

LAPORAN PENELITIAN STRATEGIS:

**KAJIAN HUKUM PENYELESAIAN
TANAH HAK MILIK TERLANTAR
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JEMBER
NOMOR 30/PDT.G/2004/PN.JR)**



Oleh:

Tjahjo Arianto
Tutik Susiati
Siti Aisyah Fitriyanti

SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2014

LEMBAR PENGESAHAN

Laporan Penelitian Strategis 2014

Judul :

**Kajian Hukum Penyelesaian Tanah Hak Milik Terlantar di Kabupaten Jember
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Kelas I Jember Nomor 30/Pdt.G/2014/PN.Jr)**

Yogyakarta , Agustus 2014

Pembimbing Penulisan Laporan Penelitian

(Dr. Sutaryono, MSi.)

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kepada Allah SWT, atas segala petunjuk, bimbingan, dan Inayahnya sehingga penyusunan laporan hasil penelitian yang berjudul "**Kajian Hukum Penyelesaian Tanah Hak Milik Terlantar Di Kabupaten Jember.**" (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kelas I Jember Nomor 30/Pdt.G/2014/PN.Jr) ini dapat diselesaikan.

Hasil penelitian berkehendak untuk melakukan pengkajian secara mendalam terhadap penyelesaian tanah hak milik terlantar, mengetahui, menganalisis dan menemukan cara Kantor Pertanahan Kabupaten Jember menyelesaikan kasus tanah hak milik terlantar, dan untuk mengetahui, menganalisis dan menemukan alasan-alasan Hakim Pengadilan Negeri Kelas I Jember dalam menyelesaikan dan menuntaskan kasus penyelesaian tanah hak milik terlantar di Kabupaten Jember.

Sejak penyusunan proposal sampai saat ini melakukan penelitian, hingga penyusunan laporan penelitian ini dapat diselesaikan, tidak lepas dari partisipasi atau bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan yang baik ini peneliti mengucapkan banyak terima kasih kepada :

Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional yang telah memberikan kepercayaan kepada peneliti untuk melakukan penelitian ini;

Para anggota Team Evaluasi Penelitian Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional yang tidak dapat peneliti sebutkan satu persatu, atas bimbingan dan petunjuk serta arahnya sehingga laporan ini dapat terselesaikan;

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur yang telah memberikan izin penelitian dan pengambilan informasi dan fakta hukum;

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, yang telah memberikan izin pengambilan bahan hukum dan informasi sehingga laporan ini terselesaikan;

Semua pihak yang telah membantu, sehingga laporan penelitian ini dapat terselesaikan.

Tentunya laporan penelitian ini masih terdapat kekurangan , karena keterbatasan penelitian, untuk itu saran dan masukan yang bersifat membangun demi kesempurnaan laporan ini sangat peneliti harapkan.

Yogyakarta, Juli 2014

Penyusun

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR TABEL.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah	6
1.3. Tujuan Penelitian.....	6
1.4. Manfaat Penelitian.....	7
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	8
2.1. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah.....	8
2.1.1. Hak Menguasai Negara	9
2.2. Tanah Negara	11
2.2.1. Pengertian Tanah Negara.....	11
2.2.2. Ruang Lingkup Tanah Negara.....	13
2.3. Lahirnya Hak Atas Tanah	14
2.4. Pemberian dan Hapusnya Hak Milik.....	16
2.5. Tanah Terlantar	20
2.4.1. Tanah Terlantar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.....	21
2.4.2. Tanah Terlantar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.....	22

