

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Setiap hak atas tanah yang dimiliki orang-perseorangan ataupun oleh suatu badan hukum harus dilindungi dengan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah berupa sertipikat hak atas tanah.

Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu digunakan (atau tidak digunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu merugikan masyarakat. Penggunaan tanah itu harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bagi masyarakat dan Negara.

Tanah harus dipelihara baik-baik agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara ini tidak saja dibebankan kepada pemegang haknya, melainkan menjadi beban pula bagi setiap orang, badan hukum, atau instansi yang memiliki suatu hubungan hukum dengan tanah itu.¹

Kurangnya transparansi dalam hal penguasaan dan pemilikan tanah disebabkan oleh terbatasnya data dan informasi penguasaan dan pemilikan tanah serta kurang transparannya data dan informasi yang tersedia untuk masyarakat.²

¹Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Kencana Prenadamedia Group, edisi pertama copyright@2012), hal. 58.

² Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Sinar Grafika 2014, Cet.3.), hal.186.

Di dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dijelaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial³. Oleh karenanya penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari pada haknya, sehingga dapat bermanfaat bagi masyarakat dan negara.

Landasan UUPA adalah Pancasila dan UUD 1945 Pasal 33 ayat 3, yang berbunyi: “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Sebab itu harus dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.⁴

Pasal 1 ayat 3 UUPA berbunyi hubungan antara Bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termasuk dalam ayat 2 pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.⁵

Hubungan yang bersifat abadi pengertiannya hubungan Bangsa Indonesia bukan hanya dalam generasi sekarang saja tetapi generasi seterusnya untuk anak cucu kita. Oleh karena itu sumber daya alam harus dijaga jangan sampai dirusak atau ditelantarkan, dimana sesuai dengan UUPA bahwa hak atas tanah terhapus dengan sendirinya apabila tanahnya ditelantarkan.

UUPA mengatur bahwa Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah. Selain itu Presiden Jokowi juga mengharapkan reforma agraria bisa menjadi cara baru menyelesaikan sengketa-sengketa agraria antar masyarakat dengan perusahaan maupun dengan pemerintah, yang

³Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) nomor 5 Tahun 1960

⁴UUD 1945 & Amandemen Terlengkap Formasi Menteri Kabinet Kerja (2014-2019), Tim Anugrah.

⁵UUPA, *Ibid*.

diimplementasikan dalam bentuk program penyediaan akses tanah melalui redistribusi tanah, terutama tanah Hak Guna Usaha (HGU) yang tidak diperpanjang, tanah-tanah terlantar dan pelepasan kawasan hutan agar lebih memberikan manfaat pada rakyat. Arahan Presiden Jokowi ini di *riel*-kan dengan memberikan mandat kepada Kantor Staf Presiden (KSP) untuk menyusun naskah arahan bagi penyusunan strategi Nasional Pelaksanaan Reforma Agraria 2016-2019 dan menjelaskan mengenai tanah seluas sekitar 9 (sembilan) juta Hektar untuk didistribusikan kepada Rakyat. Adapun kategori-kategori tanah yang dimaksud, yakni:

- (i) Tanah-tanah legalisasi aset yang menjadi obyek dan sekaligus arena pertentangan klaim antar kelompok masyarakat dengan pihak perusahaan dan instansi pemerintah, dan tanah-tanah yang sudah dihaki masyarakat namun kepastian hukumnya belum diperoleh haknya;
- (ii) Tanah Obyek Reforma Agraria (TORA) untuk didistribusikan kepada kelompok masyarakat miskin pedesaan; dan
Pengelolaan dan pengadaan lahan aset untuk diusahakan oleh rumah tangga petani miskin secara bersama.

Khusus untuk 9 (sembilan) juta Hektar TORA, Kementerian ATR/BPN telah membuat identifikasi tanah, yaitu:

- a. tanah transmigrasi yang belum bersertipikat 0,6 juta Hektar;
- b. legalisasi aset 3,9 juta Hektar;
- c. HGU habis; dan
- d. Tanah terlantar 0,6 juta Hektar; dan

e. pelepasan kawasan hutan 4,1 juta Hektar.⁶

Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah menyelesaikan kasus pertanahan sebanyak 4.291 kasus selama tahun 2012 atau mencapai 60 persen dari total sebanyak 7.196 kasus. Sebanyak 51.976 Hektar tanah dinyatakan sebagai tanah terlantar.

