

# AKIBAT HUKUM PENELANTARAN HAK MILIK ATAS TANAH

(Studi Pada Kantor Pertanahan Nasional Kota Medan)

## SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir  
Perkuliahahan Untuk Mendapatkan  
Gelara Sarjana Hukum

OLEH

MUHAMMAD RIZAN

NPM : 098400228

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN



UNIVERSITAS MEDAN AREA  
FAKULTAS HUKUM  
MEDAN  
2014

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 23/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

## LEMBAR PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah dan etika penulisan ilmiah.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.



Materai  
Rp.6000



Medan, 16-Juli-2014

(Muhammad Rizan)

09.840.0228

## ABSTRAK

**MUHAMMAD RIZAN** , dengan judul skripsi “Akibat Hukum Penelantaran Hak Milk Atas Tanah. (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kota Medan)” di bawah bimbingan Bapak Taufik Siregar , sebagai Pembimbing I, dan Bapak Abi Jumroh Harahap , sebagai Pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan hukum pidana materil dalam perkara Penelantaran Hak Milik atas Tanah yang menyebabkan Terlantarnya Objek Tanah yang terdapat dikota Medan dan untuk mengetahui Seberapa banyak kasus penelantaran Hak Milik Atas Tanah yang terjadi di kota Medan.

Penelitian ini dilaksanakan di Instansi Kantor Pertanahan Kota Medan. Untuk mencapai tujuan tersebut penulis menggunakan teknik pengumpulan data berupa penelitian pustaka, penelitian lapangan dengan melakukan wawancara. Selanjutnya data yang diperoleh secara deskriptif.

).

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah S.W.T yang dengan rahmat dan hidayah-Nya, skripsi ini telah penulis selesaikan dengan baik.

Sudah menjadi kewajiban bagi para mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area, dalam menyelesaikan studinya diwajibkan membuat karya ilmiah di bidang hukum, guna untuk melengkapi syarat-syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum. Untuk itu penulis menyusun skripsi yang berjudul : ***“Akibat Hukum Penelantaran Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kota Medan)”***

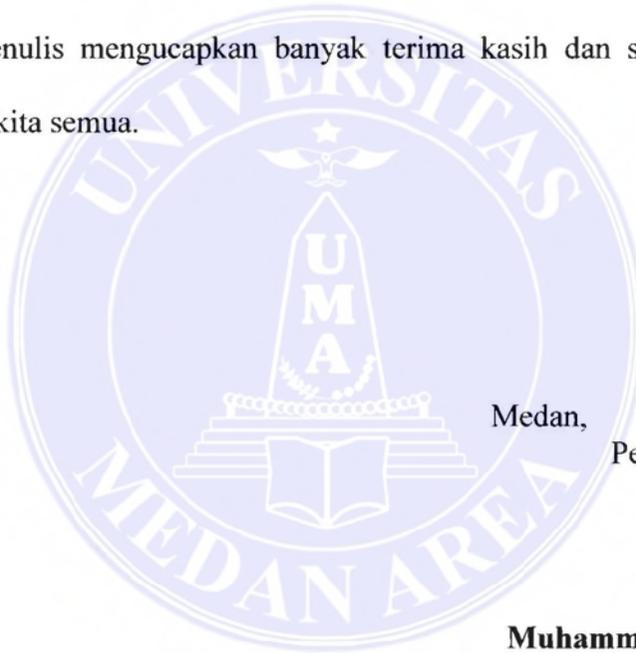
Penulis menyadari sepenuhnya bahwa apa yang penulis sampaikan dalam skripsi ini masih ada kekurangannya. Hal ini karena keterbatasan pengetahuan dan kemampuan ilmiah penulis, sehingga dengan kerendahan hati penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun untuk kesempurnaan skripsi ini.

Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. H. SyamsulArifin, SH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area beserta seluruh staf-stafnya.
2. Bapak Taufik Siregar, SH.M.Hum Selaku dosen Pembimbing I saya.
3. Bapak Abi Jumroh Harahap, SH, M.Kn Selaku Dosen Pembimbing II saya
4. Ibu Sri Handayani , SH. M.Hum
5. Kepada Ayah dan Ibu Saya Ir.H.Yanuar Mahdi dan Dra.Hj.Rita Susanna.
6. Kepada Pendamping Hidup Nathasya Sitepu.

7. Saya Ucapan terima kasih kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Medan Area
8. Ke 2 Adik saya Putri Shaliha Yanata Dan Muhammad Rifandi
9. Teman-teman di Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu persatu, atas kebaikan dan kerjasamanya dalam memberi saran dan motivasi kepada penulis selama menyelesaikan skripsi ini

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, akhir kata penulis mengucapkan banyak terima kasih dan semoga skripsi ini berguna bagi kita semua.



Medan,                      Maret 2014  
Penulis,

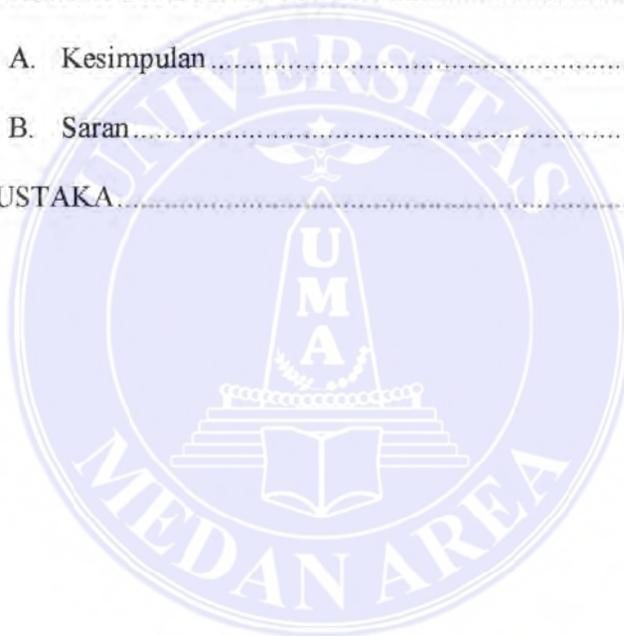
**Muhammad Rizan**

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK .....	i
KATA PENGANTAR .....	ii
DAFTAR ISI .....	iv
BAB I : PENDAHULUAN .....	1
A. Pengertian dan Penegasan Judul .....	4
B. Alasan Pemilihan Judul .....	5
C. Permasalahan .....	7
D. Tujuan Penelitian .....	7
E. Hipotesa .....	8
F. Metode Pengumpulan Data .....	9
G. Sistematika Penulisan .....	9
BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH .....	11
A. Sejarah Pendaftaran Tanah .....	11
B. Prosedur Pendaftaran Tanah .....	13
C. Bentuk-bentuk Pendaftaran Tanah .....	15
BAB III : TINJAUAN HUKUM TENTANG TANAH TERLANTAR .....	16
A. Tanah Terlantar .....	16
B. Objek Tanah Terlantar .....	27
C. Penetapan Tanah Terlantar .....	34



BAB IV : AKIBAT HUKUM PENELANTARAN HAK MILIK ATAS TANAH (STUDI KASUS DI BPN KOTA MEDAN).....	39
A. Pengaturan Tentang Hak Milik Atas Tanah .....	39
B. Penyelesaian Penelantaran Hak Milik Atas Tanah Melalui BPN .....	48
C. Akibat Penelantaran Hak Milik Atas Tanah .....	61
BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN .....	75
A. Kesimpulan .....	75
B. Saran.....	76
DAFTAR PUSTAKA.....	77



## BAB 1

### PENDAHULUAN

Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah Negara hukum, bukan negara kekuasaan, oleh sebab itu setiap warga Negara mempunyai kedudukan yang sama didepan hukum. Hukum harus ditegakkan, jika tidak ditegakkan, maka lambat laun suatu Negara akan runtuh. Semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain dan memberikan orang lain haknya.<sup>1</sup>

Sebagaimana diketahui, dengan dilaksanakannya Proklamasi Kemerdekaan pada tanggal 17 Agustus 1945, maka robohlah sebuah tatanan hukum yang ada pada saat itu, yakni tatanan hukum yang sebagian besar berasal dari zaman pemerintahan Hindia Belanda, dan di atasnya terbangun sebuah tatanan hukum baru yang tidak tertulis yang jelas membutuhkan pemositifan lebih lanjut ke dalam perundang-undangan. Pada tanggal 18 Agustus 1945 diberlakukan konstitusi yang kemudian disebut Undang-Undang Dasar 1945, dan menjadi jelas bahwa Negara yang baru terbentuk itu adalah sebuah Negara kesatuan, yakni Negara Kesatuan Republik Indonesia, dan melalui Pasal II Aturan Peralihan maka tatanan hukum dari zaman Hindia Belanda itu, khususnya komponen tata hukumnya dinyatakan sebagai hukum yang berlaku di Negara baru tersebut. Sudah jelas dengan sendirinya bahwa diberlakukannya tata hukum dari zaman

---

<sup>1</sup> R. Wirdjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melawan Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, Sumur Bandung, Bandung, 1984, halaman 1.

