjadi dasar penilaian pemanfaatan tanah. Ketidakpatuhan terhadap kewajiban pengusahaan menjadi dasar pencabutan hak dan penetapan tanah sebagai tanah terlantar sebagai wujud pelaksanaan fungsi sosial tanah.

Interaksi antar komponen dalam sistem atau keseluruhan yang tidak disengaja menghasilkan kegiatan atau fungsi dengan tujuan tertentu dikenal sebagai mekanisme. Mekanisme didefinisikan sebagai suatu sistem atau langkah-langkah dalam proses pengambilan keputusan, seperti dalam kasus penetapan hak atas tanah terlantar. Sesuai dengan Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Negara Republik Indonesia tentang pengelolaan tanah, negara dapat menetapkan hak atas tanah, yang menjamin dan menjamin kepada pemegang konsensi bahwa akan memiliki akses ke hak atas tanah. Penetapan hak dapat berupa pemberian atau pencabutan konsensi atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.(Kep et al. 2019)

Permasalahan tanah terlantar sangat penting dari sudut pandang luasan dan pentingnya pemanfaatannya, mengingat ketidakseimbangan penguasaan tanah di Indonesia saat ini.(Ahmad Nashih Luthfi, Farhan Mahfuzhi 2013) Banyak tanah yang belum digunakan sepenuhnya banyak masyarakat yang tidak memiliki tanah untuk tempat tinggal, tetapi ada juga pihak yang tidak menggunakan hak atas tanah sepenuhnya, menyebabkan ketimpangan di masyarakat. Proses menetapkan tanah sebagai tanah terlantar membutuhkan banyak langkah dan prosedur. Penertiban wilayah yang luas memerlukan waktu yang lama karena banyaknya hambatan dan tanah terlantar.(Kristyan et al. 2021)

Kawasan terlantar merupakan Kawasan yang belum dilekati hak atas tanah yang telah memiliki izin berusaha, yang sengaja tidak dipergunakan dan atau tidak dimanfaatkan.(Ahmad Nashih Luthfi, Farhan Mahfuzhi 2013) Menurut Kbbi Inventarisasi adalah pencatatan atau pendaftaran barang-barang milik secara sistematis yang secara tertib dan teratur. Inventarisasi Kawasan terlantar merupakan serangkaian kegiatan identifikasi, pendataan, pencatatan maupun penetapan Kawasan terlantar sesuai peraturan yang berlaku. Penetapan Kawasan terlantar dilaksanakan oleh pimpinan instansi pertahanan sesuai dengan kewenangannya sejak ditetapkannya peraturan yang mengatur mengenai penertiban Kawasan dan tanah telantar atau 2 tahun terhitung sejak diterbitkannya izin atau konsesi atas tanah.

Pelaksanaan penetapan kawasan terlantar dilakukan melalui pengumpulan berbagai jenis data, baik data tekstual yang memuat informasi mengenai izin atau konsesi yang telah diberikan, maupun data spasial yang berisi koordinat area yang diduga terlantar. Selain itu, dilakukan pula pengadministrasian hasil inventarisasi wilayah terindikasi terlantar agar tersusun secara sistematis sehingga dapat dijadikan dasar dalam penetapan kawasan terlantar. Seluruh data hasil inventarisasi tersebut kemudian diolah dan disimpan dalam basis data kawasan terindikasi terlantar yang dikelola oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang, bekerja sama dengan instansi terkait, khususnya BPN sebagai lembaga yang berwenang di bidang pertanahan.

Kepala Badan Pertanahan Nasional memiliki kewenangan untuk mewakili Kementerian Agraria dan Tata Ruang dalam melaksanakan inventarisasi terhadap kawasan yang terindikasi mengalami penelantaran. Kewenangan ini mencakup proses pendataan, pemeriksaan, serta identifikasi atas wilayah yang diduga tidak dimanfaatkan. Tahapan penertiban tanah terlantar diawali dengan kegiatan inventarisasi yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan terhadap tanah yang tampak tidak digunakan. Proses inventarisasi tersebut bersumber dari laporan pemegang hak, hasil pemantauan dan evaluasi kantor pertanahan, kementerian, pemerintah daerah, maupun informasi dari masyarakat. Adapun jangka waktu minimal inventarisasi adalah dua tahun sejak hak atas tanah diterbitkan, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar.

Pemeriksaan di lapangan dilakukan untuk menilai perkembangan pengusahaan kawasan apakah telah sesuai dengan tahapan yang direncanakan. Pemeriksaan ini mencakup penilaian kesesuaian pemanfaatan kawasan dengan peruntukan yang diberikan, serta pemenuhan kewajiban lain yang melekat pada pemegang konsesi sesuai dengan izin berusaha yang dimiliki. Setelah proses evaluasi dan pemeriksaan selesai dilakukan, Pokja menyelenggarakan rapat untuk membahas hasil evaluasi tersebut, termasuk menilai ada atau tidaknya unsur kesengajaan dalam penelantaran kawasan oleh pemegang izin berusaha.