Juru bicara BPN Kurnia Toha, SH, LLM, PhD, dalam keterangannya menyatakan BPN pada tahun 2012 telah melakukan redistribusi tanah diseluruh wilayah Indonesia sebanyak 106.957 bidang. Sedang pada tahun 2013 akan diupayakan perbaikan kinerja redistribusi tanah, sehingga luas tanah yang didistribusikan semakin bertambah, antara lain dengan meningkatkan penegakan hukum tanah terlantar, tanah hasil penyelesaian sengketa dan tanah Negara lainnya.

Selama tahun 2012, BPN RI telah menerbitkan Surat Keputusan Kepala BPN tentang Penetapan Tanah Terlantar seluas 51.976 Hektar. Tanah terlantar tersebut tersebar di beberapa Provinsi, sehingga apabila sudah *clear* dan *clean*, akan didistribusikan kepada masyarakat yang tidak mempunyai tanah dan untuk program strategis lainnya.

Selain itu, kata Kurnia BPN setelah kepemimpinan Hendarman Supanji membentuk Tim 11 yang telah menyelesaikan 38 kasus pertanahan yang bersifat strategis yang diselesaikan jangka pendek, menengah dan panjang.

Dalam rangka penyelesaian sengketa, konflik dan perkara pertanahan pada tahun 2013, BPN tetap akan melakukan upaya penyelesaian kasus pertanahan secara cepat dengan mengedepankan prinsip *win-win solution*.⁷

⁶Ahmad Rifai, *Harian IndoPROGRESS*, 24 Oktober 2016.

Adapun kegiatan pendaftaran tanahnya, meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah; pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak atas tanah tersebut; dan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hak-Hak atas tanah dalam UUPA yang diterbitkan surat tanda bukti haknya adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.⁸

Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang ataupun perusahaan wajib dipergunakan dengan sebaik-baiknya dan tidak boleh menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Jika tanah-tanah yang sudah diberikan haknya oleh Negara seperti misalnya berupa: sertipikat Hak Milik Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan atau dasar penguasaan atas tanah, namun dalam kenyataannya tidak dimanfaatkan, tidak diusahakan atau tidak digunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan dari pemberian hak atau dasar penguasaannya, maka tanah tersebut tergolong sebagai *“Tanah Terlantar”*.

Peraturan mengenai *“Tanah Terlantar”* dahulu telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (*“PP Nomor 30 Tahun 1998.”*) yang telah diundangkan pada tanggal 5 Maret 1998 di era zaman Presiden Soeharto pada saat itu, namun kemudian diperbaharui kembali dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (*“PP Nomor 11/2010”*) yang kemudian ditindaklanjuti dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

⁷Detik News, 16 Februari 2013.

⁸Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Kencana Prenadamedia Group, Edisi Pertama, Copyright@2010), hlm.248-249.

Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar yang merupakan petunjuk pelaksanaannya.

Ada beberapa hal yang mendasari lahirnya Peraturan Pemerintah nomor 11 Tahun 2010 pada tanggal 22 Januari 2010, yakni bahwa berdasarkan Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA *hak atas tanah hapus antara lain karena ditelantarkan*, kemudian juga dilatar-belakangi oleh kasus penelantaran tanah yang makin menimbulkan kesenjangan sosial, ekonomi dan kesejahteraan rakyat serta menurunkan kualitas lingkungan sehingga perlu pengaturan kembali penertiban dan pendayagunaan Tanah Terlantar, disamping itu PP nomor 36 Tahun 1998 tersebut dipandang sudah tidak dapat lagi dijadikan acuan penyelesaian penertiban dan pendayagunaan Tanah Terlantar sehingga perlu dilakukan penggantian serta diperkuat dengan adanya pesan yang pernah disampaikan oleh mantan Presiden Republik Indonesia ketika itu yakni Bapak Susilo Bambang Yudhoyono pada tanggal 15 Januari 2010 kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI) ketika itu (sekarang menjadi ATR/BPN) yakni *.....”tertibkan tanah-tanah terlantar, jangan sampai ada hamparan jutaan hektar tanah seolah-olah tidak bertuan, padahal ada tuan yang tidak bertanggung jawab, akhirnya tidak bisa digunakan oleh rakyat kita, tertibkan sesuai dengan Undang-Undang dan aturan yang berlaku”*⁹.