Hindia Belanda itu dimaksudkan hanya untuk sementara saja, yakni sampai diganti dengan tata hukum nasional Indonesia.<sup>2</sup>

Sistem hukum nasional demikian harus dibangun bersumberkan pada landasan filosofi Negara, Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945; hal ini dinyatakan sebagai suatu kewajiban. Sebagai komponen dari sistem hukum nasional harus dicakupkan hukum adat, hukum islam dan sistem hukum barat. Pembentukan hukum nasional selanjutnya harus beranjak dari proses kemasyarakatan kompleks yang sekaligus memperhitungkan sejarah hukum dan keberanekaragaman budaya, bahasa dan pandangan hidup masyarakat Indonesia.<sup>3</sup>

Begitu juga dengan sistem hukum perdata yang berlaku di Indonesia beraneka ragam (pluralitas), artinya sistem hukum perdata yang berlaku itu terdiri dari berbagai macam ketentuan hukum dimana setiap penduduk mempunyai sistem hukumnya masing-masing, seperti hukum adat, hukum Islam, hukum perdata barat (BW), dan sebagainya. Pluralisme tersebut sudah ada sejak zaman Hindia Belanda. Setidaknya ada beberapa hal yang menjadi penyebab timbulnya pluralisme dalam sistem hukum yang berlaku di Indonesia antara lain yaitu politik pemerintahan Hindia Belanda, belum adanya ketentuan hukum yang berlaku secara nasional, dan faktor etnisitas.<sup>4</sup>

Kenyataannya bahwa secara ethnics bangsa Indonesia sangat heterogen dengan berbagai adat istiadat dan subbudayanya yang tersebar pada suatu wilayah kepulauan yang sangat luas. Manusia agar dapat mempertahankan hidupnya

<sup>2</sup> Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, halaman 9)

<sup>3</sup> C.F.G.Sunaryati Hartono Sunario, *Pembinaan Hukum Nasional dalam Suasana Globalisasi Masyarakat Dunia*, Rede, Bandung, 1991,halaman 24

<sup>4</sup> Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana Prenada Media Group, Bandung 2008, halaman4

dihadapkan pada keharusan memenuhi kebutuhan pokok berkenaan dengan raga, ratio, dan perasaannya. Manusia membutuhkan pangan, sandang dan papan. Disamping kebutuhan pokok tersebut juga ada kebutuhan yang sifatnya psikis, misalnya kebutuhan untuk memajukan ilmu pengetahuan, seni, rasa aman, kepastian hukum, dan keadilan. Kesadaran hukum mengungkapkan diri dalam keyakinan akan kebenaran pikiran yang terdalam.<sup>5</sup>

Seperti kita ketahui manusia memiliki sifat, watak, keinginan dan kepentingan yang berbeda-beda dengan bertujuan untuk mempertahankan hidupnya dan untuk mendapatkan hidup yang lebih baik lagi, sehingga tidak jarang dalam pemenuhan keinginan dan kepentingan tersebut seringkali berlainan dan bertentangan dengan keinginan dan kepentingan orang lain, baik disengaja maupun tidak sengaja atau karena kelalaian.

Hal ini seringkali dapat menyebabkan pertikaian yang dapat menimbulkan perselisihan dan perpecahan diantara mereka sehingga dapat mengganggu keserasian dan keseimbangan hidup bersama didalam masyarakat. Maka untuk menghindari terjadinya perselisihan dan perpecahan tersebut maka manusia harus mematuhi kaidah dan norma hukum yang berlaku di masyarakat. Jika terjadi benturan kepentingan antara pelaku pelanggaran dengan orang yang dilanggar kepentingan dan haknya, maka hal ini dapat menimbulkan kerugian dalam diri orang yang dirugikan tersebut. Kerugian itu dapat berwujud kerugian materil dan immaterial.

Disinilah penting adanya hukum yang menjelma dalam peraturan perundang-undangan dan juga hukum yang hidup dan berkembang di dalam

---

<sup>5</sup> Herlien Budiono, *op.cit*, halaman 218.



masyarakat tersebut. Adanya hukum itu diusahakan sedikit mungkin terjadi benturan-benturana antara kepentingan-kepentingan tersebut yang dapat mengakibatkan terjadinya pelanggaran hukum dan tindakan mempertahankan hak menurut hukum pun bisa dilakukan manakala terdapat kepentingan yang dirugikan oleh orang lain atau pihak lain baik itu perseorangan, kelompok ataupun masyarakat luas bahkan Negara, dan perbuatan itu dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum.<sup>6</sup>

### A. Pengertian dan Penegasan Judul

Seperti kita ketahui bahwa Skripsi harus mempunyai judul, dan judul Skripsi harus ditegaskan dan diartikan agar para pembaca tidak menimbulkan penafsiran atau pengertian yang berbeda-beda dari judul Skripsi ini, dimana judul Skripsi yang dimaksud adalah : **“AKIBAT HUKUM PENELANTARAN HAK MILIK ATAS TANAH (STUDI KASUS PADA BPN KOTA MEDAN)”**.

Untuk lebih jelas maka di bawah ini penulis menguraikan pengertian judul ini secara kata demi kata sebagai berikut :

1. Akibat artinya efek dari suatu tindakan yang telah dilakukan
2. Hukum artinya peraturan-peraturan yang bersifat memaksa yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat yang dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib, pelanggaran terhadap peraturan tadi berakibat diambilnya tindakan<sup>7</sup>
3. Penelantaran artinya pembiaran terhadap sesuatu
4. Hak Milik Atas Tanah, artinya hak penguasaan atas tanah yang memberi

<sup>6</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum : Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty, halaman 13

<sup>7</sup> J.C. T. Simorangkir, *Kamus Hukum*, Aksara Baru, Jakarta, 1983, hal. 78

wewenang bagi subyeknya untuk menggunakan tanah yang dikuasainya

## **B. Alasan Pemilihan Judul**

Pembangunan nasional yang dituangkan dalam GBHN, merupakan implementasi kehendak rakyat, yang berorientasi pada upaya peningkatan kesejahteraan rakyat, secara terencana dan terarah, sehingga pada gilirannya pembangunan dalam berbagai dimensi tidak berdiri sendiri tetapi memiliki korelasi antara berbagai upaya pembangunan yang memiliki keterkaitan, utamanya dalam pembangunan hukum dengan menjalankan amanah Undang-Undang Dasar 1945, agar dapat menuju masyarakat yang adil dan makmur.

Pembangunan hukum merupakan suatu kewajiban pemerintah, yang mendapat berbagai hambatan, sehingga upaya penyadaran hukum kepada masyarakat perlu makin ditingkatkan. Tanpa ada upaya yang baik akan berakhir dengan sebuah kenistaan dimana terdapat sebuah kondisi masyarakat yang tidak terartur.

Untuk itu hukum dijadikan sebagai Panglima dalam mengatur berbagai gerak dinamika masyarakat. Obyektivitas penegakan hukum terasa masih jauh dari harapan masyarakat.

Hal ini dapat dilihat dari peradilan yang tidak jujur, hakim-hakim yang terkontaminasi oleh kondisi perilaku pemerintahan yang tidak konsisten, pengacara yang mengerjai rakyat, adalah akumulasi ketidakpercayaan lembaga yudikatif, di dalam menjalankan perannya sebagai pelindung, pengayom rakyat, yang berdampak pada tatanan kehidupan masyarakat yang tidak mengganggu hukum sebagai jaminan keselamatan di dalam interaksi sesama warga masyarakat.

Berbagai kasus merebak sejalan dengan tuntutan akan perubahan, yang dikenal dengan reformasi, tampak di berbagai lapisan masyarakat dari tingkat atas sampai bawah terjadi penyimpangan hukum.

Pembangunan masyarakat hukum madani (*civil society*) merupakan tatanan hidup masyarakat yang memiliki kepatuhan terhadap nilai-nilai hukum. Akan tetapi dalam perjalanan perubahan terdapat sejumlah ketimpangan hukum yang dilakukan oleh berbagai lapisan masyarakat.