Rapat diselenggarakan sekurang-kurangnya satu kali dengan melibatkan anggota Pokja yang terdiri atas perwakilan instansi dan kementerian terkait. Dari rapat tersebut dirumuskan saran atau pertimbangan kepada Pimpinan Instansi Pertanahan yang dituangkan dalam bentuk berita acara mengenai langkah lanjutan penertiban kawasan terlantar. Hasil rapat kemudian disampaikan kepada pemegang konsesi melalui surat pemberitahuan untuk mengusahakan dan/atau memanfaatkan kawasan sesuai izin berusaha dalam jangka waktu paling lama 180 hari kalender sejak tanggal diterbitkannya surat pemberitahuan tersebut.

Akibat Hukum Penetapan Hak Atas Tanah Warisan Yang Terlantar

Hak atas tanah yang dialokasikan untuk berbagai tujuan kerap tidak disertai dengan pemanfaatan fisik yang selaras dengan rencana tata ruang, baik akibat ketidaksiapan pemegang hak, keterbatasan sumber daya finansial, maupun faktor-faktor lainnya. Kondisi tidak digunakannya tanah sesuai peruntukan menyebabkan tanah tersebut dapat dikualifikasikan sebagai tanah terlantar. Hukum Agraria Indonesia menegaskan larangan tindakan penelantaran karena berpotensi menimbulkan dampak negatif berupa kesenjangan sosial-ekonomi, penurunan kualitas lingkungan, serta konflik horizontal.

Ketentuan UUPA Nomor 5 Tahun 1960 melalui Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 menetapkan bahwa penelantaran tanah berakibat pada hapusnya hak atas tanah. Prinsip tersebut diperkuat dalam Regulasi mengenai tanah terlantar menetapkan bahwa tanah terlantar adalah bidang tanah yang berstatus hak, Hak Pengelolaan, atau dikuasai berdasarkan suatu dasar penguasaan, namun dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dimanfaatkan, atau tidak dipelihara, sesuai tujuan pemberian hak. Konsekuensi penetapan tanah sebagai tanah terlantar mencakup hilangnya penguasaan, hapusnya hak, dan pengambilalihan tanah oleh negara sebagai tanah negara.

Kriteria tanah terlantar mencakup keberadaan subjek pemegang hak, objek tanah yang tidak diusahakan, kondisi tanah yang kembali menyerupai hutan atau tidak terpelihara, ketidakproduktifan dalam jangka waktu tertentu, unsur kesengajaan tidak memanfaatkan tanah, serta kemungkinan kembalinya status tanah kepada negara atau hak ulayat. Penetapan tanah sebagai tanah terlantar merupakan langkah terakhir setelah proses evaluasi dan peringatan, dan menghasilkan penegasan status tanah, pencabutan izin berusaha, serta penguasaan langsung oleh negara.

Tanah yang telah diusulkan sebagai tanah terlantar tidak dapat dijadikan objek perbuatan hukum sampai diterbitkannya keputusan menteri. Dampak penetapan meliputi penetapan status tanah, penghapusan hak, pemutusan hubungan hukum pemegang hak, penegasan tanah sebagai tanah negara bekas tanah terlantar, serta perintah penyesuaian luas hak. Unsur kesengajaan yang menjadi dasar klasifikasi tanah terlantar dapat berupa tidak dilakukannya pendaftaran tanah, pengabaian pengurusan izin, tidak dilaksanakannya pembangunan sesuai tujuan pemberian hak, ketidaksesuaian penggunaan tanah, ketidakmampuan finansial pemilik tanah, ketidakpatuhan terhadap ketentuan keputusan pemberian hak, serta hambatan faktor alamiah.

4. Kesimpulan

Penelitian ini menunjukkan bahwa pengalihan tanah warisan kepada pemerintah masih menghadapi persoalan serius terkait kepastian hukum bagi pemegang hak, khususnya ketika tanah tersebut tidak dimanfaatkan atau tidak dikelola sehingga dikategorikan sebagai tanah terlantar. Ketentuan dalam Peraturan Tanah Terlantar memang memberikan dasar hukum bagi negara untuk menetapkan tanah terlantar, namun belum menyediakan mekanisme yang jelas dan terstruktur untuk melindungi ahli waris dalam proses verifikasi, pemberitahuan, maupun pembuktian hak. Ketidakjelasan prosedur administrasi membuka peluang hilangnya hak ahli waris atau tidak terpenuhinya hak atas kompensasi yang layak. Oleh karena itu, prinsip kepastian hukum sebagaimana dijamin dalam UUD 1945 dan UUPA belum sepenuhnya terwujud dalam praktik pengalihan tanah warisan kepada pemerintah, sehingga diperlukan penguatan regulasi serta mekanisme administratif yang lebih responsif terhadap kondisi khusus tanah warisan.