Notaris dan Notaris yang menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) *turut berjasa melakukan andil* dalam suatu transaksi jual beli hak atas tanah, yakni dalam pelaksanaan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) maupun Akta Jual Beli (AJB)nya, sehingga seseorang atau suatu Badan Hukum dapat

⁹Kebijakan Tanah Terlantar-Kelompok 5 BPN RI.

memperoleh hak atas Tanah yang telah dibelinya ataupun yang telah diperjualbelikan *secara sah dan aman*.

Jabatan Notaris adalah jabatan yang sangat terhormat, tidak hanya diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) namun sebagian tugas negara di bidang keperdataan dilimpahkan kepada Notaris, dan Notaris sangat besar perannya bagi bangsa dan Negara, khususnya di dalam memberikan kepastian hukum, baik dalam pembuatan akta perjanjian (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), Akta Pemidahan Hak dan/atau pengikatan perjanjian lainnya, yang memberikan kepastian hukum, dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik, mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum para penghadap. Namun demikian di dalam menjalankan profesinya, tidak jarang seorang notaris dipanggil oleh pihak kepolisian, penyidik, penuntut umum dan atau hakim, baik sebagai saksi maupun sebagai tersangka bahkan terpidana, sehubungan dengan akta otentik yang dibuatnya.¹⁰

Dalam Pasal 1 butir 1 undang-undang nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris¹¹ juncto undang-undang nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya dalam penulisan ini disebut UUJN) menyebutkan bahwa:

”Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini

¹⁰Syafran Sofyan, *Perlindungan Hukum Terhadap Profesi Notaris*, Majalah MINUTA terbitan Januari 2013.

¹¹Undang-Undang Republik Indonesia nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

atau berdasarkan undang-undang lainnya”¹², sedangkan menurut Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 Tahun 2016, ”yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta Otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”¹³

Notaris yang menjabat sebagai PPAT bertanggung jawab terhadap:

1. terpenuhinya unsur kecakapan dan dan kewenangan para penghadap (para pihak) yang menandatangani akta dan keabsahan perbuatan haknya sesuai dengan data dan keterangan yang disampaikan oleh para penghadap (para pihak) yang dikenal atau diperkenalkan kepadanya.
2. Dokumen yang dipergunakan yang dipakai sebagai dasar untuk melakukan tindakan hukum yang kekuatan dan pembuktiannya telah memenuhi jaminan kepastian untuk ditindaklanjuti dalam suatu akta otentik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
3. Sahnya perbuatan hukum sesuai dengan data keterangan para penghadap serta menjamin otensitas akta dan bertanggung jawab bahwa perbuatannya adalah telah sesuai dengan prosedur.

Sedangkan produk Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT, baik untuk tanah yang telah bersertipikat maupun terhadap tanah yang masih berstatus hak milik adat, dapat dimaknai sebagai upaya Negara dalam menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi anggota masyarakat, hal ini mengingat dalam wilayah

¹²Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

¹³Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹⁴hukum perdata/hukum privat, Negara menempatkan Notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang dalam hal pembuatan akta otentik untuk kepentingan pembuktian/alat bukti, oleh karenanya Notaris/PPAT menjadi penting perannya dalam pembuatan Akta Jual Beli.

Akta PPAT merupakan akta otentik yang pada hakekatnya memuat kebenaran formil dan meteril. PPAT berkewajiban untuk membuat akta sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan serta sebelum proses pembuatan Akta Jual Beli, PPAT mempunyai kewajiban untuk melakukan pengecekan sertifikat hak atas tanah di kantor Pertanahan setempat sesuai dengan letak bidang tanahnya/obyeknya. Selain itu PPAT mempunyai kewajiban untuk membacakan akta sehingga isi akta dapat dimengerti oleh para pihak. Disamping itu PPAT juga harus memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak yang menandatangani akta. Oleh karenanya para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui isi akta PPAT yang akan ditandatanganinya.

Dari pengertian Notaris dan PPAT di atas, maka dapat kita lihat betapa pentingnya fungsi dan peranan Notaris/PPAT dalam melayani kebutuhan masyarakat dalam bidang pertanahan, baik berupa pemindahan hak atas tanah, pemberian hak baru maupun hal lainnya yang berhubungan dengan hak atas tanah.

