

**ANALISIS PEMBATALAN KEPUTUSAN TENTANG PENETAPAN
TANAH TERLANTAR YANG BERASAL DARI HAK GUNA BANGUNAN
(STUDI PUTUSAN NOMOR 150/G/2019/PTUN-JKT)**

***ANALYSIS OF THE ANNULMENT OF DECISION ON THE
DETERMINATION OF ABANDONED LAND ORIGINATING FROM
BUILDING USE RIGHTS***

(CASE STUDY OF DECISION NUMBER 150/G/2019/PTUN-JKT)

**Theresia Rizka Uly Situmorang, Muhammad Yamin dan Rudy Haposan
Siahaan**

Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis : theresiarizkaully@gmail.com,
muhammad.yaminlubis16@yahoo.com, rudyhapo@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Situmorang, Theresia Rizka Uly, Muhammad Yamin dan Rudy Haposan Siahaan. *Analisis Pembatalan Keputusan tentang Penetapan Tanah Terlantar yang Berasal dari Hak Guna Bangunan*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

ABSTRAK

Tanah terlantar merupakan permasalahan serius dalam pengelolaan pertanahan di Indonesia yang memerlukan mekanisme pengawasan dan penertiban yang tepat. Penelitian ini menganalisis pembatalan keputusan penetapan tanah terlantar yang berasal dari Hak Guna Bangunan melalui studi kasus Putusan Nomor 150/G/2019/PTUN-JKT. Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan analisis putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembatalan keputusan disebabkan oleh pelanggaran prosedur administratif dan asas-asas hukum administrasi, khususnya pada tahapan identifikasi, evaluasi, dan pemberian peringatan. Penelitian ini menyimpulkan perlunya penerapan prinsip kehati-hatian dan tata kelola pemerintahan yang baik dalam penetapan tanah terlantar untuk memastikan kepastian hukum dan perlindungan hak.

Kata Kunci: Hak Guna Bangunan, Pembatalan Keputusan, Tanah Terlantar

ABSTRACT

Abandoned land is a serious problem in land management in Indonesia that requires appropriate supervision and control mechanisms. This research analyzes the annulment of decisions on the determination of abandoned land originating from Building Use Rights through a case study of Decision Number 150/G/2019/PTUN-JKT. The research method uses a normative juridical approach with court decision analysis. The research results show that the annulment of the decision was caused by violations of administrative procedures and administrative law principles, particularly in the identification, evaluation, and warning stages. This research concludes the need to apply the principle of prudence and good governance in determining abandoned land to ensure legal certainty and protection of rights.

Keywords: Abandoned Land, Building Use Rights, Decision Annulment

A. PENDAHULUAN

Tanah adalah salah satu harta yang sangat berharga di muka bumi ini, yang dalam sepanjang sejarah peradaban umat manusia tak henti-hentinya memberikan problema rumit. Indonesia, yang memiliki daratan (tanah) yang sangat luas, telah menjadikan persoalan tanah sebagai salah satu persoalan yang paling mendesak di antara persoalan lainnya. Tanah seharusnya dapat mendatangkan kemakmuran dan kesejahteraan bagi seluruh masyarakat Indonesia secara menyeluruh tanpa terkecuali. Hal ini sesuai dengan amanat yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyebutkan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.¹ Akan tetapi, tak jarang ditemukan bahwa salah satu sumber permasalahan kesejahteraan di Indonesia berasal dari konflik kepemilikan tanah atau konflik pertanahan. Maka pasca Indonesia merdeka, hal pertama yang dilakukan oleh pemuka bangsa dikala itu yang ditandai dengan diundangkannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disingkat UUPA.²

Pengaturan mengenai penguasaan tanah oleh Negara sebagaimana dimaksud dalam konstitusi lebih lanjut dituangkan dalam ketentuan UUPA khususnya Pasal 2 Ayat (2) yang menentukan bahwa “Hak menguasai dari Negara memberi wewenang untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antar orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”³

¹ Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Ps.33 Ayat (3).

² Diana R. W. Napitupulu, *Hukum Pertanahan*, Universitas Kristen Indonesia, Jakarta, 2022, p.175.

³ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No. 104, TLN No. 2043, Ps.2 Ayat (2).

Berdasarkan kewenangan negara dalam penguasaan tanah sebagaimana diatur dalam UUPA, terdapat berbagai jenis hak atas tanah yang dapat diberikan kepada individu atau badan hukum, seperti Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, dan Hak Pengelolaan. Setiap hak memiliki karakteristik dan peruntukan berbeda. Untuk menjamin kepastian hukum, negara menerapkan mekanisme pendaftaran tanah melalui sertifikasi dan pencatatan di BPN.⁴

Keseluruhan hak atas tanah yang diberikan oleh negara bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi masyarakat dalam pemanfaatan tanah sebagai sumber daya yang terbatas. Melalui pemberian hak atas tanah, negara tidak hanya mengatur penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatannya agar sesuai dengan kepentingan umum, pembangunan nasional, serta kesejahteraan rakyat, tetapi juga menentukan tujuan pengelolaan tanah agar lebih optimal dan berkelanjutan.⁵ Dalam pelaksanaannya, berbagai tantangan muncul, terutama dalam hal implementasi dan kepatuhan terhadap regulasi yang telah ditetapkan. Tidak semua pemegang hak atas tanah menggunakan dan mengelola tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Di beberapa kasus, terjadi penyimpangan dalam bentuk kepemilikan tanah yang berlebihan, penguasaan yang tidak sah, atau penggunaan yang bertentangan dengan peruntukannya. Oleh karena itu, untuk memastikan tanah tetap dimanfaatkan secara adil dan berkelanjutan, hukum agraria telah menetapkan berbagai aturan pembatasan guna mencegah terjadinya penyalahgunaan hak atas tanah.

Salah satu regulasi yang mengatur pembatasan tersebut tercantum dalam Pasal 99 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Permen No.3/1997), yang menyatakan bahwa “sebelum dibuat akta pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan bahwa:

⁴ I. Dewa Ayu Trisna Anggita Pratiwi dan Made Gde Subha Karma Resen, *Akibat Hukum bagi Pemenang Perkara Terhadap Tidak Dapat Dilaksanakannya Pembatalan Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan*, Jurnal Kertha Semaya, Vol.11, No.12 (2022), p.3030.

⁵ Triana, *Asas Fungsi Sosial Hak atas Tanah pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan dari Teori, Yuridis dan Penerapannya di Indonesia)*, Yustisia, Vol.5, No.2 (Agustus 2016), p.301–302.

1. “yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absentee* (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah *absentee* tersebut menjadi objek *landreform*;
4. yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.”

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib memberikan penjelasan kepada calon penerima hak mengenai maksud dan konsekuensi dari pernyataan tersebut. Ketentuan ini dibuat sebagai bentuk kontrol hukum untuk memastikan bahwa penguasaan tanah tidak dilakukan secara berlebihan dan tetap berada dalam batasan yang telah ditentukan oleh hukum pertanahan nasional.

Negara memiliki kewenangan dalam menetapkan aturan pembatasan terhadap hak-hak atas tanah guna mencegah monopoli kepemilikan, menghindari ketimpangan akses terhadap lahan, serta memastikan tanah digunakan secara produktif sesuai dengan peruntukannya. Sayangnya, masyarakat yang melanggar aturan tersebut dengan memiliki tanah melebihi ketentuan yang diperbolehkan. Akibatnya, banyak tanah yang menjadi tidak produktif atau bahkan terlantar tanpa adanya pemanfaatan yang optimal. Tanah yang seharusnya dapat digunakan untuk kepentingan masyarakat luas justru dibiarkan tidak terkelola, yang pada akhirnya berpotensi menjadi objek penetapan sebagai tanah terlantar oleh pemerintah.

Hal tersebut tentunya harus dilakukan pengadministrasian yang dilakukan oleh BPN yaitu suatu lembaga yang memiliki otoritas seperti negara untuk mengelola dan mengatur tanah. BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.⁶

⁶ Indonesia, *Peraturan Presiden tentang Badan Pertanahan Nasional*, PP No.48 Tahun 2020, BN Tahun 2020 No.84, Ps.1 Ayat (1) Jo. Ps.2.