Referensi

1. Agung, Anak, and Angga Primantari. "Penguasaan Hak Atas Tanah Oleh Pemerintah Daerah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Di" 09, no. 03 (2024): 658–68.
2. Aulia, Aviliani Nur, and FX. Arsin Lukman. "Hak Atas Tanah Yang Diambilalih Kembali Oleh Ahli Waris Dalam Transaksi Jual Beli Melalui PPAT (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 890 K/Pdt/2019)." *UNES Law Review* 6, no. 1 (2023): 2946–56. <https://www.review-unes.com/index.php/law/article/view/1066>.

3. Basana, Sudiro, Muhammad Yamin, Syafruddin Kalo, and Faisal Akbar Nasution. "Analisis Yuridis Atas Klaim Hak Milik Atas Tanah Oleh Instansi Pemerintah." *Ilmu Hukum Prima (IHP)* 6, no. 1 (2023): 60–76. <https://doi.org/10.34012/jihp.v6i1.3554>.
4. Dewi, Putu Sinta, Komang Febrinayanti Dantes, I Dewa Gede, and Herman Yudiawan. "KAJIAN YURIDIS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 20 TAHUN 2021 SEBAGAI MEKANISME PENETAPAN HAK ATAS TANAH TERLANTAR DI INDONESIA" 5, no. November (2022): 1–11.
5. Dr. Julius Sembiring, S.H., MPA. *Pengertian, Pengaturan, Dan Permasalahan Tanah Negara*, 2018. https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=q6ZjDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA1&dq=tanah+negara&ots=g9ljZRyUQo&sig=djJGn0vERjPlxqMv7HYJOSBWa-c&redir_esc=y#v=onepage&q=tanah+negara&f=false.
6. Dr Fatkhul Muin, SH., LL.M, M.H Dr. Llani Sari, S.H., Loso Judijanto, M.H Dr. Miftah Hayatun Suci Wulandari, S.ST., M.Hum Dr. Elsi Kartika Sari, S.H., M.Kn Dr. Dinda Keumala, S.H., and MPr Dr. Ir. H. Sa'dianoor, S.T., M.Si., IPM., CCMS. *Hukum Agraria*, 2025. https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=EgeNEQAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA76&dq=Funksi+Sosial+Hak+Atas+Tanah+dalam+Hukum+Agraria+Nasional.+Jurnal+Hukum+dan+Pembangunan&ots=nxR0zxxH84&sig=Jbw2_QE9Mow021VpN-U6zfEat7M&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false.
7. Justicia Ardha, Dea, Rahmatullah Ayu Hasmiati Hasmiati, Abdul Jafar, and Syamsul -. "Proses Legalisasi Dan Hambatan Dalam Pengurusan Tanah Warisan Tanpa Sertifikat." *Journal of Sharia and Legal Science* 1, no. 3 (2023): 157–66. <https://doi.org/10.61994/jsls.v1i3.354>.
8. Kadek Hapsari Ika Palupi, Ida Ayu Putu Widiati, I Wayan Arthanaya. "Kedudukan Hak Atas Tanah Waris Warga Negara Indonesia Yang." *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 1 (2020): 30–36.
9. Prof.Dr. Peter Mahmud Marzuki, S.H., M.S., LL.M. "Penelitian Hukum," 2025.
10. Putri, Eka Alisa. "Aturan Baru BPN: Harta Warisan Tak Ditempati Bisa Disita Negara Sumber Artikel Berjudul " Aturan Baru BPN: Harta Warisan Tak Ditempati Bisa Disita Negara ." Pikiran Rakyat, 2025. <https://www.pikiran-rakyat.com/news/pr-019207210/aturan-baru-bpn-harta-warisan-tak-ditempati-bisa-disita-negara>.
11. SUMARNO. "TINJAUAN HUKUM IMPLEMENTASI PENETAPAN TANAH TERLANTAR BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 11 TAHUN 2010 TENTANG PENERBITAN DAN PENDAYAGUNAAN TANAH TERLANTAR" 7, no. 7 (2019): 53–65.
12. Adrian Sutedi, S.H., M.H. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranya*, 2010.
13. Ahmad Nashih Luthfi, Farhan Mahfuzhi, Anik Iftitah. *Menerjemahkan Secara Teknis: Kendala Penertiban Tanah Terlantar Di Kabupaten Blitar*, 2013.
14. Chindy F, Lamia. "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan." *Lex Privatum* 2, No. 4 (2014): 92–101. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/Lexprivatum/Article/View/6162>.
15. Hammad, Fadhl, And Tetti Samosir. "Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 49 / Pdt . G / 2019 / Pn Bjb)" 10 (2024): 205–16.