2.5. Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah	24
2.6. Hukum Acara Perdata	26
2.6.1. Pengertian Hukum Acara Perdata.....	26
2.6.2. Asas Hukum Acara Perdata.....	27
2.6.3. Gugatan.....	29
2.6.4. Pemanggilan Para Pihak	30
2.6.5. Putusan Verstek dan Upaya Hukum Verzet	37
2.6.6. Pembuktian	37
2.7. Pembatalan Hak Berdasarkan 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.....	39
BAB III KEGIATAN PENELITIAN	44
3.1. Lokasi Penelitian	44
3.2. Waktu Penelitian	44
3.3. Metode Penelitian.....	44
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	46
4.1. Kondisi Umum Wilayah Penelitian.....	46
4.2. Kependudukan.....	47
4.3. Pertanahan	47
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	50
5.1. Riwayat Obyek Sengketa Tanah Hak Milik Nomor 26, 27, 28, dan 29/Wirolegi Dengan Jalur Litigasi.....	50
5.2. Kronologi Sengketa Tanah Hak Milik Nomor 26, 27, 28, dan 29/Wirolegi Dengan Jalur Litigasi	52
5.3. Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik Nomor 26, 27, 28, dan 29/Wirolegi Dengan Jalur Litigasi	56
5.4. Pemberian Hak Atas Tanah Berdasarkan Keputusan Pengadilan Nomor 30/Pdt.G/2004/PN.JR Tanggal 29 Oktober 2004 yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (<i>inkracht van gewijsde</i>)	69

5.5. Analisis Alternatif Penyelesaian Sengketa.....	71
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	74
6.1. Kesimpulan.....	74
6.2. Saran.....	75
DAFTAR PUSTAKA	76
DAFTAR PERATURAN.....	78

DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 1 Produk Sertipikat Kantor Pertanahan Kabupaten jember Tahun 2012 dan 2013	48
Tabel 2 Sengketa, Konflik, dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten jember Tahun 2012 dan Tahun 2013	49
Tabel 3 Daftar Nama Pemegang Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Keputusan Pengadilan Nomor 30/Pdt.G/2004/Pn.Jr Tanggal 29 Oktober 2004 Yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap (Inkracht Van Gewijsde).....	69

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1 Alur Penyelesaian Perkara Perdata	57

BAB I PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai bagian dari bumi merupakan sumber segala macam kekayaan alam. Segalanya dapat diperoleh dari tanah, dan tidak jarang digunakan sebagai alat investasi yang sangat menguntungkan. Tanah juga berguna sebagai tempat hidup dan produksi tanaman untuk dijadikan makanan, bahan pakaian, bahan bangunan dan bahan bakar. Selain itu, tanah juga sangat penting bagi kehidupan manusia untuk memenuhi kebutuhan pangan, tempat tinggal dan untuk pemekaman. Hal ini mengakibatkan tanah menjadi sangat bernilai, sehingga semakin hari harga tanah semakin meningkat karena meningkatnya kebutuhan akan tanah.

Bagi Indonesia sebagai Negara agraris, tanah memiliki peranan yang sangat penting di dalam kehidupan masyarakat Indonesia terutama bagi sebagian penduduk Indonesia yang bekerja sebagai petani. Tanah berfungsi sebagai tempat di mana warga masyarakat bertempat tinggal dan tanah juga memberikan penghidupan baginya.¹ Sebagai sumber penghidupan tanah mempunyai fungsi strategis baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai ruang untuk pembangunan. Sehingga kebutuhan tanah akan terus meningkat seiring dengan peningkatan jumlah penduduk di Indonesia, sedangkan ketersediaan tanah relatif tetap. Oleh karena itu, pemanfaatan dan pengelolaan tanah harus ditujukan untuk mencapai masyarakat yang berkeadilan, makmur dan sejahtera sesuai ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yaitu: "Bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar besar kemakmuran rakyat".

¹ Soerjono Soekanto dan Soleman B. Taneko, *Hukum Adat Indonesia, Cetakan Keempat*, (Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada, 2001), halaman 172

Dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 di atas, menegaskan peranan Negara dalam mengelola dan mengatur tanah, bahwa kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat Indonesia.² Hak Menguasai Negara tersebut diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, memberikan wewenang kepada Negara untuk tiga hal:

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

Berdasarkan Hak Menguasai Negara di atas, menurut ketentuan Pasal 4 UUPA yang selanjutnya dirinci dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, kepada perseorangan atau badan hukum dapat diberikan beberapa macam hak atas tanah. Pembagian hak-hak atas tanah menurut UUPA dapat dibagi ke dalam Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan serta hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak yang telah disebutkan dan hak-hak yang bersifat sementara. Pembagian hak atas tanah ini dimaksudkan untuk memberikan hak atas tanah berdasarkan peruntukan tanah dengan subyek yang memohon hak atas tanah agar tanah tersebut terjaga kesuburannya dan dimanfaatkan secara optimal oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Indonesia diberi karunia Allah tanah yang subur yang harus tetap dijaga dan dipelihara kesuburannya. Penggunaan tanah harus dilakukan oleh yang berhak atas tanah untuk memenuhi kepentingannya sendiri dan tidak boleh merugikan kepentingan masyarakat. Sehingga pihak yang menguasai tanah dengan sesuatu hak atas tanah harus menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai keadaan, sifat dan tujuan pemberian haknya. Hal ini diatur dalam hukum di Indonesia yaitu

² Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, edisi revisi (Jakarta: Djambatan, 2003), halaman 21

Pasal 15 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang lebih dikenal dengan UUPA mengatur bahwa orang atau badan hukum yang menguasai atau memiliki bidang tanah wajib memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya. Bahkan ketentuan Pasal 15 UUPA dilanjutkan dengan sanksi bagi orang atau badan hukum yang melalaikan kewajiban memelihara tanah atau menterlantarkannya akan kehilangan hak atas tanahnya.³

Penelantaran tanah merupakan suatu tindakan yang tidak bijaksana, tidak berkeadilan dan melanggar ketentuan hukum. Penelantaran tanah juga akan berdampak pada terhambatnya program pembangunan, menurunnya ketahanan pangan dan tertutupnya akses sosial ekonomi petani terhadap tanah. Sehingga tanah harus digunakan dan dimanfaatkan secara optimal dan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya. Tertib penggunaan tanah merupakan sarana untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah secara optimal.⁴

Pasal 6 UUPA merumuskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi social, ini berarti bahwa hak atas tanah apapun tidak hanya semata-mata dipergunakan untuk kepentingannya sendiri, tetapi harus memperhatikan fungsi social dengan tidak merugikan kepentingan masyarakat. Sehingga setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah wajib menggunakan tanahnya dengan memelihara tanah, menambah kesuburannya, mencegah terjadi kerusakannya sehingga lebih berdaya guna dan berhasil guna serta bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat. Terkait dengan kepemilikan dan penguasaan tanah, baik tanah sejenkal maupun sampai berhekar-hektar haruslah diusahakan, digunakan dan dimanfaatkan dengan baik dan seoptimal mungkin sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian haknya. Namun, fakta di

³ Pasal 27 huruf a angka 3 UUPA untuk Hak Milik yang diterlantarkan, Pasal 34 huruf e untuk Hak Guna Usaha yang diterlantarkan, Pasal 40 huruf e untuk Hak Guna Bangunan yang diterlantarkan dan sedang Hak Pakai yang diterlantarkan diatur Pasal 56 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

⁴ Soetomo, *Politik Dan Administrasi Agraria*, (Surabaya : Usaha Nasional Indonesia, 1986), halaman 73

lapangan 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.

Permasalahan tanah terlantar sudah diatur sejak tahun 1982 dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1982 tentang Penertiban Tanah di Daerah Perkotaan yang dikuasai oleh Badan Hukum/Perseorangan yang tidak dimanfaatkan/diterlantarkan. Kemudian diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 ini tidak dapat lagi dijadikan acuan penyelesaian penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar sehingga perlu dilakukan penggantian⁵. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tidak dapat berjalan efektif karena tidak jelasnya mengenai kriteria tanah terlantar, kewenangan dan mekanisme dalam melaksanakan penertiban tanah terlantar. Sebagai pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 dikeluarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 24 Tahun 2002 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Keputusan tersebut mengatur mengenai kriteria tanah terlantar dan tata cara identifikasi tanah-tanah yang diduga terlantar. Namun pada kenyataannya penerapan di lapangan masih belum maksimal sesuai dengan yang diharapkan, sehingga dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar yang mencabut dan menyatakan tidak berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998.

Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 mengatur tentang obyek penertiban tanah terlantar, identifikasi dan penelitian, peringatan, penetapan tanah terlantar, dan pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 kemudian diikuti dengan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata

⁵ Diktum Menimbang Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

Cara Penertiban Tanah Terlantar dan Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2011 tentang Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar, namun peraturan-peraturan tersebut masih belum dapat mentuntaskan permasalahan terkait penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar.