BPN sendiri bergerak di bawah satu naungan yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional. Dalam hal ini, menjadi tugas dari BPN untuk melakukan pendaftaran tanah, melakukan pengendalian dan penertiban penguasaan dan pemilikan tanah, serta memastikan bahwa pemanfaatan tanah telah sesuai rencana tata ruang dengan tujuan utama dari Pertanahan di Indonesia yang tercantum dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia.⁷

Pemerintah telah menetapkan mekanisme pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemegang hak atas tanah. Namun, dalam praktiknya, pendaftaran tanah juga belum sepenuhnya mampu menyelesaikan berbagai persoalan terkait penguasaan tanah. Permasalahan tanah yang muncul dan tidak dapat dihindari keberlangsungannya di antaranya adalah keberadaan tanah terlantar yang selama ini telah menjadi persoalan tersendiri yang cukup pelik dalam realitas konflik pertanahan di lapangan.

Timbulnya tanah terlantar di Indonesia dinilai dipengaruhi oleh beberapa faktor, salah satunya adalah pemberian hak atas tanah yang terlalu luas oleh pemerintah kepada pemegang hak. Akibatnya, pemegang hak yang tidak mampu mengelola, memelihara, atau memanfaatkan tanah tersebut secara optimal. Kondisi ini diperburuk oleh kurangnya pengawasan dari pihak berwenang, sehingga tanah yang seharusnya produktif justru dibiarkan terbengkalai. Hal ini tidak hanya merugikan dari segi ekonomi, tetapi juga memicu konflik sosial, terutama ketika masyarakat sekitar merasa dirugikan oleh keberadaan tanah yang tidak dimanfaatkan tersebut.⁸

Pemanfaatan tanah yang tidak sesuai dengan peruntukannya merupakan suatu kendala besar yang dihadapi dalam Pertanahan di Indonesia yang harus dinilai serius.⁹ Dalam Pasal 10 UUPA mewajibkan para pemegang hak atas tanah mengerjakan dan mengusahakan sendiri secara aktif, Pasal 15 UUPA mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk memelihara, menambah, dan menjaga kelestarian tanahnya. Hal ini juga diikuti dengan ketentuan sanksi yaitu terdapat

⁷ Mira Novana Ardani, Yusriyadi Yusriyadi dan Ana Silviana, *Persoalan Tertib Administrasi Pertanahan Melalui Kegiatan Pendaftaran Tanah yang Berkeadilan*, Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia, Vol.4, No.3 (September 2022), p.498499.

⁸ Putri Nadhira, dkk., *Pembatalan Keputusan tentang Penetapan Tanah Terlantar atas Hak atas Tanah*, Locus: Jurnal Konsep Ilmu Hukum, Vol.4, No.1 (Maret 2024), p.35.

⁹ Cariono, *Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar dalam Rangka Penatagunaan Tanah di Kota Tarakan*, Jurnal Akta Yudisia, Vol.1, No.2 (2016), p.296.

pada Pasal 27 huruf a angka 3, Pasal 34 huruf e, dan Pasal 40 huruf e UUPA, yang menentukan bahwa “semua hak atas tanah tersebut akan hapus dan jatuh ke tangan negara apabila tanah tersebut ditelantarkan”, maka tertib penggunaan tanah merupakan sarana untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah secara optimal.¹⁰ Pemilik Tanah tidak hanya sekedar memegang surat sebagai bukti kepemilikan, tapi turut serta mengupayakan tanahnya agar berdaya guna maksimal dan sesuai dengan peruntukannya.

Kewenangan untuk melakukan pengendalian dan inventarisasi terhadap tanah yang terindikasi terlantar dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan. Proses inventarisasi ini menghasilkan data tanah yang terindikasi terlantar, yang kemudian disampaikan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Data tersebut diajukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN untuk diproses lebih lanjut, termasuk memberikan rekomendasi pencabutan hak atas tanah yang telah memenuhi kriteria sebagai tanah terlantar. Keputusan akhir terkait pencabutan hak ini berada di bawah kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang berwenang. Perlu diketahui sanksi dari penelantaran tanah yang dilakukan oleh pemegang hak telah disebutkan dalam Surat Peringatan pertama, kedua dan ketiga dan apabila tetap tidak dilaksanakan oleh pemegang hak, maka akan ditetapkan menjadi Tanah Terlantar, yang sekaligus hapus haknya, putus hubungan hukum, dan/atau tanahnya ditegaskan dikuasai langsung oleh negara.

Sebagai langkah tindak lanjut atas proses pengendalian tersebut, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 akan tetapi karena adanya desakan pemerintah dari segi ekonomi dan tingginya kebutuhan tanah saat ini maka terbitlah Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang melahirkan turunan dari Undang-Undang tersebut yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar (PP No.20 tahun 2021). Aturan ini dibuat untuk melaksanakan ketentuan pasal 27, 34 dan 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 serta menggantikan dan sekaligus menyempurnakan ketentuan yang sebelumnya diatur dalam

¹⁰ Handri Hinonaung, *Penelantaran Tanah oleh Pemegang Hak atas Tanah Menurut Peraturan Nomor 4 Tahun 2010 tentang Penertiban Tanah Terlantar*, Lex Et Societatis, Vol.5, No.2 (Maret-April 2017), p. 115.

Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, serta Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, yang kini dinyatakan tidak berlaku lagi. Dengan hadirnya peraturan terbaru ini, diharapkan pengelolaan tanah terlantar menjadi lebih efektif dan mampu menjawab berbagai tantangan, termasuk optimalisasi pemanfaatan lahan untuk kepentingan pembangunan nasional serta pengurangan konflik agraria yang kerap terjadi di masyarakat. Objek dari Kawasan Terlantar sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 PP No. 20 tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, diantaranya adalah

1. Kawasan Pertambangan;
2. Kawasan Perkebunan;
3. Kawasan Industri;
4. Kawasan Pariwisata;
5. Kawasan Perumahan/Pemukiman skala besar/terpadu; atau
6. Kawasan lain yang pengusahaan, penggunaan dan/atau pemanfaatannya didasarkan pada izin/konsesi/perizinan berusaha yang terkait dengan pemanfaatan tanah dan ruang”.¹¹

Selanjutnya, menurut Pasal 7 Ayat (1) PP No. 20 Tahun 2021, objek penertiban Tanah Terlantar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) meliputi “tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan atas Tanah.”¹²

Salah satu kasus permasalahan terkait tanah terlantar yang menarik untuk dibahas adalah perkara sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 150/G/2019/PTUN-JKT. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam mengeluarkan Surat Keputusan Tanah Terlantar tersebut karena melihat bahwa pemegang hak tidak memanfaatkan tanah sesuai peruntukan sehingga objek Sertipikat Hak Guna bangunan No. 86/Tanjung Jaya masuk dalam data tanah terindikasi terlantar. Kemudian dilakukan evaluasi, pemberitahuan dan peringatan kepada pemegang hak yaitu PT. Pradipta Prima Perkasa, diakhiri dengan penerbitan Surat Keputusan Penetapan Tanah Terlantar.

¹¹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar*, PP No. 20 Tahun 2021, LN Tahun 2021 No. 30, TLN No. 6632, Ps.6.

¹² *Ibid.*, Ps. 7 Ayat (1).

Hal ini tidak dapat diterima oleh pemegang hak yaitu PT. Pradipta Prima Perkasa dikarenakan dalam pelaksanaan evaluasi dan peringatan pemegang hak telah menanggapi Surat Peringatan yang diberikan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten dan menjelaskan alasan-alasan kenapa keterlambatan pembangunan akan tetapi Surat Keputusan Penetapan Tanah Terlantar terhadap Hak Guna Bangunan No. 83/Tanjung Jaya tetap dikeluarkan sehingga PT. Pradipta Prima Perkasa mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional atas Surat Keputusan Nomor : 2/PTT-HGB/KEM-ATR/BPN/IV/2019 Tanggal 25 April 2019 tentang Penetapan Tanah Terlantar yang berasal dari Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 83/Tanjung Jaya atas nama PT. Paradipta Prima Perkasa tersebut. Hal ini terjadi karena adanya ketidaksesuaian antara kebijakan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional terkait penetapan tersebut, yang dianggap tidak selaras dengan peraturan mengenai Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Selain itu, kebijakan tersebut dinilai tidak sepenuhnya mempertimbangkan unsur-unsur yang menjadi dasar untuk menetapkan suatu tanah sebagai tanah terlantar.