Oleh karenanya seiring dengan pentingnya peran Notaris/PPAT dalam kehidupan masyarakat, khususnya dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli yang digunakan sebagai alat bukti yang sah beralihnya suatu hak atas tanah, maka Notaris/PPAT mempunyai kedudukan

¹⁴ Syafran Sofyan., *Op.Cit.*

¹⁵ sebagai pejabat umum yang satu-satunya berwenang membuat akta otentik dan sekaligus Notaris merupakan perpanjangan tangan Pemerintah, dan karenanya Notaris/PPAT perlu mendapatkan perlindungan secara hukum atas tugas-tugas yang telah diembannya.

Tanah yang diindikasikan terlantar adalah tanah yang diduga tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya yang belum dilakukan identifikasi dan penelitian.¹⁶

Sesuai dengan Pasal 6 PP nomor 11 Tahun 2010, Identifikasi dan penelitian terhadap data tanah yang terindikasikan terlantar dihitung mulai 3 (tiga) tahun sejak diterbitkan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai; atau sejak berakhirnya izin/keputusan/surat dasar penguasaan atas tanah dari pejabat yang berwenang.

Identifikasi dan penelitian Tanah Terlantar meliputi:

- a. Nama dan alamat Pemegang Hak;
- b. Letak, luas, status hak atau dasar penguasaan atas tanah dan keadaan fisik tanah yang dikuasai pemegang hak; dan
- c. Keadaan yang mengakibatkan tanah terlantar.

Penetapan suatu areal sebagai "*Tanah Terlantar*" dan membagikannya kepada yang berhak (redistribusi tanah) yang kemudian menghapus hubungan pemegang hak dengan tanah terlantar tersebut merupakan amanat dari UUPA dan PP nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, 1 Pebruari 2010, butir 5, hal.3

Dengan keadaannya atau sifat dan tujuan dari pemberian hak atau dasar penguasaannya, maka tanah tersebut tergolong sebagai “*tanah terlantar*”.

Penetapan Tanah Terlantar adalah keputusan yang ditetapkan oleh Kepala ATR/BPN *terhadap tanah yang terindikasi terlantar menjadi tanah terlantar*.

Penertiban Tanah Terlantar adalah proses penataan kembali Tanah Terlantar agar dapat dimanfaatkan seoptimal mungkin untuk kepentingan masyarakat dan Negara.

Persoalannya sekarang bagaimana akibat hukum terhadap Notaris/PPAT yang melakukan/melaksanakan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli atas tanah yang terindikasi terlantar?

Terdapat suatu contoh kasus berdasarkan Putusan Nomor 21/Pdt.G/2014/PN.Jmb, tertanggal 12 Januari 2015, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jombang pada tanggal 20 Mei 2014, yaitu antara PT. KEMAKMURAN SWARUBULUROTO yang dalam hal ini selaku Penjual (Penggugat) telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) pada tanggal 8 Oktober 2010 Nomor 1 dan akta Pelunasan pada tanggal 16 November 2010 Nomor 6, keduanya dibuat di hadapan JOICE IRENE TAKAKOBI, Notaris di Jawa Timur dengan Ir. H.MOHAMMAD MASYKUR, selaku Pembeli (Tergugat) dan Hj.SADARESTUWATI, SP.,M.MA (Turut Tergugat) atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Usaha Nomor 2/Karangrejo, seluas 5.043.645 M2, yang terletak di Desa/Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Garum, Kabupaten Blitar, Jawa Timur, yang sertifikatnya telah berakhir (*expired*) 11 (sebelas) tahun yang lalu, terhitung sejak tahun 1997, dan ternyata obyek jual belinya yang berupa SHGU No.2/Karangrejo tersebut terindikasi terlantar, yang

tidak diteliti/tidak dilakukan pengecekan sertipikat hak atas tanahnya terlebih dahulu dan membuat surat permohonan untuk penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)nya di instansi yang berwenang dalam hal ini di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (sekarang Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Republik Indonesia (ATR/BPN)) oleh Notarisnya, selain itu para pihak juga belum merealisasikan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB)nya di hadapan PPAT yang berwenang dikarenakan Pihak Pembeli tidak melakukan pengurusan Izin Peralihan Haknya di instansi ATR/BPN, yang sebelumnya sudah disepakati oleh pihak Pembeli, sehingga menimbulkan kerugian bagi para pihak.