Menurut pasal 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 7 Tahun 1998 tentang Kewenangan Menandatangani Buku Tanah, Surat Ukur dan Sertifikat, buku tanah, sertifikat dan surat ukur dalam pendaftaran tanah bisa ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan dalam hal :

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis yang melibatkan Panitia Ajudikasi
2. pemeliharaan dan pendaftaran tanah yang telah didaftar untuk pertama kali secara sistematis, sepanjang hal tersebut dilakukan sebelum penyerahan hasil kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam pasal 72 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah<sup>8</sup>

Jadi, memang bisa ada sertifikat yang ditandatangani Ketua Panitia Ajudikasi, dan sertifikat itu tetap berlaku sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang sah.

<sup>8</sup> <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4c9b73b4dbd33/keabsahan-sertifikat-tanah>

Dasar hukum dari Pendaftaran Tanah dimaksud, terdiri dari beberapa Peraturan Pemerintah, antara lain :

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
2. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 7 Tahun 1998 tentang Kewenangan Menandatangani Buku Tanah, Surat Ukur dan Sertifikat

### C. Permasalahan

Adapun permasalahan yang terdapat dalam keabsahan sertifikat atas tanah dimaksud :

1. Bagaimana pengaturan tentang hak milik atas tanah ?
2. Bagaimana penyelesaian penelantaran hak atas tanah terlantar melalui BPN ?
3. Bagaimana akibat hukum penelantaran hak milik atas tanah ?

### D. Tujuan Penelitian

Apabila kita melakukan sesuatu perbuatan maka pada umumnya kita mempunyai tujuan tertentu, demikian juga halnya didalam pembuatan Skripsi ini juga mempunyai tujuan tertentu yang ingin dicapai di dalam pembahasan nantinya.

Sehubungan dengan pembahasan skripsi ini, yang menjadi tujuan pokok penulis adalah sebagai berikut :

1. Untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum

pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area, dimana hal ini merupakan kewajiban bagi setiap mahasiswa yang akan menyelesaikan studinya

2. Untuk membagi pengetahuan kepada masyarakat bagaimana sebenarnya yang dikatakan dengan tindak perdata mengenai penelantaran hak milik atas tanah
3. Sebagai suatu bentuk sumbangan pemikiran kepada dunia ilmu pengetahuan hukum umumnya dan khususnya hukum perdata dalam hal perkembangan tindak perdata hak milik atas tanah

### **E. Hipotesa**

Hipotesa di sini adalah merupakan jawaban dari masalah yang sedang dihadapi berdasarkan data yang telah ada yaitu kemungkinan jalan yang harus ditempuh sebagai langkah pemecahan masalah dan ini bersifat sementara yang perlu dibuktikan kebenarannya dengan data-data yang diperoleh dalam pembahasan selanjutnya.

Hipotesa adalah merupakan jawaban sementara dari suatu penelitian, maka harus diuji kebenarannya dengan jalan penelitian. Hipotesa tidak perlu selalu merupakan jawaban yang dianggap mutlak benar atau harus dapat dibenarkan oleh penulisnya, walaupun selalu diharapkan terjadi demikian.

Oleh sebab itu bisa saja terjadi dalam pembahasannya nanti apa yang sudah dihipotesakan itu ternyata terjadi tidak demikian setelah diadakan penelitian-penelitian, bahkan mungkin saja yang ternyata kebalikannya.

Adapun hipotesa dari permasalahan yang diajukan adalah :



1. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas hak tanah, hak milik dapat beralih dan dilaihkan ke pihak lain<sup>9</sup>
2. Proses hukum terhadap tanah yang ditelantarkan dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku

## F. Metode Penelitian

Untuk menentukan metode penelitian yang dipakai, adalah tergantung pada judul Skripsi yang bersangkutan mungkin metode yang dipakai adalah :

### 1. Penelitian kepustakaan (*Library research*)

Di mana penulis akan membaca buku-buku yang berhubungan dengan pembahasan dan mengutip pendapat para sarjana

### 2. Penelitian lapangan (*Field research*)

Di mana penulis mengambil data-data yang berhubungan dengan pembahasan, di mana penelitian ini dilakukan pada BPN Kota Medan

## G. Sistematika Penulisan

Dalam membantu penulis dan pembaca untuk pemahaman suatu Skripsi perlu dibuat sistematika (gambaran isinya) dengan menguraikan secara singkat materi-materi yang terdapat didalam uraian mulai dari Bab pertama sampai dengan Bab yang terakhir sehingga tergambar hubungan antara Bab yang satu dengan Bab yang lainnya.

Untuk memudahkan memberikan gambaran isi dalam menyusun skripsi

---

<sup>9</sup> Soedaryo Soimin, *Status Hak dan pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta. Hal 1

ini, penulis membaginya dalam 5 (lima) bab, yang mana setiap babnya terbagi dalam sub-sub, yang antara lain :

**BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini penulis menguraikan tentang Pengertian dan Penegasan Judul, Alasan Pemilihan Judul, Permasalahan, Hipotesa, Tujuan Penulisan, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan

**BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH**

Pada bab ini penulis menguraikan tentang Sejarah Pendaftaran Tanah, Prosedur Pendaftaran Tanah dan Bentuk-bentuk Pendaftaran Tanah

**BAB III : TINJAUAN HUKUM TENTANG TANAH TERLANTAR**

Pada bab ini penulis menguraikan tentang Tanah Terlantar, Objek Tanah Terlantar dan Penetapan Tanah Terlantar

**BAB IV : AKIBAT HUKUM PENELANTARAN HAK MILIK ATAS TANAH (STUDI KASUS DI BPN KOTA MEDAN)**

Pada bab ini penulis menguraikan tentang Pengaturan Tentang Hak Milik Atas Tanah, Penyelesaian Penelantaran Hak Milik Atas Tanah Melalui BPN dan Akibat Penelantaran Hak Milik Atas Tanah

**BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab ini penulis menguraikan seluruh isi Skripsi atau dengan kata lain menyimpulkan jawaban yang benar dari permasalahan, kemudian yang terakhir penulis memberikan saran-saran kepada pihak-pihak yang ada kaitannya dengan pembahasan Skripsi ini

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH

#### A. Sejarah Pendaftaran Tanah

Gambaran yang jelas mengenai periode sejarah kadaster di Indonesia akan diuraikan di bawah ini:

##### 1. Periode Kekacauan/Ketidak Teraturan (*De Chaotische Periode*)

Periode ini diambil dari sejarah kedatangan Bangsa Belanda ke Indonesia, dimulai dari pendirian VOC (*Vernigde Oost Indische Compagnie*), yang didirikan pada tahun 1602. VOC disamping menerima hak dari pemerintah Belanda untuk berdagang di *Nederlands-Indie*, juga menerima hak untuk menjalankan kekuasaan yang berdaulat atas daerah-daerah yang dikuasainya dengan kekuatan senjata. Atas dasar hak menjalankan kekuasaan dari pemerintah Belanda maka VOC menganggap dirinya yang berhak atas tanah-tanah yang terletak dalam daerah-daerah kekuasaannya. Sehingga hak atas tanah yang terletak di daerah kekuasaan tersebut dipandang sebagai hak kepemilikan atas tanah berdasarkan pendudukan.