Majelis Hakim dalam putusan nya menyatakan batal Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 2/PTT-HGB/KEM-ATR/BPN/IV/2019 Tanggal 25 April 2019 tentang Penetapan Tanah Terlantar yang berasal dari Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 83/Tanjung Jaya atas nama PT. Paradipta Prima Perkasa terletak di Desa Tanjung Jaya, Kecamatan Panimbang, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat), dikarenakan secara prosedur, penerbitan objek sengketa telah mengandung cacat yuridis.¹³

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam perkara Nomor 150/G/2019/PTUN-JKT berujung pada pembatalan keputusan tersebut oleh Majelis Hakim, dengan alasan adanya cacat yuridis dalam prosedur penerbitannya. Lalu juga isu hukum mengenai tanggung jawab Kepala BPN setelah keputusan yang dikeluarkannya tersebut dinyatakan batal oleh pengadilan.

¹³ Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, Nomor : 150/G/2019/PTUN-JKT.

Sebagai pejabat yang memiliki kewenangan dalam menetapkan tanah terlantar, Kepala BPN diharapkan bertindak sesuai dengan prinsip-prinsip hukum administrasi yang baik. Hal ini mencakup kepatuhan terhadap prosedur hukum, pengumpulan data yang valid, serta pemenuhan unsur-unsur yang ditetapkan dalam regulasi yang telah diatur.

Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini penting dilakukan untuk memahami pengaturan penetapan tanah terlantar dalam hukum pertanahan di Indonesia, yang kerap menimbulkan persoalan hukum terkait prosedur pelaksanaannya. Salah satu aspek menarik adalah penetapan tanah terlantar yang berasal dari HGB yang dapat dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara serta alasan hukum pembatalannya. Padahal HGB tersebut belum berakhir jangka waktunya dan adapun alasan daripada BPN menetapkan tanah terlantar terhadap HGB tersebut karena pemegang hak dianggap tidak memanfaatkan tanah tersebut dalam jangka waktu yang lama sejak diterbitkannya Surat Keputusan pemberian HGB tersebut. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan wawasan baru mengenai dinamika hukum pertanahan beserta implikasinya terhadap kebijakan yang lebih luas, sebagaimana akan dibahas dalam tesis berjudul “Analisis Pembatalan Keputusan tentang Penetapan Tanah Terlantar yang Berasal dari Hak Guna Bangunan (Studi Putusan Nomor 150/G/2019/PTUN-JKT)”.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian tesis ini, yaitu:

1. Bagaimana mekanisme pengawasan serta penertiban terhadap tanah terlantar menurut ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia ?
2. Mengapa Hak Guna Bangunan (HGB) yang belum berakhir dapat ditetapkan sebagai tanah terlantar tanpa melalui mekanisme penetapan tanah terlantar sebagaimana Putusan Nomor 150/G/2019/PTUN-JKT?
3. Bagaimana pertimbangan majelis hakim dalam membatalkan penetapan tanah terlantar yang berasal dari Hak Guna Bangunan (HGB) dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 150/G/2019/PTUN-JKT?

B. PEMBAHASAN

1. Mekanisme Pengawasan serta Penertiban terhadap Tanah Terlantar menurut Hukum di Indonesia

Pengawasan terhadap tanah terlantar dilakukan melalui serangkaian mekanisme inventarisasi dan pemantauan oleh pejabat pertanahan, dengan melibatkan laporan berbagai sumber. Pasal 11 PP 20/2021 menetapkan bahwa Kantor Pertanahan (BPN kabupaten/kota) bertanggung jawab melakukan inventarisasi tanah yang terindikasi telantar. Inventarisasi tersebut merupakan upaya proaktif mendata tanah-tanah yang dicurigai tidak dimanfaatkan sesuai haknya. Untuk tanah berstatus hak, inventarisasi dapat dimulai paling cepat 2 tahun sejak terbitnya hak tersebut. Jangka waktu dua tahun ini konsisten dengan kewajiban umum pemegang hak untuk segera mengusahakan tanahnya dianggap cukup bagi pemegang hak untuk memulai pemanfaatan, sehingga jika terlampaui tanpa aktivitas, patut diduga tanah mulai ditelantarkan.¹⁴

Inventarisasi didasarkan pada informasi multi-pihak. Pasal 11 ayat (3) PP 20/2021 menyebut sumber data inventarisasi tanah terlantar antara lain:

- a. Laporan dari Pemegang Hak/HPL/DPAT sendiri,
- b. Hasil pemantauan dan evaluasi rutin oleh Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah BPN, dan Kementerian ATR/BPN,
- c. Masukan dari kementerian/lembaga lain,
- d. Laporan pemerintah daerah, serta
- e. Aduan atau informasi dari masyarakat.

Sistem pengawasan bersifat partisipatif dan terintegrasi: masyarakat dapat melaporkan tanah terlantar di lingkungannya, instansi pemerintah pusat/daerah dapat memberikan data (misalnya lahan proyek mangkrak), dan BPN sendiri wajib aktif memonitor pemanfaatan tanah di wilayah kerjanya. Permen ATR/BPN 20/2021 menjabarkan prosedur penerimaan laporan dan verifikasi, memastikan tiap informasi ditindaklanjuti secara tertib administrasi.

¹⁴ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar*, PP No. 5 Tahun 2021, Ps. 11.

Hasil inventarisasi berupa data tanah terindikasi telantar yang memuat aspek tekstual (legalitas, riwayat hak) dan spasial (lokasi, luas, peta). Data tersebut dikelola Kementerian ATR/BPN sebagai basis untuk tindakan lebih lanjut. PP 20/2021 mewajibkan Menteri ATR/BPN menyelenggarakan sistem informasi tanah terindikasi telantar yang terintegrasi dengan data pertanahan nasional. Hal ini bertujuan menjamin akurasi dan kemutakhiran data, serta mencegah subjektivitas, di mana setiap tanah yang terindikasi harus tercatat jelas sebelum dinyatakan terlantar. Sistem monitoring ini sekaligus menjadi alat pengawasan berkelanjutan: jika suatu bidang tanah dalam daftar terindikasi ternyata mulai dimanfaatkan kembali oleh pemegang haknya, data tersebut dapat diperbarui dan tanah tersebut dihapus dari daftar indikasi telantar. Sebaliknya, tanah yang terus terbengkalai akan berlanjut ke tahap evaluasi penertiban.¹⁵

Perlu dicatat pula mekanisme pengawasan untuk kawasan terlantar (area berizin belum ber-Hak). Dalam hal ini, instansi penerbit izin/konsesi (misal Kementerian ESDM untuk pertambangan, Kementan untuk perkebunan, dll.) berwenang melakukan inventarisasi kawasan yang tidak dijalankan pemegang izinnya. Jika instansi tersebut lalai mengawasi, PP 20/2021 memberi wewenang kepada Menteri ATR/BPN untuk mengambil alih inventarisasi setelah 90 hari sejak laporan indikasi diterima. Ketentuan tersebut memastikan tidak ada kekosongan dalam pengawasan, artinya ATR/BPN dapat turun tangan demi tertibnya pemanfaatan ruang. Sinergi lintas sektor juga diatur: data indikasi kawasan telantar dilaporkan ke Menteri ATR/BPN, sehingga terhimpun dalam satu *database* nasional.¹⁶

Singkatnya, mekanisme pengawasan tanah terlantar menurut hukum Indonesia mencakup identifikasi dini melalui inventarisasi berkala berbasis laporan multisumber, pencatatan terpadu dalam sistem informasi BPN, serta koordinasi antarinstansi untuk kawasan berizin. Pendekatan ini diharapkan mampu mendeteksi tanah-tanah yang tidak dimanfaatkan sebelum masalahnya meluas, sekaligus memberikan kesempatan kepada pemegang hak untuk segera memanfaatkan tanahnya agar terhindar dari sanksi.

¹⁵ Dian Aries Mujiburohman dan Endriatmo Soetarto, *Penegakan Hukum Penertiban dan Pemanfaatan Tanah Terlantar*, STPN Press, Sleman, 2019, p. 3-4.

¹⁶ *Ibid.*

Pemegang hak pada dasarnya telah diingatkan sejak awal bahwa menelantarkan tanah berkonsekuensi hukum, aturan bahkan mengharuskan pemegang hak menguasai dan mengelola tanahnya secara efektif dalam jangka waktu tertentu setelah hak diberikan (misalnya HGU wajib diusahakan sesuai rencana dalam waktu maksimal 2 tahun). Ketaatan terhadap kewajiban tersebut dipantau terus menerus oleh pemerintah. Dengan data dan pengawasan yang akurat, tahapan penertiban selanjutnya dapat dilaksanakan secara terukur dan terbukti, memperkuat posisi hukum pemerintah bila timbul sengketa.