Pelaksanaan penertiban tanah terlantar yang sering diangkat baru menjangkau terhadap tanah yang diterlantarkan yang diberikan dengan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang dimiliki badan hukum. Terhadap Hak Milik yang diterlantarkan masih belum terjangkau walaupun di lapangan ditemukan beberapa Hak Milik yang diterlantarkan, yang memerlukan penyelesaian untuk kepastian hukum atas penguasaan dan pemanfaatannya. Diperoleh informasi bahwa di Kabupaten Jember ditemukan Hak Milik diterlantarkan seluas 6 ha yang yang telah dimanfaatkan untuk tempat tinggal sampai sejumlah 100 Kepala Keluarga. Hak milik tersebut adalah tanah dengan Hak Milik Nomor 26, 27, 28 dan 29/Wirolegi seluas masing-masing 1500 m² sehingga totalnya 6 Ha, yang diterlantarkan oleh pemegang hak yang tertulis dalam 4 buah sertipikat tersebut.

Pada awalnya tanah tersebut adalah tanah negara bekas Hak Erfpact yang tercatat dalam Verponding Nomor 414 seluas 354,825 Ha tercatat atas nama Landbouw Maatschappij Oud Djember (LMOD) yang telah berakhir 5 Pebruari 1954, dimana sebagian tanah tersebut kurang lebih 6 Ha diantaranya adalah tanah yang menjadi objek sengketa. Tanah tersebut sebenarnya telah dikuasai oleh Amri, dkk sejak sekitar tahun 1960an dan tidak ada gangguan dari pihak manapun. Namun ketika beberapa warga akan melakukan permohonan pendaftaran tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, ternyata diketahui bahwa tanah yang akan diajukan permohonan sertipikat tersebut sudah bersertipikat dan merupakan bagian dari bidang tanah sertipikat hak milik atas nama 4 orang yakni Pak Din, Muhamad, Warno dan Moerdijanto.

Para Pemohon sempat akan melakukan tindakan anarkis kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember karena permohonan pensertipikatan tanahnya tidak dapat diproses oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Kemudian para pemohon yang diwakili oleh beberapa orang pemohon yang tergabung dalam

Panitia Pemohon Pensertipikatan Tanah berusaha untuk melakukan upaya menyelesaikan permasalahan tersebut dengan jalan musyawarah. Namun pada kenyataannya para pemohon tidak pernah bertemu dan mengenal nama-nama pemegang hak tersebut. Sehingga permasalahan tersebut diselesaikan dengan jalan litigasi. Hasilnya Putusan Pengadilan Negeri Kelas I Jember Nomor 30/Pdt.G/2004/PN.Jr tanggal 29 Oktober 2004 menyatakan 4 (empat) buah sertipikat hak milik tersebut cacat hukum sehingga dibatalkan, dan menyatakan bahwa tanah tersebut kembali menjadi tanah negara, selanjutnya bisa dimohonkan haknya melalui pemberian hak oleh masyarakat yang menguasainya (Amri, dkk). Kemudian terhadap tanah-tanah tersebut sampai saat ini sudah dapat didaftar dan dimohon pensertipikatannya atas nama masing-masing masyarakat yang menguasainya dengan dasar Putusan Pengadilan Negeri Kelas I Jember Nomor 30/Pdt.G/2004/PN.Jr tanggal 29 Oktober 2004 tersebut.

I.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti merumuskan permasalahan antara lain sebagai berikut:

Bagaimana cara Kantor Pertanahan Kabupaten Jember menyelesaikan kasus tanah hak milik terlantar SHM No. 26, 27, 28 dan 29/Wirolegi?

Apa pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Kelas I Jember dalam menyelesaikan kasus tanah hak milik terlantar SHM No. 26, 27, 28 dan 29/Wirolegi?

I.3. Tujuan Penelitian

Tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Untuk mengetahui, menganalisis, langkah atau tahapan penyelesaian kasus tanah hak milik terlantar di Kabupaten Jember;

Untuk mengetahui, menganalisis dan menemukan penyelesaian hukum yang tepat terhadap kasus kasus tanah hak milik terlantar di Kabupaten Jember.