##### 2. Periode Ahli Ukur Pemerintah (*De Periode van den Gouvernements-Landmeter*)

Pada tanggal 21 April 1834 diberlakukan, *Staatsblad 1834 Nomor 27* tentang *Bea Balik Nama* atau *Ordonantie op de Overschrijving van den Eigendom van vaste goederen en het Inschrijven van hyphoteken op de zelve, in Nederiansch-Indic* (selanjutnya disebut *Ordonansi Balik Nama*). Tujuan dikeluarkannya *Ordonansi* tersebut adalah :

- a. Mengatur kembali ketentuan-ketentuan mengenai pendaftaran hak
- b. Mengatur kembali ketentuan-ketentuan bea balik nama. Ketentuan-ketentuan mengenai bea balik nama diatur kembali pada tahun 1924 secara tersendiri dalam Staatsblad 1924 Nomor 291 atau Ordonantie op het Recht van Overschrijving dan sejak itu pula Ordonansi Balik Nama hanya mengatur mengenai pendaftaran hak saja. Pokok-pokok dari pendaftaran hak yang diatur dalam Ordonansi Balik Nama adalah sebagai berikut :
  - 1) Setiap peralihan hak harus didaftar pada pejabat balik nama (overschrijvings ambtenaaren) yang dibantu oleh pejabat-pejabat pembantu
  - 2) Pembuatan akta pendaftaran peralihan hak atau akta balik nama (acte van overschrijving) oleh pejabat balik nama
  - 3) Asli akta balik nama disimpan oleh pejabat pembantu dalam 2 (dua) bundel terpisah, yaitu bundel koopbrieven dan bundel hypotheekbrieven, sedangkan kepada yang bersangkutan diberikan salinan sah (grosse) akta balik nama
  - 4) Pejabat balik nama dan pejabat pembantu bertanggung jawab secara pribadi atas kerugian yang timbul akibat kelalaian mereka dalam melaksanakan kewajiban-kewajiban yang ditetapkan dalam ordonansi balik nama
  - 5) Surat keterangan pendaftaran tanah (landmeterskennis), dan surat ukur pemisahan

### 3. Periode Pendaftaran Tanah (De periode van den kadastralen dienst)

Periode pendaftaran tanah dimulai pada tahun 1871, dimana pemerintah Hindia Belanda pada tahun tersebut membentuk suatu komisi yang bertugas mempelajari perlu atau tidaknya penataan kembali kadaster. Dasar dari peraturan-peraturan yang dikeluarkan untuk penyusunan kadaster tersebut adalah :

- a. Staatsblad 1875 Nomor 183 jo Staatsblad 1879 Nomor 164 tentang Ketentuan Umum mengenai pengukuran-pengukuran Kadaster di Indonesia (Algemene voorshriften betreffen de kadastrale metingen in nederlandsch-indie)
- b. Bijblad Nomor 3308 mengenai Keputusan Pemerintah (Gouvernement Besluit) yang menetapkan contoh-contoh dan daftar-daftar tata usaha kadaster (medellen registers den wetking van het kadaster)
- c. Staatsblad 1870 Nomor 164 mengenai Keputusan Pemerintah yang mengatur Tugas kadaster (Regeling van den wetkring van het kadaster)
- d. Staatsblad 1880 Nomor 147, yaitu peraturan yang mengatur penggunaan hasil-hasil pengukuran-pengukuran kadaster dalam surat-surat hak tanah (regeling van het gebruik, dat van de uitkomsten der kadastrale metingen is to maken in de geregijk acten, betrekkelijk den eigendom en andere zakelijke regten op onroerende goederen)
- e. Staatsblad 1880 Nomor 148 mengenai Instruksi bagi Kepala-Kepala Kadaster (Instructie voor de bewaardersvan het kadaster)

### B. Prosedur Pendaftaran Tanah

Setelah uang pemasukan ke kas negara dibayar pemohon dapat mengajukan permohonan pendaftaran hak ke kantor pertanahan Kabupaten/

### 3. Periode Pendaftaran Tanah (De periode van den kadastralen dienst)

Periode pendaftaran tanah dimulai pada tahun 1871, dimana pemerintah Hindia Belanda pada tahun tersebut membentuk suatu komisi yang bertugas mempelajari perlu atau tidaknya penataan kembali kadaster. Dasar dari peraturan-peraturan yang dikeluarkan untuk penyusunan kadaster tersebut adalah :

- a. Staatsblad 1875 Nomor 183 jo Staatsblad 1879 Nomor 164 tentang Ketentuan Umum mengenai pengukuran-pengukuran Kadaster di Indonesia (Algemene voorschriften betreffen de kadastrale metingen in nederlandsh-indie)
- b. Bijblad Nomor 3308 mengenai Keputusan Pemerintah (Gouvernement Besluit) yang menetapkan contoh-contoh dan daftar-daftar tata usaha kadaster (medellen registers den wetking van het kadaster)
- c. Staatsblad 1870 Nomor 164 mengenai Keputusan Pemerintah yang mengatur Tugas kadaster (Regeling van den wetking van het kadaster)
- d. Staatsblad 1880 Nomor 147, yaitu peraturan yang mengatur penggunaan hasil-hasil pengukuran-pengukuran kadaster dalam surat-surat hak tanah (regeling van het gebruik, dat van de uitkomsten der kadastrale metingen is to maken in de geregljik acten, betrekkelijk den eigendom en andere zakelijke regten op onroerende goederen)
- e. Staatsblad 1880 Nomor 148 mengenai Instruksi bagi Kepala-Kepala Kadaster (Instructie voor de bewaardersvan het kadaster)

### B. Prosedur Pendaftaran Tanah

Setelah uang pemasukan ke kas negara dibayar pemohon dapat mengajukan permohonan pendaftaran hak ke kantor pertanahan Kabupaten/

Kotamadya untuk diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya dengan syarat-syarat :

1. Mengisi formulir permohonan
2. Surat keputusan penetapan hak atas tanah
3. Menyerahkan asli surat-surat tanah
4. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/ surat setoran BPHTB (Undang-Undang Nomor21 Tahun 1997 jo Undang-Undang Nomor20 Tahun 2000 yang divalidasi oleh kantor pelayanan PBB dan kantor pertanahan konfirmasi terlebih dahulu dengan kantor pelayanan PBB)
5. Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (peraturan pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Jo Peraturan Pemerintah Nomor27 Tahun 1996)
6. Bukti pembayaran setoran uang pemasukan ke kas negara
7. Surat kuasa dan Fotocopy KTP pemberi/penerima kuasa apabila dikuasakan
8. Identitas pemohon; Fotocopy KTP, KK, WNI, Ganti Nama (jika perorangan), Akta Pendirian/Akta Perubahan (jika badan hukum)
9. Peta Bidang Tanah/Surat Ukur
10. Membayar tarif atas jenis penerimaan bukan pajak, untuk pelayanan pendaftaran pertama kali<sup>10</sup>

Setelah sertipikat hak atas tanah selesai dan diberikan kepada pemohon, pemohon dapat mengajukan peralihan hak kepada perorangan, pemasukan ke dalam Perusahaan, pemindahan hak karena lelang, peralihan karena putusan pengadilan, peralihan hak karena waris, peralihan hak karena penggabungan peleburan perseroan/koperasi – merger, Hak Tanggungan serta peningkatan haknya sesuai dengan ketentuan perundang-undang

<sup>10</sup> Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan : Brosur Permohonan Pendaftaran Surat Keputusan (Jakarta : Kantah Jaksel, 2007)

### C. Bentuk-Bentuk Pendaftaran Tanah

Dalam pasal 13 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dikenal ada 2 (dua) bentuk cara untuk mendaftarkan hak tanah, yaitu :

Terdapat 2 (dua) cara untuk memperoleh sertifikasi hak atas tanah, yakni sebagai berikut :

#### 1. Pendaftaran Tanah Sporadis

Dalam hal ini, inisiatif pendaftaran tanah berasal dari pemilik tanah sebagai pemohon sertifikat yang bisa dilakukan secara perseorangan atau bersama-sama ataupun melalui orang yang diberikan kuasa sebagai pemohon, misalkan pemberian kuasa kepada pegawai PPAT

#### 2. Pendaftaran Tanah Sistematis

Dalam hal ini, inisiatif pendaftaran tanah berasal dari pemerintah yang mencakup satu atau sebagian wilayah desa/kelurahan. Untuk pendaftaran tanah pertama kalinya ini dilakukan oleh panitia *ajudikasi*, yakni panitia yang ditugaskan oleh BPN dan terdiri dari pihak kantor pertanahan dan aparat desa/kelurahan. Pihak-pihak tersebut bertugas melakukan penyertifikatan tanah-tanah penduduk yang belum memiliki sertifikat

## BAB III

### TINJAUAN HUKUM TENTANG TANAH TERLANTAR

#### A. Tanah Terlantar

Definisi tanah terlantar tidak diatur di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (**Peraturan Pemerintah Nomor 11 tahun 2010**), tetapi diatur di dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar. Tanah terlantar adalah tanah yang sudah diberikan hak oleh negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.

Sejalan dengan adanya TAP MPR Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, permasalahan tanah terlantar yang berkaitan dengan upaya penertibannya oleh pemerintah, merupakan hal penting untuk dikaji, karena hal itu merupakan perwujudan salah satu upaya pembaharuan di bidang agraria. Menyadari bahwa hukum akan memberikan jaminan kepastian pada setiap penatagunaan tanah, dalam kerangka kebijakan pembaharuan agraria, kajian dari aspek hukum menjadi sesuatu yang penting untuk dilakukan lebih dahulu. UUPA merupakan dasar dari lahirnya perundang-undangan lainnya dan peraturanperaturan pendukung dalam mengatur kebijakan di bidang pertanahan.