Selanjutnya, dalam rangka untuk menertibkan tanah telantar, sebagaimana telah ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan dan Tanah Telantar. Berdasarkan ketentuan tersebut, proses penertiban tanah telantar diawali dengan proses inventarisasi tanah terindikasi telantar. Inventarisasi tanah terindikasi telantar dilaksanakan paling cepat 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya Hak Atas Tanah, Hak pengelolaan, atau Dasar Penguasaan Atas Tanah. Selanjutnya, setelah inventarisasi tanah terindikasi telantar, dilakukan peringatan tanah Telantar, dan selanjutnya dilakukan Pengusulan Penetapan Tanah Telantar oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.¹⁷

a. Tahapan Evaluasi Tanah Terlantar

Evaluasi Tanah Telantar sebagaimana dimaksud Bab IV Bagian Kedua Paragraf 2 dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2021, bahwa Evaluasi Tanah Telantar dilaksanakan berdasarkan hasil inventarisasi Tanah Terindikasi Telantar dalam jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) hari kalender. Adapun pelaksanaan Evaluasi Tanah Telantar tersebut, yaitu :

¹⁷ Direktorat Penertiban Penguasaan, Pemilikan dan Penggunaan Tanah Direktorat Jenderal Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, *Petunjuk Teknis Penertiban dan Penetapan Tanah Terlantar Nomor 3/ JUKNIS-700TL.03.02/ II/ 2022*.

- 1) Berdasarkan hasil Inventarisasi Tanah Terindikasi Telantar yang telah dicatat dalam Basis Data Tanah Terindikasi Telantar, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional menetapkan Keputusan Penetapan Lokasi Kegiatan Penertiban Tanah Terindikasi Telantar berdasarkan target bidang dan kelas luasan pada Tahun Anggaran yang berjalan;
- 2) Evaluasi Tanah Telantar dilaksanakan oleh Panitia yang disebut sebagai Panitia C yang dibentuk dan ditetapkan oleh kepala Kantor Wilayah. Susunan keanggotaan Panitia C tersebut terdiri dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebagai Ketua, Kepala Bidang di lingkungan Kantor Wilayah yang membidangi Pengendalian dan Penanganan Sengketa sebagai Sekretaris, dan Sekretaris Daerah Kabupaten/Kota, Kepala dinas/instansi kabupaten/kota yang berkaitan dengan peruntukan tanah, Kepala Bidang di lingkungan Kantor Wilayah yang membidangi Survei dan Pemetaan, Kepala Kantor Pertanahan, Koordinator yang membidangi Pengendalian Pertanahan di lingkungan Kantor Wilayah sebagai Anggota.
- 3) Berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi tentang Penetapan Lokasi Objek Penertiban Tanah Terindikasi Telantar, selanjutnya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dengan memperhatikan dinas/instansi kabupaten/kota yang berkaitan dengan peruntukan tanah pada objek penertiban tanah telantar, kemudian menetapkan keputusan mengenai pembentukan Panitia C untuk masing-masing objek penertiban tanah telantar;
- 4) Kepala Kantor Wilayah memberitahukan secara tertulis mengenai pelaksanaan evaluasi Tanah Telantar kepada Pemegang Hak/Pemegang HPL/Pemegang DPAT, pemberitahuan tersebut harus sesuai dengan alamat atau domisili Pemegang Hak/Pemegang HPL/ Pemegang DPAT;

- 5) Panitia C melakukan evaluasi Tanah Terlantar meliputi Pemeriksaan data fisik, data yuridis, Pengecekan buku tanah dan/atau warkah dan dokumen lainnya, Permintaan keterangan dari Pemegang Hak/Pemegang HPL/ Pemegang DPAT dan pihak lain yang terkait, Pemeriksaan fisik perusahaan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan tanah dengan menggunakan teknologi yang ada, dan Penyusunan analisis penyebab terjadinya Tanah Terlantar;
 - 6) Panitia C menyampaikan berita acara dan laporan hasil evaluasi kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan ditembuskan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Direktur Jenderal Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang;
 - 7) Dalam hal berdasarkan hasil evaluasi, disimpulkan tidak terdapat tanah yang terindikasi terlantar, maka Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional mengusulkan penghapusan dari basis data Tanah Terindikasi Terlantar kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Direktur Jenderal Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang. Namun apabila berdasarkan hasil evaluasi disimpulkan bahwa Pemegang Hak/ Pemegang HPL/Pemegang DPAT terindikasi tanah terlantar, maka dilanjutkan pada tahapan selanjutnya yaitu Tahap Pemberitahuan dan Peringatan.¹⁸
- b. Tahapan Pemberitahuan dan Peringatan

Tahapan Pemberitahuan dilakukan dengan maksud dan tujuan untuk memberikan kesempatan kepada Pemegang Hak/Pemegang Hak Pengelolaan/Pemegang DPAT untuk mengusahakan, menggunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanahnya kembali. Untuk mewujudkan tertib penggunaan dan pemanfaatan tanah, terhadap Pemegang Hak/Pemegang HPL/Pemegang DPAT yang menjadi subjek penertiban tanah terlantar tidak diperbolehkan melakukan pengalihan kepada pihak lain sampai adanya hasil setiap tahapan penertiban tanah

¹⁸ *Ibid.*

telantar yang menyatakan objek tersebut tidak dalam keadaan telantar. Selain itu, untuk mencegah dan melindungi pihak lain yang beritikad baik, dalam hal terjadi peralihan yang tidak dapat dihindari, Pemegang Hak/Pemegang HPL/Pemegang DPAT yang menjadi Subjek Penertiban, berkewajiban untuk melaporkan peralihan tersebut kepada Kanwil BPN Provinsi dengan membuat pernyataan sesuai ketentuan yang menyatakan subjek penerima peralihan menjadi pengganti Subjek yang dilakukan penertiban tanah telantar.¹⁹

Peringatan tertulis Pertama diberikan kepada Pemegang Hak/Pemegang HPL/Pemegang DPAT setelah masa pemberitahuan berakhir. Dengan berdasarkan hasil evaluasi, jika diketahui Pemegang Hak/Pemegang HPL/Pemegang DPAT tetap tidak mengusahakan, tidak mempergunakan, tidak memanfaatkan, dan/atau tidak memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi memberikan Peringatan tertulis pertama memuat Luas tanah yang ditelantarkan, Peringatan agar Pemegang Hak/Pemegang HPL/Pemegang DPAT mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanahnya dalam jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak tanggal diterimanya surat peringatan pertama, Tindakan konkret yang harus dilakukan oleh Pemegang Hak, Sanksi yang dapat dijatuhkan apabila Pemegang Hak/ Pemegang HPL/Pemegang DPAT tidak melaksanakan peringatan tersebut.²⁰

Apabila Pemegang Hak/Pemegang HPL/Pemegang DPAT tidak melaksanakan peringatan tertulis pertama, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional memberikan Peringatan Tertulis Kedua yang muatannya lebih kurang sama dengan peringatan pertama. Apabila peringatan Kedua juga tidak diindahkan oleh pemegang hak, maka Kepala Kantor Wilayah memberikan Peringatan Tertulis Ketiga yang merupakan peringatan terakhir.²¹

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ *Ibid.*

²¹ *Ibid.*

c. Tahapan Pengusulan Penetapan Tanah Terlantar

Pengusulan Penetapan Tanah Terlantar dilakukan dan dibuat oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dengan mempertimbangkan hasil kegiatan Penertiban Tanah Terlantar yang telah dilakukan sampai dengan tahapan pemberian Peringatan Ketiga dengan hasil bahwa berdasarkan Pemantauan dan Evaluasi setelah Akhir Peringatan III, tanah Hak/Hak Pengelolaan/DPAT yang dilakukan Penertiban Tanah Terlantar masih terdapat sebagian atau seluruh tanah yang tidak diusahakan, digunakan, dimanfaatkan, dan/atau dipelihara oleh Pemegang Hak/Pemegang Hak Pengelolaan/ Pemegang DPAT dan secara *de facto* memenuhi kriteria sebagai tanah terlantar. Dengan demikian, sebagaimana Pasal 38 Peraturan Pemerintah No.20 Tahun 2021 bahwa “Pimpinan Instansi menetapkan kawasan sebagai Kawasan Terlantar”, dalam hal ini dilakukan kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja dengan mengusulkan Penetapan Tanah Terlantar kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Direktorat Jenderal Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang.²²

d. Penetapan Tanah Terlantar

Tahap akhir adalah penetapan status tanah terlantar oleh pemerintah, disertai tindakan hukum pencabutan hak atas tanah tersebut. Menurut PP 20/2021, setelah peringatan ketiga berlalu tanpa hasil, Kepala Kantor Wilayah BPN mengusulkan kepada Menteri ATR/BPN agar tanah tersebut ditetapkan sebagai tanah terlantar. Usulan ini dilengkapi berita acara seluruh proses (data awal, hasil evaluasi, salinan surat-surat peringatan, dan dokumentasi kondisi tanah). Menteri ATR/BPN, setelah menelaah usulan dan memastikan prosedur telah dipenuhi, akan menerbitkan Keputusan Menteri tentang Penetapan Tanah Terlantar untuk bidang tanah dimaksud. Keputusan penetapan kemudian juga ini sekaligus menyatakan hapusnya hak atas tanah yang lama,