Kebijakan Nasional pada era Orde Baru di bidang pertanahan tentang pemberian hak atas tanah negara kepada investor, ternyata sebagian tidak dilaksanakan dengan baik dan benar oleh para pemegang hak, terutama pemegang Hak Guna Usaha (HGU). Hal ini mengakibatkan terjadinya Tanah Terlantar. Pertumbuhan jumlah Tanah Terlantar mengalami kenaikan yang signifikan sejak tahun 1986 sampai dengan tahun 1997 mulai terjadi krisis ekonomi yang menjadi faktor penyebab kerugian besar di bidang ekspor komoditas nasional, termasuk di dalamnya hasil perkebunan.¹⁷

Berdasarkan data dari Direktorat Jendral (Dirjen) Perkebunan, sejak tahun 1986 di Indonesia terdapat 440.000 Hektar tanah terlantar, meliputi tanah perkebunan yang ber HGU 194.996 Hektar milik Perkebunan Swasta Kelas V di

¹⁷Suhariningsih, *Tanah Terlantar Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*, (prestasi Pustaka, cetakan pertama, Agustus 2009), hal.1-2.

Sukabumi dengan 44 perkebunan terlantar dari 80 kebun milik swasta dari seluruh luas perkebunan 40/854 Ha.

Pertumbuhan jumlah tanah terlantar semakin meningkat diberbagai wilayah di Indonesia. Sebagai contoh terdapat 124.407 Ha tanah HGU yang dimiliki oleh 59 perusahaan perkebunan yang ada di Propinsi Bengkulu. 47.963,68 Ha diantaranya ditelantarkan oleh pemegang hak yang bersangkutan (+/-30 perusahaan perkebunan), masing-masing 33.881,51 Ha di Daerah Kabupaten Bengkulu Utara; 9.158,17 Ha di daerah Kabupaten Rejang Lebong.

Sedangkan menurut data BPN pada tahun 2001, luas perkebunan rakyat dan perkebunan skala besar di Indonesia sekitar 14.450.000 Ha atau sekitar 7,58% dari luas wilayah Indonesia. Dari luas perkebunan itu sekitar 4.560.000 Ha (31,53%) adalah HGU dan selebihnya adalah Perkebunan Rakyat (68,47%). Dari areal tersebut sekitar 57.902 Ha areal HGU perkebunan besar telah diokupasi oleh rakyat dan tergolong tanah terlantar karena dimanfaatkan tidak sesuai dengan peruntukan hak atas tanahnya.

Hasil evaluasi terhadap 34 HGU perkebunan skala besar dengan luas sekitar 25.634 Ha sebagian besar seluas 23.732 Ha (92,62%) adalah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Sementara itu dari aspek penggunaan dan pemanfaatan tanah sekitar 15.791 Ha sesuai dengan tujuan pemberian haknya, 8.315 Ha penggunaan tanahnya mendukung peruntukan HGU, dan terdapat sekitar 1.517 Ha areal HGU yang tidak digunakan sesuai dengan peruntukan HGUnya.

18

¹⁸ *Ibid.*

Komisi II DPR RI menemukan sejumlah permasalahan pertanahan yang selama ini masih terjadi, diantaranya jumlah tanah terlantar mencapai 7,3 juta Hektar, yang menyebabkan potensi kerugian Negara hingga puluhan triliyun rupiah. “Dimana data 2010 tanah terlantar 7,3 juta hektar dan potensi sebabkan kerugian Negara akibat itu Rp. 54,5 trilyun per tahun” dan persoalan lainnya adalah terkait dengan *tumpang tindih kepemilikan lahan*, sehingga berpotensi menimbulkan konflik vertikal dan horizontal. Persoalan ketiga adalah terkait dengan kebijakan pengelolaan dan pemanfaatan lahan, sehingga kebijakan tanah benar-benar bertujuan untuk mengatasi kemiskinan dan menjadi instrumen mensejahterakan rakyat dan persoalan keempat adalah database tentang pemanfaatan lahan-lahan dan tata ruang karena tidak akuratnya data dan menyebabkan benturan kepentingan sektoral dan lambatnya pelayanan kepada masyarakat, kata Wakil Ketua Komisi II DPR RI Lukman Edy dalam diskusi Menegakan Mandat Konstitusi; tanah untuk Rakyat, di Ruang Fraksi PKB DPR RI, Lantai 18 Gedung Nusantara I, Rabu (25/3).¹⁹

Hasil wawancara penulis dengan *Bapak Marzuki Noor* selaku Sekjen Kemeterian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (ATR/BPN-RI) di ruang kerjanya di lantai 1 Gedung BPN RI, pada hari Rabu (23/11/2016), penertiban tanah milik perusahaan/pemegang hak yang teindikasi sebagai tanah terlantar dapat dilakukan dengan beberapa tahapan, seperti misalnya:

-yang pertama adalah BPN harus menginventarisasi terlebih dahulu tanah hak atau dasar penguasaan atas tanah yang terindikasi terlantar;

¹⁹ Suara Merdeka.com

-kemudian mengidentifikasi dan melakukan penelitian tanah yang terindikasi terlantar;

-memberi peringatan terhadap perusahaan/pemegang hak, dimana untuk peringatan ini biasanya dilakukan dalam 3 (tiga) kali pemberian/penerbitan surat peringatan atau berupa surat teguran.

Kementerian ATR/BPN RI dalam hal ini menganalisa dan mengevaluasi dari surat teguran pertama yang telah dilayangkan kepada pemegang hak. Apabila ternyata setelah diberikan surat teguran yang pertama perusahaan/pemegang hak langsung mengupayakan pemanfaatan lahannya/tanahnya, seperti misalnya pemegang hak telah melakukan *land clearing* atas lahan/tanah tersebut ataupun telah melakukan pemanfaatan lahannya/tanahnya sesuai dengan peruntukannya, maka lahan/tanah tersebut akan dikeluarkan dari *daftar terindikasi sebagai tanah terlantar*. Akan tetapi apabila setelah diberikan 3 (tiga) kali berturut-turut pemegang hak masih juga tidak mengindahkan ataupun tidak memanfaatkan tanah tersebut dengan baik, maka Kementerian ATR/BPN RI akan melakukan penetapan sebagai “Tanah Terlantar.”

Tanah/lahan yang telah ditetapkan sebagai Tanah Terlantar akan dicabut haknya oleh Kementerian ATR/BPN RI, meskipun dalam kenyataannya (*de jure*) perusahaan/pemegang hak memegang/menyimpan asli sertifikat hak atas lahan/tanahnya, maka itu tidak akan ada artinya lagi (*useless*).

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian guna penulisan tesis dengan judul:

”Akibat Hukum Terhadap Notaris/PPAT Yang Melakukan Transaksi Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Yang Terindikasi Terlantar (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Jombang Nomor: 21/Pdt.G/2014/PN.Jmb).”

1.2. Rumusan Masalah

Perumusan masalah merupakan hal-hal yang sangat penting dalam suatu penelitian, karena dengan perumusan masalah seorang peneliti telah mengidentifikasi persoalan yang diteliti sehingga sasaran yang hendak dicapai menjadi jelas dan terarah.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini dapat penulis rumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana Akibat Hukum apabila Notaris dan Notaris yang menjabat sebagai PPAT (Notaris/PPAT) melakukan transaksi penandatanganan akta Pengikatan Jual Beli atas tanah yang terindikasi terlantar, yang jangka waktu haknya telah berakhir?
2. Bagaimana pengalihan/pemindahan hak atas tanah Negara yang jangka waktu haknya telah berakhir dan diindiksi tanah terlantar ?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk menjelaskan dan menganalisa bagaimana akibat hukum terhadap Notaris dan Notaris yang menjabat sebagai PPAT (Notaris/PPAT) yang melakukan transaksi penandatanganan akta Pengikatan Jual Beli atas tanah yang terindikasi terlantar, yang jangka waktu haknya telah berakhir.

2. Untuk menjelaskan dan menganalisa bagaimana pengalihan/pemindahan hak atas tanah Negara yang jangka waktu haknya telah berakhir dan diindikasi tanah terlantar ?

1.4. Metode Penelitian

Untuk memperoleh data-data yang akan digunakan dalam penulisan Tugas Akhir ini, penulis menggunakan penelitian sebagai berikut:

1. Tipe Penelitian

Tipe Penelitian yang digunakan adalah pembahasan mengenai akibat hukum terhadap Notaris dan Notaris yang menjabat sebagai PPAT (Notaris/PPAT) yang melakukan transaksi penandatanganan akta Pengikatan Jual Beli atas tanah yang terindikasi terlantar, yang jangka waktu haknya telah berakhir adalah metode normative, yaitu metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum ini dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada.²⁰