Pemberian hak-hak atas tanah (HM; HGU; HGB, dll.) kepada perorangan/individu atau badan hukum oleh negara untuk diusahakan, dikelola dan dipergunakan dalam rangka memberikan kesejahteraan kepada masyarakat, merupakan suatu kebijakan di bidang pertanahan yang harus dikerjakan dengan sebaik-baiknya. Dengan kata lain, dalam pemberian hak itu ada maksud tidak dibenarkan menelantarkan tanah.

Tentang kata “pengertian” itu sendiri, menurut J.J.H. Bruggink adalah sebagai berikut<sup>33</sup> “Pengertian adalah apa yang timbul dalam pikiran kita sebagai arti dari perkataan, mengingat penunjukan perkataan itu pada obyek tertentu atau orang tertentu. Jadi bergantung pada baik konteks kebahasaan maupun bukan kebahasaan”.

Mengenai konsep tanah terlantar yang hendak dijelaskan dalam uraian berikut ini, dipilih pengertian konsep sebagaimana yang dijelaskan oleh Radbruch, ia mengemukakan pendapatnya yang berkaitan dengan konsep hukum sebagai berikut “Terdapat dua jenis konsep hukum yakni konsep hukum yang yuridis relevan (*legally relevant concepts*) dan konsep hukum asli (*genuine legal concepts*)<sup>11</sup>. Konsep yuridis relevan adalah konsep hukum yang merupakan komponen aturan hukum, khususnya konsep yang digunakan untuk mendapatkan situasi fakta dalam kaitannya dengan ketentuan undang-undang yang dijelaskan dengan interpretasi misalnya: Konsep fakta seperti benda, membawa pergi, atau mengambil. Sedangkan konsep hukum adalah konsep konstruktif dan sistematis

---

<sup>11</sup> Bernard Arief Sidharta. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum Sebuah Penelitian tentang Pondasi Kefalsafahan dan Sifat Keilmuan ilmu Hukum Sebagai Landasan Pengembangan Ilmu Hukum Nasional Indonesia*. (Bandung: Mandar Maju, 2000), halaman 154.

yang digunakan untuk memahami sebuah aturan hukum, misalnya: konsep hak, kewajiban, hubungan hukum, dan sebagainya.”

Selanjutnya Satjipto Rahardjo mengemukakan pentingnya sebuah konsep digunakan untuk menyebutkan secara ringkas apa yang ingin dicakup oleh suatu peraturan itu. Misalnya penganiayaan. Berdasar adanya 2 macam konsep hukum dari Radburch itu, dipilih konsep hukum yang yuridis relevan untuk menjelaskan konsep tanah terlantar, dengan alasan bahwa tanah terlantar merupakan fakta di lapangan adanya tanah hak yang tidak terawat, tidak produktif, dan kualitas kesuburannya menurun.

#### **a. Menurut Hukum Adat**

Memahami pemikiran masyarakat adat tentang tanah yang dijelaskan oleh para ahli Hukum Adat, menunjukkan bahwa keberadaan manusia tidak dapat dilepaskan dengan tanah, ia merupakan unsur yang esensi yang paling diperlukan selain untuk kebutuhan hidup yang lainnya.

Ditegaskan pula bahwa tanahlah yang merupakan modal satu-satunya bagi manusia. Adapun ciri-ciri Hukum Adat dalam memandang tanah dapat diketahui dari para pakar dalam mengidentifikasinya yaitu :

##### 1. Menurut I Gede Wiranata :<sup>12</sup>

- a. Tanah mempunyai sifat yang tetap keadaannya tidak pernah berubah
- b. Tanah merupakan sarana tempat tinggal bagi persekutuan hukum dan seluruh anggotanya, sekaligus memberikan penghidupan kepada pemiliknya

<sup>12</sup> I Gede Wiranata. *Hukum Adat Indonesia, Perkembangannya Dari Masa Ke Masa*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2004), halaman 226

- c. Tanah merupakan suatu kesatuan dimana nantinya pemilik akan dikubur setelah meninggal, sekaligus merupakan tempat leluhur

2. Menurut Van Dijk :<sup>13</sup>

- a. Membahas tanah tidak dapat dilepaskan dari corak persekutuanpersekutuan hukum
- b. Tanah merupakan modal yang terutama dan satusatunya
- c. Campur tangan persekutari itu sehingga kesatuan dengan menggunakan Kepala Persekutuan sebagai alatnya untuk mengutus hak-hak perorangan dalam suatu persekutuan

3. Menurut B. Ter Haar BZN :<sup>14</sup>

Tanah adalah tempat dimana mereka berdiam, tanah memberikan makan mereka, tanah dimana mereka dimakamkan dan yang menjadi tempat kediaman orang-orang halus pelindungnya.

Berdasar uraian di atas dapat disimpulkan bahwa tanah menjadi sangat penting untuk memenuhi kebutuhan hidup dan kehidupan moneter secara individu, maupun masyarakat dalam suatu persekutuan di wilayah tertentu. Persekutuan hukum desa atau daerah bukan persekutuan hukum belaka. Tetapi yang utama suatu persekutuan usaha dengan tanah sebagai modal, dimana semua anggota masyarakat pada dasarnya mempunyai kewajiban mengolah tanah yang baik.

Dalam hukum, melaksanakan kewajiban dengan benar dari seseorang pemegang hak atas tanah adalah merupakan perwujudan prestasi dari sebuah

<sup>13</sup> Van Dijk. *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, diterjemahkan oleh A. Soehardi, (Bandung : Sumur, 1979), halaman 56

<sup>14</sup> Ter Haar BZN. *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*. Terjemah K.Ng Soebakti Poesponoto. (Jakarta: PT Pradnya Paramita. 1981), halaman 71 91



hubungan hukum yang timbul. Apabila pelaksanaan kewajiban didapati tidak sesuai dengan tujuan pemberian hak, sehingga tanah tidak terpelihara, tidak terawat, bahkan tidak produktif, tanah itu dapat disebut tanah terlantar. Kalau demikian keadaannya, maka tanah dikuasai kembali oleh persekutuan hukum. Hak pengelolaan diberikan kepada orang lain.

Jadi konsep tanah terlantar menurut Hukum Adat dapat dirumuskan sebagai *tanah sawah atau ladang yang ditinggalkan oleh pemilik atau penggarapnya dalam beberapa waktu tertentu (3-15 tahun) sampai tanah sawah atau ladang itu menjadi semak belukar kembali*, maka tanah kembali pada hak ulayat.

Jadi menurut Hukum Adat, “tanah terlantar”, lebih mengarah pada keadaan fisik tanah yang sudah tidak produktif dan tidak bertuan (ditinggalkan oleh pemegang haknya). Hanya secara yuridis tidak jelas kedudukannya. Karena tidak disebutkan siapa yang berwenang menetapkan suatu atau sebidang tanah adalah terlantar. Apabila memperhatikan kesimpulan berdasar pendapat para peneliti maka dinyatakan “kembali kepada hak ulayat atau masyarakat adat”. Biasanya yang berhak menyatakan tanah terlantar adalah ketua masyarakat adatnya.

Di beberapa daerah yang mengenal ladang berpindah, meninggalkan lahan yang pernah digarap atau diusahakan itu bukan dimaksudkan tidak dikerjakan tetapi justru dalam rangka memulihkan kesuburan tanah kembali. Artinya tidak diserahkan pada warga masyarakat lebih dahulu secara individu. Hukum Adat tidak menelantarkan tanah atau tidak mengenal tanah terlantar.

## **b. Menurut Perundang-undangan**

### **1. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)**

Seperti telah dijelaskan bahwa lahirnya UUPA adalah dalam rangka menghilangkan dualisme di bidang Hukum Agraria. Demikian pula bahwa UUPA dibuat mengambil sumber dari Hukum Adat yang bersifat komunalistik religius yang mempunyai makna bahwa penguasaan tanah bersama memungkinkan penguasaan tanah secara individu dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi sekaligus mengandung unsur kebersamaan.

Ada perubahan paradigma dari Hukum Agraria kolonial yang berciri tanah dikelola atau diusahakan untuk menghasilkan produk yang dapat diperdagangkan dan mendapat untung sebanyak-banyaknya ke Hukum Agraria nasional yang berciri pengelolaan sumber daya tanah untuk kesejahteraan rakyat. Alasan filosofinya bahwa tanah itu adalah karunia Tuhan kepada umat manusia (rakyat Indonesia) untuk diusahakan dikelola guna memenuhi kebutuhannya, agar tercapai kesejahteraan atau kemakmuran bersama dengan berkeadilan.