²² *Ibid.*

putusnya hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanahnya, dan penegasan status tanah tersebut menjadi Tanah Negara bekas tanah terlantar per tanggal penetapan. Dengan kata lain, hak lama dicabut dan tanahnya kembali ke kewenangan negara tanpa beban hak perseorangan.²³

Penetapan Menteri juga memperinci kondisi spesifik tanah tersebut. Regulasi memungkinkan bahwa yang ditetapkan terlantar dapat seluruh atau sebagian dari suatu bidang hak. Fleksibilitas ini penting untuk adilnya sanksi dan mengakomodasi investasi pemegang hak pada lahan yang memang digunakan. Selain itu, jika di atas tanah terlantar terdapat aset milik pihak lain (misal bangunan milik penyewa, atau tanaman pihak ketiga), keputusan penetapan akan mencantumkan penyelesaian atas aset tersebut sesuai ketentuan (umumnya dianggap ikut hapus tanpa ganti rugi, kecuali ada perjanjian terpisah). Hal-hal rinci ini diatur lebih detail dalam Permen ATR 20/2021, termasuk tata cara pengosongan lahan setelah penetapan dan peran aparat penegak hukum jika diperlukan untuk penertiban fisik.

Terbitnya keputusan penetapan tanah terlantar, maka secara hukum tanah tersebut beralih status menjadi Tanah Negara. Semua hak dan klaim sebelumnya gugur. Kementerian ATR/BPN kemudian mengumumkan penetapan tersebut kepada publik, termasuk mencatatnya dalam daftar umum pertanahan (dibukukan bahwa hak lama hapus karena terlantar). Pemegang hak yang haknya dihapus tentu dapat menempuh upaya hukum apabila keberatan, misalnya mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) terhadap keputusan menteri. Namun, regulasi PP 20/2021 yang lebih komprehensif diharapkan mampu bertahan jika diuji di peradilan, karena seluruh prosedur dan peringatan sudah dijalankan sesuai norma (*due process*).²⁴

²³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar*, No. 5 Tahun 2021, LN Tahun 2021 No.30, TLN No.6632, Ps.30.

²⁴ Harris YP. Sibuea, *Efektifitas Pengaturan Penertiban Tanah Terlantar*, Kajian, Vol.26, No.1 (2023), p.101.

Dari paparan di atas, tampak bahwa PP Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar beserta Permen ATR/BPN Nomor 20 Tahun 2021 telah memberikan kerangka regulasi yang jelas, terstruktur, dan detail mengenai mekanisme pengawasan serta prosedur penertiban tanah terlantar di Indonesia. Namun ada kalanya mekanisme tersebut dalam pelaksanaannya tidak berjalan sesuai dengan peraturan dan salah satu yang terjadi adalah dalam Putusan No. 150/G/2019/PTUN-JKT yang membatalkan ST Penetapan Tanah Terlantar terhadap HGB yang belum berakhir haknya. BPN dalam melaksanakan prosedur penetapan tanah terlantar tersebut telah sesuai dengan peraturan yang berlaku akan tetapi dalam proses persidangan, BPN tidak dapat membuktikan setiap dokumen yang menjadi prosedur dalam tahapan penetapan tanah terlantar dan hal tersebut menjadi salah satu pertimbangan hakim yang membatalkan SK Tanah Terlantar tersebut.

2. Penetapan Tanah Terlantar Terhadap Hak Guna Bangunan yang Belum Berakhir

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 150/G/2019/PTUN-JKT berkenaan dengan sengketa penetapan tanah terlantar atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan (HGB) yang sertifikatnya masih berlaku hingga tahun 2027. Pembahasan akademis ini akan menelaah bagaimana dan mengapa Badan Pertanahan Nasional (BPN) menetapkan objek HGB tersebut sebagai tanah terlantar, serta menganalisis prosedur dan kewenangan hukum yang digunakan oleh BPN menurut kerangka Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (PP 11/2010) sebagai aturan lama yang berlaku pada masa putusan tersebut.

UUPA bahkan secara tegas memasukkan penelantaran sebagai salah satu sebab hapusnya hak-hak atas tanah jangka waktu tertentu; misalnya, Hak Guna Usaha (HGU) hapus jika tanahnya ditelantarkan (Pasal 34 huruf e UUPA) dan demikian pula Hak Guna Bangunan hapus dengan alasan serupa (Pasal 40 UUPA). Untuk mengoperasionalkan prinsip tersebut, pemerintah mengeluarkan

PP 11/2010 yang secara khusus mengatur tata cara penertiban tanah terlantar. Penjelasan PP 11/2010 menegaskan bahwa tanah terlantar mencakup tanah-tanah ber-Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, maupun Hak Pengelolaan, yang tidak diusahakan, tidak digunakan, atau tidak dimanfaatkan sebagaimana mestinya oleh pemegang hak sesuai tujuan pemberian hak tersebut.²⁵ Dengan kata lain, hukum agraria Indonesia menuntut pemegang hak untuk aktif memanfaatkan tanahnya, maka pembiaran secara sengaja dapat dikualifikasikan sebagai penelantaran dan berpotensi mengundang sanksi berupa pencabutan hak.

Kewenangan BPN dan Prosedur Penetapan Tanah Terlantar Menurut PP 11/2010. Kewenangan untuk menertibkan dan menetapkan tanah terlantar pada dasarnya merupakan delegasi dari pemerintah (Presiden) kepada Badan Pertanahan Nasional (sekarang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN). PP 11/2010 mengatur bahwa Menteri ATR/Kepala BPN berwenang menetapkan suatu bidang tanah sebagai tanah terlantar, setelah melalui usulan dari kantor wilayah BPN setempat. Prosedur hukum yang harus dilalui sebelum penetapan mencakup beberapa tahapan penting. Pertama, inventarisasi dan identifikasi tanah terindikasi terlantar oleh kantor pertanahan/kanwil BPN. Kedua, peringatan bertahap kepada pemegang hak, di mana BPN wajib menerbitkan Surat Peringatan I, II, hingga III dalam jangka waktu tertentu, untuk memberikan kesempatan kepada pemegang HGB agar memanfaatkan tanahnya sesuai ketentuan. Jika pemegang hak menanggapi peringatan dengan tindakan perbaikan (misalnya mulai mengusahakan tanah atau menyampaikan alasan yang sah), langkah tersebut harus dipertimbangkan sebelum melanjutkan ke peringatan berikutnya. Ketiga, apabila setelah peringatan-peringatan tersebut tanah tetap dibiarkan tidak sesuai peruntukannya, barulah dilakukan penetapan tanah terlantar secara resmi melalui Surat Keputusan (SK) Kepala BPN.²⁶

Tahapan berjenjang tersebut dimaksudkan untuk menjamin *due process* bagi pemegang hak, artinya bahwa pencabutan hak karena penelantaran tidak boleh dilakukan sewenang-wenang tanpa pemberitahuan dan kesempatan memperbaiki keadaan. Setelah suatu bidang tanah ditetapkan sebagai terlantar melalui SK,

²⁵ Cariono, *Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar dalam Rangka Penatagunaan Tanah di Kota Tarakan*, p.163.