Penulis juga meneliti norma-norma hukum mengenai tugas dan tanggung jawab Notaris/PPAT yang harus dipatuhi oleh Notaris dalam menjalankan jabatannya, serta meneliti hal-hal yang berkaitan dengan tanah terindikasi terlantar, khususnya adalah mengenai Notaris dan Notaris yang menjabat sebagai PPAT (Notaris/PPAT) yang melakukan transaksi penandatanganan akta Pengikatan Jual Beli atas tanah yang terindikasi terlantar, yang jangka waktu haknya telah berakhir, dengan PP Nomor 30 Tahun 1998 juncto PP Nomor 11/2010 tentang Penertiban Dan Pendaaygunaan Tanah Terlantar yang kemudian ditindaklanjuti dengan

²⁰Agus Budiarto, *Slide Kuliah Metode Penelitian Hukum di Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan*, (Jakarta: Universitas Pelita Harapan, 2016), slide 58

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar yang merupakan petunjuk pelaksanaannya, agar tidak terjadi permasalahan hukum dan/atau sengketa serta merugikan para pihak yang disebabkan karena terjadinya transaksi pengikatan jual beli terhadap tanah yang terindikasi terlantar oleh para pihak maupun fakta yang terjadi pada saat ini.

2. Data

1) Sumber Data

Data yang diperoleh dalam penulisan ini adalah data sekunder, yang terdiri dari bahan primer dan bahan sekunder, serta bahan hukum tersier.

Bahan Hukum Primer adalah UUJN Nomor 30 Tahun 2004 juncto UUJN Nomor 2 Tahun 2014, PP Nomor 30 Tahun 1998 juncto PP Nomor 11/2010 tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar yang kemudian ditindaklanjuti dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar yang merupakan petunjuk pelaksanaannya serta UUPA Nomor 5 Tahun 1960.

Bahan Hukum Sekunder meliputi literature, jurnal, ataupun artikel mengenai tugas dan tanggung jawab Notaris/PPAT dalam melakukan transaksi penandatanganan akta Pengikatan Jual Beli atas Tanah terindikasi Terlantar.

Bahan Hukum Tersier, yaitu berupa informasi yang dikumpulkan penulis dari internet dan Kamus Besar Bahasa Indonesia yang membantu Penulis dalam menyelesaikan penulisan Tugas Akhir ini.

2) Cara dan Alat Pengumpulan Data

Cara pengumpulan Data dalam penulisan Tugas Akhir ini dilakukan dengan cara:

- a. Studi Kepustakaan/Library Research, yaitu Penulis mengumpulkan data-data melalui buku-buku, peraturan-peraturan tentang tugas dan tanggung jawab Notaris/PPAT dalam melakukan transaksi penandatanganan akta Pengikatan Jual Beli atas tanah terindikasi terlantar serta akibat hukumnya.
- b. Mengumpulkan berbagai artikel atau data-data dari internet.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan Penelitian yang digunakan adalah pendekatan kasus, yaitu pendekatan yang dilakukan pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus yang ditelaah merupakan kasus yang memperoleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

4. Analisis Data

Penulis menganalisis data-data bertumpu pada jenis penelitian, tujuan penelitian, sifat data yang digunakan, yang kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, dimana data disajikan dengan mengemukakan hal-hal yang bersifat umum kemudian disusun dengan uraian yang bersifat khusus.

1.5. Sistematika Penulisan

BAB I: Pendahuluan

Dalam bab ini Penulis akan menguraikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian yang digunakan dan sistematika penulisan.

BAB II: Tinjauan Pustaka

Bab ini penulis akan menguraikan hasil kajian pustaka berupa penelusuran literature yang telah dilakukan, mengenai teori dan kerangka berfikir yang berkaitan dengan masalah pokok yang diteliti, dan menguraikan mengenai tugas dan tanggung jawab Notaris/PPAT dalam melakukan transaksi penandatanganan akta Pengikatan Jual Beli atas tanah terindikasi terlantar serta akibat hukumnya.

BAB III: Metodologi Penelitian

Pada Bab ini penulis akan menguraikan mengenai metode penelitian yang digunakan dalam sistematika penulisan.

BAB IV: Pembahasan dan Analisis

Pada Bab ini akan menguraikan pengolahan data dan analisa data serta pembahasan terhadap pokok permasalahan mengenai Putusan Pengadilan Negerai Jombang Nomor: 21/Pdt.G/2014/PN.Jmb.

BAB V: Kesimpulan dan Saran

Bab in merupakan bagian akhir dari kegiatan penulisan yang berisi kesimpulan dan saran.