Jadi ada kewajiban dari individu atau masyarakat untuk mengerjakan atau mengusahakan tanah sebaikbaiknya sesuai dengan apa yang telah ditentukan atau sesuai dengan tujuannya (kemakmuran) itu. Berdasarkan hakekat yang ada pada Hukum Agraria Nasional (UUPA) tersebut, semua pihak perlu mengerti dan menjaga agar tidak terjadi tanah terlantar.

Beberapa ketentuan UUPA yang berkaitan dengan hal ini, dapat dikemukakan sebagai berikut :

1. *Hak milik atas tanah hapus bila tanahnya jatuh kepada Negara karena diterlantarkan. (Pasal 27 poin a. 3). Penjelasan Pasal 27 menyatakan, “Tanah diterlantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan dari pada haknya”.*
2. Hak Guna Usaha hapus karena diterlantarkan (Pasal 34e).
3. Hak Guna Bangunan hapus karena diterlantarkan (Pasal 40e).

Dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas, menunjukkan bahwa setiap hak atas tanah yang diberikan atau diperoleh dari negara (HM; HGU; HGB) haknya hapus apabila diterlantarkan. Artinya ada unsur kesengajaan melakukan perbuatan tidak mempergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan dari pada haknya. Keberadaan Pasal-Pasal UUPA mengenai tanah terlantar nampaknya tidak cukup serius diterapkan di lapangan, sehingga Pemerintah mengeluarkan peraturan-peraturan yang bersifat melaksanakan perintah UU. Peraturan-peraturan itu sudah bersifat sektoral, misalnya Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 88 Tahun 1973 tentang Penguasaan Tanah Perkebunan Terlantar dan atau Diterlantarkan di Daerah Propinsi Jawa Barat.<sup>15</sup>

Dalam bagian *Menimbang* huruf a Keputusan tersebut dinyatakan:

*“bahwa dengan membiarkan tanah-tanah perkebunan dalam keadaan terlantar atau diterlantarkan pemegang haknya atau pengusahanya tidak mempergunakan atau menggunakan sebagaimana mestinya adalah merupakan pelanggaran terhadap fungsi sosial disamping merupakan kelalaian dari pada pengusaha atau pemegang hak yang tidak mengindahkan kewajiban dalam mengusahakan perkebunannya secara baik dan layak.”*

<sup>15</sup> A.P. Parlindungan, *Op. Cit.* hal 16

Lahirnya Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 88 Tahun 1973, sebagai wujud kepedulian atas terlantarnya tanah HGU (Perkebunan). Hal itu dimaksudkan untuk segera mengatasi atau meniadakan kondisi lahan perkebunan yang terlantar, dengan menindak pemegang haknya, berikut pendayagunaan tanah terlantar tersebut. Sehingga lahan HGU (Perkebunan) memberi kesejahteraan kepada masyarakat sekitar lahan pada khususnya dan masyarakat pada umumnya. Jadi, untuk dapat menyatakan suatu perkebunan sebagai terlantar, ialah apabila diketahui bahwa pemegang hak atas tanah, tidak mempergunakan atau mengerjakan yang ia peroleh sebagaimana mestinya. Dengan demikian berarti pemegang hak atas tanah tidak mengindahkan kewajiban mengusahakan perkebunan secara baik dan mengabaikan fungsi sosial atas tanah.

## **2. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah Negara**

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah. Dalam *Menimbang* poin b Peraturan Pemerintah ini menyatakan : “bahwa oleh karena itu pengakuan penguasaan pemilikan dan penggunaan tanah perlu lebih diarahkan bagi semakin terjaminnya tertib di bidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga adanya kepastian hukum di bidang pertanahan pada umumnya dapat terwujud”.

Dari ketentuan di atas pemerintah ingin menegaskan kembali bahwa penggunaan tanah berdasarkan pada HGU, HGB, Hak Pakai dalam rangka

pembangunan nasional, diarahkan untuk terjaminnya atau terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur. Oleh karena itu Pasal-Pasal dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 secara rinci dan jelas mengatur mengenai pemberian hak (HGU, HGB dan Hak Pakai), obyek hak, jangka waktu dan lamanya suatu hak, diberikan oleh negara kepada subyek hak.

Apabila kewajiban pemegang hak tidak dilaksanakan maka berdasarkan ketentuan dalam Pasal 17e bahwa *Hak Guna Usaha hapus karena dilerlantarkan*; Dalam penjelasannya dinyatakan sesuai dengan penjelasan yang ada dalam UUPA. Demikian juga tentang hapusnya HGB dalam Pasal 35e yang dinyatakan bahwa *Hak Guna Bangunan hapus karena dilerlantarkan*.

Untuk pemberian Hak Pakai, juga diikuti dengan ketentuan tentang hapusnya Hak Pakai. Dalam Pasal 55e dinyatakan bahwa, *Hak Pakai hapus karena dilerlantarkan*. Hapusnya hak pakai tidak diatur oleh UUPA. Dari ketentuan-ketentuan yang telah disebutkan tentang hapusnya hak atas tanah (HGU, HGB, Hak Pakai) dapat disimpulkan bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menggunakan istilah dilerlantarkan, pengertian dilerlantarkan mengikuti penjelasan dari UUPA tentang hapusnya HM, HGU, HGB. Sedangkan Hak Pakai tidak diatur adanya tanah dilerlantarkan.

Hal yang perlu diperhatikan selanjutnya adalah ketentuan Pasal 14 Ayat (3), Pasal 35 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang mengatakan, "*Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya HGB sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 diatur dengan Keputusan Presiden*".

### 3. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 dikeluarkan karena dilatarbelakangi semakin banyaknya jumlah tanah terlantar di Indonesia dan karena tidak ada upaya penertiban yang dilakukan oleh Pemerintah. Oleh karena itu dalam *Menimbang* pada huruf b disebutkan *bahwa dalam kenyataannya masih terdapat bidang-bidang tanah yang dikuasai oleh perorangan, badan hukum atau instansi yang tidak digunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya.*

Dalam ketentuan *Menimbang* huruf c dinyatakan bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria hak atas tanah hapus dengan sendirinya apabila tanahnya diterlantarkan. Pasal 1 Ayat (5) menyatakan, *“Tanah terlantar adalah tanah yang diterlantarkan oleh pemegang hak atas tanah, pemegang Hak Pengelolaan atau pokok yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah tetapi belum memperoleh hak atas tanah sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku”.*

Selanjutnya pengertian tanah terlantar diulang kembali ketika mengatur tentang Kriteria Tanah Terlantar yaitu dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 1998 yang menyatakan : *“Tanah Hak Milik; Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik”.*

Lebih lanjut pengertian tanah terlantar disebutkan dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 yang mengatur khusus untuk HGU yang menyatakan :

1. Tanah Hak Guna Usaha tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya sebagaimana dimaksud Pasal 3 bila, apabila tanah itu tidak diusahakan sesuai dengan kriteria pengusahaan tanah pertanian yang baik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
2. Jika haknya sebagian dari bidang tanah Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat 1, memenuhi kriteria terlantar, maka hanya bagian tanah tersebut yang dapat dinyatakan terlantar

Apabila diperhatikan, ternyata banyak istilah ataupun pengertian yang diberikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 ini untuk menyatakan bahwa sebidang tanah adalah terlantar. Kalimat-kalimat yang dipilih dalam menyatakan tanah terlantar dapat di inventarisasi sebagai berikut :

1. Tanah tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya, bila tanah tersebut tidak dipergunakan sesuai peruntukannya menurut RTRW yang berlaku
2. Tanah yang diterlantarkan oleh pemegang haknya
3. Tidak diusahakan sesuai dengan kriteria pengusahaan tanah pertanian yang baik sesuai Ketentuan Peraturan Perundang-undangan
4. Tanah sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya

Beberapa pengertian tanah terlantar di atas, menunjukkan adanya pengertian yang bervariasi, tergantung pada macam hak atas tanah. Hal tersebut

bisa menimbulkan persepsi yang beda-beda antara petugas, pejabat dan masyarakat.