²⁶ Harris YP. Sibuea, *Efektifitas Pengaturan Penertiban Tanah Terlantar*.

akibat hukumnya adalah hak atas tanah tersebut dicabut atau hapus dan tanahnya kembali dikuasai langsung oleh negara.²⁷

Diktum keputusan penetapan tanah terlantar biasanya secara eksplisit menyatakan hapusnya hak atas tanah dan pengambilalihan kembali penguasaannya oleh negara tanpa pemberian kompensasi kepada pemegang hak sebelumnya. Dalam perkara ini, Surat Keputusan Menteri ATR/BPN No. 2/PTT-HGB/KEM-ATR/BPN/IV/2019 tanggal 25 April 2019 tentang penetapan tanah terlantar atas bidang tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) yang masih berlaku hingga 2027 menjadi objek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta sebagaimana tertuang dalam Putusan Nomor 150/G/2019/PTUN-JKT.

Meskipun secara administratif kebijakan ini didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, tindakan pengambilalihan tanah tanpa kompensasi berpotensi menimbulkan permasalahan hukum karena dianggap bertentangan dengan asas keadilan serta perlindungan hukum terhadap hak-hak pihak yang tanahnya diambil alih. Dengan demikian, penetapan tanah terlantar khususnya atas hak yang masih berlaku, sebagaimana dalam kasus ini, tidak hanya harus memenuhi syarat administratif tetapi juga memperhatikan prinsip-prinsip perlindungan hukum agar tidak menjadi objek sengketa berkepanjangan di kemudian hari.

Dalam perkara PTUN No.150/G/2019/PTUN-JKT, tanah seluas ±86,96 Ha dengan HGB No. 83 di Desa Tanjung Jaya, Kecamatan Panimbang, Kabupaten Pandeglang (Banten) milik PT. Paradipta Prima Perkasa ditetapkan sebagai tanah terlantar oleh Menteri ATR/Kepala BPN melalui SK tanggal 25 April 2019. Padahal, HGB tersebut sejatinya masih berlaku aktif hingga tahun 2027 (dengan kata lain, belum jatuh tempo berakhir). Penetapan ini diawali oleh temuan BPN bahwa tanah HGB dimaksud tidak dimanfaatkan sebagaimana rencana semula (yakni untuk proyek pariwisata di kawasan Tanjung Lesung). Selama bertahun-tahun lahan tersebut tampak kosong dan belum dibangun fasilitas berarti, sehingga oleh Kanwil BPN Banten dimasukkan ke dalam *database* “Tanah Terindikasi Terlantar”. BPN lalu menempuh prosedur penertiban: identifikasi lapangan dan penerbitan Surat Peringatan berjenjang.

²⁷ *Ibid.*

Berdasarkan fakta putusan diketahui BPN telah mengeluarkan hingga Peringatan III kepada PT. Paradipta Prima Perkasa agar mengusahakan lahannya. Pihak pemegang HGB sebenarnya merespons Peringatan II dengan itikad baik, di mana PT. Paradipta Prima Perkasa menyampaikan surat tanggapan kepada Kanwil BPN Banten, menjelaskan bahwa keterlambatan pemanfaatan lahan disebabkan kendala eksternal (akses infrastruktur jalan baru terbangun tahun 2015) dan faktor menurunnya minat investor akibat kekhawatiran bencana tsunami di wilayah pesisir Banten pasca 2004. Pemegang hak juga menegaskan keseriusan untuk menggarap tanah tersebut dengan rencana pembangunan agrowisata, bahkan telah mulai melakukan pematangan lahan di lokasi. Dengan kata lain, dari sisi subjek hak, perusahaan berusaha menunjukkan bahwa mereka tidak sengaja menelantarkan tanah, melainkan ada alasan-alasan yang menghambat realisasi rencana usaha. Meskipun demikian, Kanwil BPN Provinsi Banten tetap melanjutkan proses penertiban tanpa mengakomodasi tanggapan tersebut. Setelah Peringatan III dilayangkan, Kanwil mengusulkan kepada Menteri ATR/BPN agar tanah HGB No.83 itu ditetapkan sebagai tanah terlantar. Menteri ATR pun menerbitkan SK penetapan tanah terlantar pada April 2019. SK ini menetapkan status terlantar dan menyatakan hapusnya HGB No.83, sehingga tanah beralih menjadi kewenangan negara. Akibat terbitnya keputusan *a quo*, secara formal PT. Paradipta Prima Perkasa tidak lagi diakui sebagai pemegang hak atas tanah tersebut.

Merasa dirugikan, perusahaan lalu mengajukan gugatan ke PTUN Jakarta untuk membatalkan SK penetapan tanah terlantar. Dalam gugatan, Penggugat berargumen bahwa penetapan tanah terlantar terhadap HGB yang masih berlaku itu melanggar prosedur dan hak-hak mereka, antara lain karena BPN tidak memperhatikan upaya dan itikad Penggugat dalam memanfaatkan tanah, dan karena dasar hukum yang dipakai harusnya mensyaratkan penelantaran dengan sengaja. Penggugat juga mengajukan permohonan penundaan pelaksanaan SK selama proses sengketa, mengingat jika SK dijalankan, BPN dapat sewaktu-waktu mengambil alih dan mengosongkan lahan, yang akan menimbulkan kerugian besar bagi perusahaan (hak atas tanah hilang, investasi terhenti, potensi PHK karyawan, serta kewajiban kredit bank yang tetap berjalan).

Berdasarkan Pasal 27 ayat (1) huruf a angka 3 UUPA, “Hak Milik atas tanah hapus karena tanahnya jatuh kepada Negara [...] karena diterlantarkan”. Demikian pula Pasal 40 UUPA menjelaskan bahwa “Hak Guna Bangunan hapus karena [...] diterlantarkan”. Artinya, secara normatif UUPA mensyaratkan bahwa setiap hak atas tanah (termasuk HGB) akan berakhir apabila tanahnya didelantarkan.

Pemerintah kemudian menetapkan PP No. 11 Tahun 2010 (peraturan terdahulu) tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar sebagai landasan operasional. Dalam penjelasan Pasal 2 PP ini disebutkan bahwa tanah terlantar adalah tanah yang sudah diberikan hak (Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, Hak Pengelolaan) atau dasar penguasaan yang “tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak”. Dengan demikian BPN beranggapan HGB No.83/Tanjung Jaya yang terbukti tidak digunakan sesuai tujuan (misalnya tidak ada bangunan/usaha seperti tertera dalam SK hak) dipandang memenuhi unsur penelantaran berdasarkan definisi di atas. Selanjutnya PP No.11/2010 dan Peraturan Kepala BPN No.4 Tahun 2010 (jo. No.9/2011) mengatur mekanisme penetapan tanah terlantar. Kedua aturan tersebut mewajibkan tahapan administratif, seperti inventarisasi awal lahan terindikasi terlantar, identifikasi dan penelitian (Kanwil BPN), pemberian peringatan (sampai tiga kali) kepada pemegang hak, dan akhirnya penetapan tanah terlantar oleh MenATR/Kepala BPN.²⁸ Dengan kata lain, tindakan BPN menetapkan HGB No.83 sebagai tanah terlantar harus didasari uraian fakta penggunaan lahan yang sesuai dengan unsur “tidak digunakan sesuai sifat/tujuan hak” yang dicocokkan dengan definisi PP 11/2010, lalu melewati proses inventarisasi, identifikasi dan peringatan sebagaimana diamanatkan Permen 4/2010

Secara yuridis administratif, BPN menganggap HGB tersebut ditelantarkan karena tidak ada pemanfaatan sesuai fungsinya, misalnya lahan tidak diusahakan untuk bangunan atau usaha sebagaimana tercantum dalam SK. Hal ini selaras dengan pengertian di Penjelasan Peraturan Pemerintah 11/2010. Oleh sebab itu,

²⁸ Prasista, dkk., *Pengaturan Tanah Terlantar dalam Peraturan Perundang-Undangan di Bidang Pertanahan*, Jurnal Konstruksi Hukum, Vol.3, No.3 (September 2022), p.516.