## **B. Objek Tanah Terlantar**

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 11 tahun 2010, yang termasuk sebagai obyek tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa :

1. Hak Milik
2. Hak Guna Bangunan
3. Hak Pakai
4. Hak Usaha
5. Hak Pengelolaan

### ***Hak Milik***

Pengertian Hak Milik adalah hak atas tanah yang turun temurun, terkuat dan terpenuh. Kata “*terkuat*” dan “*terpenuh*” tidak berarti bahwa hak milik itu merupakan hak yang mutlak, tidak dapat diganggu gugat dan tidak terbatas seperti Hak Eigendom, akan tetapi kata *terkuat* dan *terpenuh* itu dimaksudkan untuk membedakan dengan hak-hak lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah maka Hak Milik yang *terkuat* dan *terpenuh*.

1. *Terkuat*, artinya Hak Milik tidak mudah hapus dan musnah serta mudah dipertahankan terhadap hak pihak lain, oleh karena itu harus didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
2. *Terpenuh*, ini menandakan kewenangan pemegang hak milik itu paling penuh

dengan dibatasi ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria tentang fungsi sosial tanah

3. *Turun temurun*, berarti jangka waktunya tidak terbatas, dapat beralih karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum
4. Hak Milik adalah hak atas tanah, karena itu tidak meliputi pemilikan kekayaan alam yang terkandung dalam tubuh bumi dan yang ada dibawah/didalamnya.

Dasar Hukum Hak Milik adalah sebagai berikut :

1. Undang-Undang Pokok Agraria :
  - a. Pasal 20 s/d 27; Pasal 50 ayat (1) dan Pasal 56;
  - b. Ketentuan Konversi Pasal I, II dan VII
2. Luar Undang-Undang Pokok Agraria :
  - a. Undang-Undang Nomor 56/Prp/1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian
  - b. Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah
  - c. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan
  - d. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Hak Milik
  - e. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf
  - f. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

- g. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1999, tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara yang menggantikan PMDN Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah Jo. Keppres Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional
- h. Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah<sup>16</sup>

### ***Hak Guna Bangunan***

Pengertian Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu (pasal 35 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria). Dasar hukumnya Hak Guna Bangunan adalah :

1. Undang-Undang Pokok Agraria :  
Pasal 35 s/d 40, Pasal 50 Jo. 52, Pasal 55; Ketentuan Konversi Pasal I (3) dan (4), Pasal II, V dan Pasal VIII (1).
2. Luar Undang-Undang Pokok Agraria :
  - a. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;
  - b. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing;
  - c. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang menggantikan PMDN Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian

<sup>16</sup> Ny. Arie S. Hutagalung, S.H.M.L.I, Supardjo Sujadi, S.H dan Rahayu Nurwidari, S.H.C.N.: *Ibid* hal : 28

Hak Atas Tanah;

- d. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1984 tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan dengan Fasilitas KPR dari Bank Tabungan Negara;
- e. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999, tentang izin lokasi yang menggantikan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993, tentang Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara; Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

### ***Hak Pakai***

Pengertian Hak Pakai (pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria) adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam surat keputusan pemberian haknya (tanah negara) atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah (tanah milik orang lain).

Dari rumusan diatas dapat disimpulkan bahwa hak pakai adalah hak atas tanah bangunan dan tanah pertanian.

Kata “menggunakan”, menunjukkan bahwa tanah itu dapat digunakan untuk bangunan (sebagai wadah);

Kata “memungut hasil” menunjukkan bahwa tanah itu dapat digunakan untuk usaha pertanian (sebagai faktor produksi).

Dasar Hukumnya Hak Pakai adalah :

1. Undang-Undang Pokok Agraria:
 

pasal 41 s/d 43, pasal 49 ayat 1, pasal 50 ayat 2 jo. Pasal 52;
2. Luar Undang-Undang Pokok Agraria :
  - a. Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9/1965 tentang pelaksanaan Konversi Hak atas Tanah dan Ketentuan-ketentuan tentang kebijaksanaan selanjutnya
  - b. Peraturan Menteri Agraria Nomor 1/1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan
  - c. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nomor 9 Tahun 1999, tentang Tata cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.<sup>17</sup>

### ***Hak Guna Usaha***

Pengertian Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara selama jangka waktu tertentu guna usaha pertanian, perikanan, perkebunan dan peternakan.<sup>18</sup>

<sup>17</sup> Ny. Arie S. Hutagalung, S.H.M.L.I, Supardjo Sujadi, S.H dan Rahayu Nurwidari, S.H.C.N. : *ibid* hal : 39

<sup>18</sup> Ny. Arie S. Hutagalung, S.H.M.L.I, Supardjo Sujadi, S.H dan Rahayu Nurwidari, S.H.C.N. : *ibid* hal : 32

Dasar Hukumnya sebagai berikut :

1. Undang-Undang Pokok Agraria :
  - a. Pasal 28 s/d 34, Pasal 50 Jo. 52, Pasal 51 dan 52
  - b. Ketentuan Konversi Pasal II, IV dan VII
2. Diluar Undang-Undang Pokok Agraria :
  - a. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing, khususnya Pasal 14
  - c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
  - d. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
  - e. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak Barat
  - f. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 1992 tentang Pemanfaatan Tanah Hak Guna Usaha untuk Usaha Patungan Dalam Rangka Penanaman Modal Asing Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi yang menggantikan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Nasional Nomor 2 Tahun 1993, tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal
  - g. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1999, tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara yang menggantikan PMDN Nomor 6

- Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah  
 Jo. Keppres Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional
- h. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional  
 Nomor 9 Tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak  
 Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

### ***Hak Pengelolaan***

Pengertian Hak Pengelolaan menurut pasal 3 PMDN Nomor 5/1974, adalah hak atas tanah yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk :

1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah
2. Menggunakan tanah untuk keperluan sendiri
3. Menyerahkan bagian dari tanahnya kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang telah ditentukan bagi pemegang hak tersebut yang meliputi segi pernyukkan, segi penggunaan, segi jangka waktu dan segi keuangannya

Setelah jangka waktu hak atas tanah yang diberikan kepada pihak ketiga itu berakhir maka tanah tersebut kembali lagi ke dalam penguasaan sepenuhnya pemegang Hak Pengelolaan dalam keadaan bebas dari hak-haknya yang membebaninya.

Hak Pengelolaan ini dulu berasal dari apa yang disebut “Hak *Beheer*”, yaitu hak penguasaan atas tanah negara yang setelah Undang-Undang Pokok Agraria melalui Peraturan Menteri Agraria Nomor 9/1965 dikonversi menjadi hak atas tanah menurut hukum tanah nasional.

Kalau dengan Hak *Beheer* , tanahnya digunakan oleh instansi pemerintah untuk keperluan sendiri, maka dikonversi menjadi *Hak Pakai*, tetapi apabila

tanahnya selain akan digunakan sendiri, ada bagian-bagian dari tanah lainnya akan diserahkan kepada pihak ketiga yang meliputi segi peruntukkan, penggunaan dan jangka waktu dan keuangan, maka Hak *Beheer* dikonversi menjadi *Hak Pengelolaan*.

Dasar hukum Hak Pengelolaan adalah :

1. Undang-Undang Pokok Agraria :

Di dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak dituliskan secara tegas, hanya disinggung dalam Penjelasan Umum bagian A II (2)

2. Luar Undang-Undang Pokok Agraria :

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 8/1053
- b. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9/1965 tentang Pelaksanaan Konversi hak atas Tanah dan selanjutnya
- c. Ketentuan-ketentuan tentang Kebijakanaksanaan :
- c. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5/1974
- d. Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nomor 9 Tahun 1999, tentang Tata cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan
- e. Peraturan Menteri Agraria Nomor 1/1966
- f. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3/1987.71

### C. Penetapan Tanah Terlantar

Sesudah diidentifikasi tanah terlantar, maka disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Negara, lalu apa tindakan yang dilakukan. Tanah terlantar tersebut bergantung kepada keputusan Menteri Negara Agraria,

berapa lama tanah terlantar menurut Peraturan Pemerintah secara umum. Menteri menetapkan tanah terlantar. Menurut penulis terlalu sentralistik dan bisa menghambat team bekerja. Oleh karena itu penetapan tanah terlantar cukup Kepala BPN setempat sebagai orang yang paling mengetahui latar belakang atau kondisi objek tanah.

Provinsi berdasarkan informasi yang diperoleh dari hasil pemantauan lapangan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atau dari hasil laporan Dinas/instansi lainnya, laporan tertulis dari masyarakat, atau para pemegang hak. Pemegang hak berkewajiban melaporkan penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keputusan pemberian hak atas tanah atau dasar penguasaan atas tanah dari pejabat yang berwenang.