BPN berkeyakinan syarat berlakunya Pasal 27/34/40 UUPA terpenuhi sehingga hak atas tanah itu layak dinyatakan jatuh ke negara. Dasar hukum yang diklaim BPN tercantum pada PP 11/2010 dan Permen 4/2010, sehingga secara formil keputusan penetapan berlandaskan asas legalitas (tindakan pemerintah hanya sah bila ada aturan tertulis). Namun demikian, mekanisme penetapan tanah terlantar diatur ketat oleh PP dan Permen tersebut. Sebagaimana dinyatakan bahwa Permen BPN 4/2010 menetapkan empat cara penertiban, di antaranya inventarisasi, identifikasi dan penelitian, peringatan, lalu penetapan tanah terlantar.²⁹ Artinya, sebelum hak dicabut, harus ada proses administratif lengkap. Dalam praktiknya, jika BPN tidak melaksanakan tahapan identifikasi menyeluruh atau tidak memberikan peringatan sebagaimana diatur PP 11/2010 Pasal 4-8, Pasal 13, Permen 4/2010 Pasal 3, tindakan penetapan tersebut berpotensi bertentangan dengan ketentuan yang lebih tinggi. Dengan kata lain, jika prosedur tidak ditempuh, maka penetapan BPN dapat dinilai tidak sah karena melanggar asas legalitas dan *due process of law*.

3. Pertimbangan Majelis Hakim dalam Membatalkan Penetapan Tanah Terlantar yang Berasal dari Hak Guna Bangunan sebagaimana dalam Putusan Nomor 150/G/2019/Ptun-Jkt

Majelis Hakim PTUN Jakarta dalam putusan No.150/G/2019/PTUN-JKT akhirnya mengabulkan gugatan Penggugat dan menyatakan batal Surat Keputusan Menteri ATR/Kepala BPN No. 2/PTT-HGB/KEM-ATR/BPN/IV/2019 tentang Penetapan Tanah Terlantar yang berasal dari HGB No.83/Tanjung Jaya. Konsekuensinya, Pengadilan mewajibkan Tergugat (Menteri ATR/BPN) untuk mencabut SK tersebut. Pertimbangan hukum Majelis Hakim mengungkap bahwa tindakan BPN dalam proses penetapan tanah terlantar ini tidak sepenuhnya sesuai prosedur hukum yang berlaku.

Menurut majelis hakim pelanggaran terhadap ketentuan PP 11/2010 dan Peraturan Kepala BPN No.4 Tahun 2010 (Perka BPN 4/2010) terkait tata cara peringatan. Secara spesifik, Majelis berpendapat bahwa Kepala Kanwil BPN Banten telah mengabaikan prosedur peringatan berjenjang: Kanwil tetap menerbitkan Peringatan III dan mengusulkan penetapan terlantar tanpa menanggapi terlebih dahulu surat tanggapan Penggugat terhadap Peringatan II,

²⁹ Cariono, *Op.Cit.*.

suatu tindakan yang jelas mengesampingkan tahapan yang diatur dalam Pasal 14 dan 15 Perka BPN 4/2010. Padahal, menurut Pasal 16 Perka BPN 4/2010, apabila pemegang hak menyampaikan tanggapan atau keberatan atas peringatan, pejabat BPN wajib mengevaluasi dan menindaklanjuti dengan pemeriksaan ulang sebelum melangkah ke peringatan berikutnya.

Dalam kasus ini, bukti di persidangan menunjukkan Penggugat telah menempuh upaya tersebut (misalnya dengan memberikan data dan rencana pemanfaatan baru), namun hal itu tidak dijadikan pertimbangan oleh Kanwil BPN. Bahkan, terungkap pula bahwa Tergugat (Menteri ATR) sempat memerintahkan Kanwil Banten untuk melakukan identifikasi dan penelitian ulang terhadap penguasaan dan penggunaan tanah HGB No.83 sebelum keputusan.

Instruksi tersebut menandakan adanya keraguan di tingkat pusat dan keinginan memastikan apakah tanah tersebut benar-benar ditelantarkan secara sengaja. Namun, proses evaluasi ulang tersebut kurang diindahkan secara memadai pada tingkat Kanwil, yang tetap mendorong penetapan terlantar. Majelis Hakim menyimpulkan bahwa kelalaian dalam mematuhi tahapan prosedural ini merupakan cacat yuridis pada penerbitan SK tanah terlantar. Dengan demikian, SK tentang penetapan tanah terlantar tersebut dinyatakan tidak sah karena diterbitkan melampaui kewenangan prosedural (*onregelmatige bevoegdheidsuitoefening*), yakni wewenang digunakan tanpa memenuhi syarat-syarat tatacara yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Selain cacat prosedural, putusan PTUN juga mencerminkan penilaian atas aspek substansi penetapan terlantar. Meskipun pertimbangan tertulis lebih terfokus pada pelanggaran prosedur, implisit terlihat bahwa Pengadilan mempertimbangkan prinsip *justice* bagi pemegang hak. Fakta bahwa pemegang HGB telah menunjukkan itikad memanfaatkan tanah (walau terlambat) dan adanya faktor eksternal penghambat, membuat keputusan sepihak BPN untuk mencabut hak sebelum masa berlakunya habis terkesan kurang proporsional.

Dalam konteks ini, semangat UUPA yang tersurat dalam Penjelasan Pasal 27 bahwa tanah dianggap ditelantarkan jika dengan sengaja tidak dimanfaatkan sesuai tujuannya menjadi dasar. Artinya, penegakan aturan tentang tanah terlantar harus memperhatikan ada tidaknya kesengajaan atau kelalaian dari pemegang hak.

Kesengajaan yang dimaksud itu yang dipersoalkan, bahwa apabila pemegang hak terbukti beritikad baik dan ada alasan objektif keterlambatan pemanfaatan, maka penetapan tanah terlantar seharusnya tidak dilakukan gegabah. PTUN pada hakikatnya mengoreksi BPN dengan menegaskan bahwa prosedur peringatan bukan sekadar formalitas, melainkan mekanisme untuk memastikan pemegang hak benar-benar lalai secara *de facto* dan *de jure* sebelum haknya dicabut. Dengan dibatalkannya SK penetapan terlantar, status HGB Penggugat dipulihkan, sehingga mereka kembali memiliki kepastian hukum untuk melanjutkan rencana pembangunan hingga masa berlakunya habis. Hal ini juga perlunya peran Pemerintah melalui BPN untuk menerapkan prinsip tata kelola pemerintahan yang baik (*good governance*) dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat.

Tata kelola pemerintahan yang baik (*good governance*) yang dimaksud adalah merupakan proses penyelenggaraan kekuasaan negara dalam melaksanakan penyediaan *public goods and service* disebut *governance* (pemerintah atau pemerintahan), sedangkan praktik terbaiknya disebut *good governance* (kepemerintahan yang baik). Agar *good governance* dapat menjadi kenyataan dan berjalan dengan baik, maka dibutuhkan komitmen dan keterlibatan semua pihak yaitu pemerintah dan masyarakat. *Good governance* yang efektif menuntut adanya *alignment* (koordinasi) yang baik dan integritas, profesional serta etos kerja dan moral yang tinggi. Dengan demikian penerapan konsep *good governance* dalam penyelenggaraan kekuasaan pemerintah merupakan tantangan tersendiri.³⁰

Sehingga, pemerintah saat mengambil keputusan wajib menerapkan prinsip tata kelola pemerintahan yang baik seperti sistem penyelenggaraan negara yang menjunjung tinggi kepentingan rakyat, melibatkan partisipasi aktif masyarakat dan berlandaskan kepada prinsip-prinsip transparansi akuntabilitas dan penegakan hukum. Tata kelola pemerintahan yang baik merupakan proses berkelanjutan yang membutuhkan komitmen dari semua pihak baik pemerintah, masyarakat maupun sektor swasta. Dengan menerapkan prinsip tata kelola pemerintahan yang baik akan dapat membangun pemerintahan yang lebih bersih, efektif, bertanggung jawab serta mewujudkan negara yang lebih adil dan sejahtera.³¹

³⁰ Sedarmayanti, *Good Governance "Kepemerintahan Yang Baik"*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2012, p.2.

³¹ *Ibid.*, p.7.

Dalam aturan hukum pemerintahan yang baik mempunyai karakteristik berupa jaminan kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat terhadap setiap kebijakan publik yang ditempuh. Hal tersebut merupakan pencerminan dari ciri pemerintahan yang baik. Pemerintah yang baik dapat dikatakan sebagai pemerintah yang menghormati kedaulatan rakyat dan memiliki tugas pokok sesuai dengan tujuan negara, di antaranya melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia serta memajukan kesejahteraan umum. Terselenggaranya tata kelola pemerintahan yang baik (*good governance*) merupakan prasyarat umum untuk mewujudkan aspirasi masyarakat dalam mencapai tujuan dan cita-cita bangsa dan negara.