Inventarisasi tanah terindikasi terlantar dilaksanakan melalui :

1. Pengumpulan data mengenai tanah yang terindikasi terlantar yang meliputi data tekstual (nama, alamat pemegang hak atas tanah, tanggal keputusan pemberian hak atas tanah, Nomor dan Tanggal, serta berakhirnya sertipikat, letak tanah, luas dan penggunaan tanah, serta luas tanah yang terindikasi terlantar) dan data spasial (data grafis berupa peta yang dilengkapi dengan koordinat posisi bidang tanah yang terindikasi terlantar)
2. Pengelompokan data tanah yang terindikasi terlantar dilakukan menurut wilayah kabupaten/kota, dan jenis hak/dasar penguasaan
3. Mengadministrasikan data hasil inventarisasi tanah terindikasi terlantar secara tertib dalam basis data untuk keperluan pelaporan bahan analisis dan penentuan tindakan selanjutnya.

Tanah yang terindikasi terlantar berdasarkan hasil inventarisasi dan telah ditetapkan sebagai target, dilakukan identifikasi dari aspek administrasi dan dilakukan penelitian lapang (fisik tanah) oleh Panitia C yang dibentuk dan ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Identifikasi dan penelitian aspek administrasi serta penelitian lapang dilakukan terhadap tanah :

1. HM, HGU, HGB, Hak Pakai terhitung mulai 3 (tiga) tahun sejak diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya
2. Tanah yang telah diperoleh dasar penguasaannya (izin, keputusan/surat dasar penguasaan atas tanah dari pejabat yang berwenang terhitung sejak berakhirnya dasar penguasaan tersebut.

Setelah diperoleh data hasil identifikasi, Kepala Kantor Wilayah menyusun dan menetapkan target yang akan dilakukan identifikasi dan penelitian terhadap tanah yang terindikasi terlantar. Penetapan target didasarkan pada pertimbangan lamanya tanah tersebut diterlantarkan dan/atau luas tanah yang terindikasi terlantar. Penyiapan data tanah yang terindikasi terlantar dengan melakukan penelitian administrasi dan penelitian lapang fisik tanah. Data dan informasi yang diperlukan dari tanah yang terindikasi terlantar, meliputi :

1. Verifikasi data fisik dan data yuridis (jenis hak dan letak tanah)
2. Pengecekan buku tanah dan/atau warkah dan dokumen lainnya untuk mengetahui keberadaan pembebanan, termasuk data, rencana, dan tahapan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada saat permohonan hak atas tanah diajukan oleh pemohon
3. Meminta keterangan dari pemegang hak atas tanah atau pihak lain yang terkait, apabila pemegang hak atas tanah/kuasanya/wakilnya tidak

memberikan data dan informasi atau tidak ditempat atau tidak dapat dihubungi, maka identifikasi dan penelitian tetap dilaksanakan dengan cara lain untuk memperoleh data

4. Melaksanakan pemeriksaan fisik berupa letak batas, openggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan teknologi yang ada
5. Melaksanakan plotting letak penggunaan dan pemanfaatan tanah pada peta pertanahan berdasarkan hasil pemeriksaan fisik
6. Membuat analisis penyebab terjadinya tanah terlantar, antara lain menyangkut permasalahan-permasalahan penyebab terjadinya tanah terlantar, kesesuaian dengan hak yang diberikan, dan kesesuaian dengan tata ruang
7. Menyusun laporan hasil identifikasi dan penelitian

#### ***Penetapan Tanah Terlantar Oleh Kepala BPN RI***

Penetapan tanah ditetapkan sebagai tanah terlantar berdasarkan pertimbangan persentase (%) dari luas tanah yang secara riil diterlantarkan, yaitu :

NO	PERSENTASE DARI LUAS RIIL TANAH YANG DITERLANTARKAN	SURAT KEPUTUSAN PENETAPAN TANAH TERLANTAR	KETERANGAN
1	100%	SK diberlakukan terhadap seluruh hamparan tanah yang diterlantarkan	SK Penetapan Tanah Terlantar yang telah diberikan dasar penguasaan
2	<25% - 100%	SK diberlakukan terhadap seluruh hamparan tanah yang diterlantarkan, dan selanjutnya kepada bekas pemegang HAT diberikan kembali sebagian tanah yang benar-benar diusahakan/dimanfaatkan atau dipergunakan sesuai keputusan pemberian haknya, melalui prosedur permohonan HAT atas beban biaya pemohon	(Izin/Keputusan/Surat dari pejabat yang berwenang), dan bekas pemegang dasar penguasaan mengajukan permohonan hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan atas bidang tanah yang benar-

3	$\leq 25\%$	SK Diberlakukan hanya terhadap tanah yang diterlantarkan dan selanjutnya Pemegang HAT mengajukan permohonan revisi luas bidang tanah hak tersebut dan biaya revisi menjadi beban Pemegang HAT	benar diusahakan, dipergunakan atau dimanfaatkan sesuai Izin/Keputusan/surat yang telah ditetapkan oleh Pejabat yang berwenang
4	SK Kepala BPN RI tentang Penetapan Tanah Sebagai Tanah Terlantar disampaikan kepada Pemegang HAT, atau Bekas Pemegang HAT, dengan tembusan kepada Gubernur, Kakanwil BPN Provinsi, Bupati/Walikota, Kepala Kantor Pertanahan serta Instansi terkait, dan Pemegang HT apabila tanah yang bersangkutan dibebani dengan HT		
5	Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat wajib mencoret sertipikat hak atas tanah dan/atau sertipikat HT dari Daftar Umum dan Daftar Isian lainnya dalam Tata Usaha Pendaftaran Tanah, serta mengumumkan di Surat Kabar 1 (satu) kali dalam waktu sebulan setelah dikeluarkannya SK Kepala BPN yang menyatakan bahwa sertipikat tersebut tidak berlaku		
6	Tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar, dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak ditetapkannya SK Penetapan sebagai tanah terlantar, wajib dikosongkan oleh bekas Pemegang HAT atas benda-benda di atasnya dengan beban biaya yang bersangkutan. (Pasal 13 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010)		
7	Jika bekas Pemegang HAT tidak memenuhi kewajiban sebagaimana tersebut pada angka 6 di atas, maka benda-benda di atasnya tidak lagi menjadi miliknya dan dikuasai langsung oleh Negara. (Pasal 13 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010)		

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

1. Tata cara pemberian hak milik atas tanah Negara di Kantor Pertanahan secara umum diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan, sedangkan pelimpahan kewenangan pemberian hak milik atas tanah negara diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999.
2. Tata cara pemberian hak milik atas tanah negara di Kantor Pertanahan melalui beberapa tahap yaitu mulai dari mengajukan syarat-syarat permohonan hak milik sampai pada proses penerbitan Surat Keputusan pemberian hak milik serta memenuhi kewajiban dari penerima hak milik tersebut.

#### B. Saran

1. Hendaknya lebih meningkatkan usaha-usaha dalam memberikan kesadaran hukum kepada masyarakat khususnya mengenai arti pentingnya tanda bukti hak milik atas tanah melalui penyuluhan-penyuluhan.
2. Menghapus dan menghilangkan pungutan liar yang dapat meresahkan masyarakat, untuk itu dalam menetapkan biaya harus di sesuaikan berdasarkan peraturan-peraturan yang berlaku.



## DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1994
- Abdul Muis, *Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum USU, Medan, 1990
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982
- Abdul Rahman, *Masalah Pencabutan Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah Di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1978
- Budi Hartono, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Djambatan, Bandung, 1975
- Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006
- J.C.T. Simorangkir, *Kamus Hukum*, Aksara Baru, Jakarta, 1983
- M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni Bandung, 1986
- Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, 1983
- ....., *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta, 1979
- Soedaryo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005
- Soetomo, *Pembebasan Pencabutan dan Permohonan Hak Atas Tanah*, Penerbit Universitas Brawijaya, Malang, 1981
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum : Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty, 2002
- Sunaryati Hartono, *Beberapa Pemikiran Ke Arah Pembaharuan Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1978
- ....., *Pembinaan Hukum Nasional Dalam Suasana Globalisasi Masyarakat Dunia*, Rede, Bandung, 1991
- Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana Prenada Media Grup, Bandung, 2008

W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 1984

Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1984

....., *Perbuatan Melawan Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*, Sumur, Bandung, 1984

....., *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1985

Peraturan/perundang-undangan :

Peraturan Pemerintah Nomor 11 tahun 2011 tentang Tanah Terlantar

Internet :

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4c9b73b4dbd33/keabsahan-sertifikat-tanah>