Berdasarkan hal tersebut, jika dikaitkan dengan teori tujuan hukum yang meliputi kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Pertama, kepastian hukum menuntut agar setiap aturan dan prosedur dijalankan secara konsisten. Mahkamah Agung (PTUN) dalam putusan ini menegaskan bahwa prosedur formal (inventarisasi, penelitian, peringatan, penetapan oleh pejabat berwenang) harus ditaati agar hukum berfungsi sebagai aturan yang dapat diprediksi. Dengan membatalkan SK BPN yang tidak memenuhi prosedur, majelis menegaskan hukum yang secara normatif telah di atur, sehingga tidak ada keputusan sewenang-wenang.

Kedua, keadilan menurut Radbruch adalah nilai tertinggi (nilai absolut dari hakikat manusia). Keadilan menuntut agar keputusan hukum tidak menzalimi pemangku hak yang sah tanpa alasan yang benar. Majelis perlu menilai secara adil apakah pemegang HGB benar-benar telah mengabaikan tanahnya sesuai fungsi sosialnya. Jika majelis menemukan pemegang hak belum sepenuhnya meninggalkan tanah (misalnya masih mengusahakan sebagian atau sedang merencanakan penggunaan), maka pembatalan hak akan bertentangan dengan keadilan. Dengan membatalkan penetapan tanah terlantar, majelis mencerminkan keadilan baik secara formil dan materil, di mana proses prosedural (keringanan peringatan, kesempatan banding) harus dilalui, dan hak-hak individu diperlakukan secara wajar

Ketiga, kemanfaatan dalam pandangan Gustav Radbruch menghendaki agar hukum membawa manfaat sebesar-besarnya bagi masyarakat. Dalam konteks sengketa ini, penetapan tanah terlantar semestinya diarahkan untuk memulihkan fungsi sosial tanah agar dapat digunakan secara optimal demi kepentingan umum. Namun, apabila penetapan tersebut dilakukan tanpa melalui prosedur yang sah, justru akan menimbulkan ketidakpastian hukum dan merugikan pemegang hak secara sewenang-wenang. Dalam perkara ini, pembatalan Keputusan Menteri ATR/BPN tentang penetapan tanah terlantar oleh majelis hakim sesungguhnya memberikan manfaat yuridis dan praktis, karena dengan ditegakkannya prosedur hukum secara benar, maka terdapat kepastian hukum mengenai batas kewenangan negara dalam menetapkan tanah terlantar.

Selanjutnya, putusan hakim menyudahi perdebatan administratif terkait status tanah, sekaligus menjadi koreksi atas praktik BPN agar lebih berhati-hati dan tidak menyalahi aturan ke depannya. Dengan demikian, meskipun kemanfaatan publik berupa optimalisasi lahan mungkin tertunda, putusan ini tetap membawa manfaat jangka panjang berupa tertib administrasi pertanahan dan perlindungan hukum bagi pemegang hak. Dalam kerangka teori Radbruch, hal ini menunjukkan bahwa ketika keadilan dan kepastian ditegakkan terlebih dahulu, maka kemanfaatan sejati pun akan tercapai secara berkelanjutan dan berkeadaban.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pertimbangan majelis hakim dalam membatalkan penetapan tanah terlantar yang berasal dari Hak Guna Bangunan (HGB) dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 150/G/2019/PTUN-JKT adalah berlandaskan pada penegakan asas-asas fundamental dalam hukum administrasi negara, yaitu asas legalitas, asas perlindungan hak, dan asas prosedural due process of law. Hakim menilai bahwa keputusan Tergugat tidak memenuhi syarat formal sebagaimana ditentukan dalam PP No. 11 Tahun 2010 dan Permen BPN No. 4 Tahun 2010, terutama karena tidak adanya bukti konkret bahwa prosedur identifikasi, evaluasi, serta peringatan secara bertahap telah dilakukan secara sah terhadap pemegang HGB yang sah dan aktif. Hal ini menunjukkan bahwa hakim menempatkan asas keadilan dan kepastian hukum sebagai pilar utama yang mendasari pembatalan keputusan tersebut.

Melalui pendekatan teori tujuan hukum Gustav Radbruch, majelis hakim tidak hanya menegakkan keadilan bagi pihak yang dirugikan, tetapi juga menciptakan kepastian hukum yang bermanfaat secara institusional, karena memperjelas batas kewenangan administratif negara dalam pencabutan hak atas tanah. Dengan demikian, putusan ini tidak hanya sah secara yuridis, tetapi juga membawa kemanfaatan sistemik bagi tata kelola pertanahan yang lebih akuntabel dan transparan di masa depan.

C. PENUTUP

1. Mekanisme pengawasan tanah terlantar telah diatur sistematis dalam PP No. 20 Tahun 2021 dan Permen ATR/BPN No. 20 Tahun 2021, namun implementasinya masih bermasalah karena kurangnya prinsip kehati-hatian, sehingga keputusan dapat dibatalkan pengadilan.
2. HGB yang belum berakhir dapat ditetapkan sebagai tanah terlantar berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960, namun dalam Putusan No. 150/G/2019/PTUN-JKT penetapan ini bertentangan dengan asas hukum administrasi sehingga dapat dibatalkan.
3. Pertimbangan hakim dalam membatalkan penetapan didasarkan pada pelanggaran asas legalitas, perlindungan hak, dan prosedur administratif yang sah, karena BPN tidak menjalankan tahapan identifikasi, evaluasi, dan peringatan sebagaimana mestinya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Direktorat Penertiban Penguasaan, Pemilikan dan Penggunaan Tanah Direktorat Jenderal Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional. *Petunjuk Teknis Penertiban dan Penetapan Tanah Terlantar Nomor 3/JUKNIS-700TL.03.02/II/2022*. Jakarta: Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- Mujiburohman, Dian Aries dan Endriatmo Soetarto. 2019. *Penegakan Hukum Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*. (Sleman: STPN Press).
- Napitupulu, Diana R. W.. 2022. *Hukum Pertanahan*. (Jakarta: Universitas Kristen Indonesia).
- Sedarmayanti. 2012. *Good Governance “Kepemerintahan Yang Baik”*. (Bandung: CV. Mandar Maju).

Publikasi

- Ardani, Mira Novana, Yusriyadi Yusriyadi dan Ana Silviana. *Persoalan Tertib Administrasi Pertanahan Melalui Kegiatan Pendaftaran Tanah yang Berkeadilan*. Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia. Vol.4. No.3 (September 2022).
- Cariono. *Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar dalam Rangka Penatagunaan Tanah di Kota Tarakan*. Jurnal Akta Yudisia. Vol.1. No.2 (2016).
- Hinonaung, Handri. *Penelantaran Tanah oleh Pemegang Hak atas Tanah Menurut Peraturan Nomor 4 Tahun 2010 tentang Penertiban Tanah Terlantar*. Lex Et Societatis. Vol.5. No.2 (Maret-April 2017).
- Nadhira, Putri, dkk.. *Pembatalan Keputusan tentang Penetapan Tanah Terlantar atas Hak atas Tanah*. Locus: Jurnal Konsep Ilmu Hukum. Vol.4. No.1 (Maret 2024).
- Prasista, dkk.. *Pengaturan Tanah Terlantar dalam Peraturan Perundang-Undangan di Bidang Pertanahan*. Jurnal Konstruksi Hukum. Vol.3. No.3 (September 2022).
- Pratiwi, I. Dewa Ayu Trisna Anggita Pratiwi dan Made Gde Subha Karma Resen. *Akibat Hukum bagi Pemenang Perkara terhadap Tidak Dapat Dilaksanakannya Pembatalan Hak atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan*. Jurnal Kertha Semaya. Vol.11. No.12 (2022).
- Sibuea, Harris YP.. *Efektifitas Pengaturan Penertiban Tanah Terlantar*. Kajian. Vol.26. No.1 (2023).
- Triana. *Asas Fungsi Sosial Hak atas Tanah pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan dari Teori, Yuridis dan Penerapannya di Indonesia)*. Yustisia. Vol.5. No.2 (Agustus 2016).

Sumber Hukum

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Theresia Rizka Uly Situmorang, Muhammad Yamin dan Rudy Haposan Siahaan
Analisis Pembatalan Keputusan tentang Penetapan Tanah Terlantar yang Berasal dari Hak Guna Bangunan (Studi Putusan Nomor 150/G/2019/PTUN-JKT)

Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 30. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6632.
Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 30. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6632.
Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 84.
Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 150/G/2019/PTUN-JKT.