I.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan hasilnya dapat memberikan manfaat teoritis dan praktis yaitu:

1. Secara teoritis diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan bidang pertanahan pada khususnya, sehingga akan membantu dalam menyelesaikan masalah-masalah pertanahan khususnya terkait dengan permasalahan tanah terlantar.
2. Secara praktis dapat memberikan sumbangan untuk memperbaiki kebijakan pertanahan dalam hal penertiban kasus tanah hak milik terlantar dengan jalur litigasi dan dapat memberikan informasi kepada masyarakat umum karena minimnya pemahaman masyarakat terkait dengan penelantaran tanah.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah

Setiap hukum mengenai pertanahan terdapat pengaturan mengenai berbagai hak penguasaan atas tanah. Demikian juga UUPA menetapkan tata jenjang/hierarchi hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah material;

Hak Bangsa;

Hak Menguasai dari Negara;

Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, sepanjang menurut kenyataan masih ada;

Hak-hak perorangan/individu yaitu:

Hak-hak atas tanah

Primer : Hak Milik; HGU; HGB; yang diberikan oleh Negara dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 16)

Sekunder : HGB dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai; Hak Usaha Bagi Hasil; Hak Menumpang; Hak sewa dll (Pasal 37, 41 dan 53 UUPA)

Wakaf (Pasal 49), yang dalam perkembangan untuk wakaf tidak hanya terhadap barang/benda tetap (tanah) tetapi dapat juga objek wakaf adalah barang-barang lain yang mempunyai nilai ekonomis. Hal ini dapat diketahui pada UUNo. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf Pasal 16 yang menyatakan, Harta benda wakaf terdiri atas benda bergerak dan benda tidak bergerak.

Hak milik atas satuan rumah susun (UU No.16 Tahun 1985).

Hak jaminan atas tanah:

Hak tanggungan (Pasal 23, 33, 39, 51)

Fidusia (UU No. 16/1985)

2.1.1. Hak Menguasai Negara

Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menjadi landasan hukum dari hak menguasai negara atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Pasal 1 UUPA mengatur sebagai berikut: Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.

Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional

Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada dibawah air.

Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia.

Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang diatas bumi dan air tersebut pada ayat (4) dan (5) pasal ini.

Selanjutnya Pasal 2 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) mengatur:

"Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat"

Penjelasan UUPA secara tegas menyatakan bahwa "*dikuasai*" bukan berarti dimiliki, hak menguasai Negara yang dimaksud Pasal 2 ayat 1 UUPA ini memberi wewenang untuk:

mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun yang tidak

Pemerintah sebagai unsur keberadaan Negara memiliki peran dan kedudukan penting untuk pelaksanaan hak menguasai Negara tersebut. Pemerintah tidak dibenarkan bertindak sendiri dan mengatas namakan kepentingan seluruh rakyat.⁶ Hak menguasai tanah oleh Negara perlu memiliki dasar landasan pemikiran tentang hubungan hukum antara orang dan tanah, tanah dengan masyarakat maupun tanah dengan Negara. Dasar Landasan hukum ini bertolak dari pemikiran hubungan antar manusia, manusia dengan masyarakat dan manusia dengan lingkungannya⁷.

Hak menguasai negara menurut UUD 1945 harus dilihat dalam konteks hak dan kewajiban negara sebagai pemilik kekuasaan yang mengemban tugas menciptakan kesejahteraan rakyat. Kedudukan negara sebagai badan penguasa pemilik kekuasaan itu adalah pengejawantahan dari faham pola hubungan antara perseorangan dengan masyarakat dalam konsepsi hukum adat yang kristalisasi nilai-nilainya terumuskan dalam Pembukaan UUD 1945, sehingga hak menguasai negara mengandung di dalamnya untuk melaksanakan hak dan kewajibannya yang melahirkan kekuasaan, wewenang bahkan daya paksa.

Pengertian hak menguasai negara dengan demikian merupakan kewenangan yang dimiliki negara yang berisi wewenang, mengatur, merencanakan, mengelola/mengurus serta mengawasi pengelolaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah baik dalam hubungan antara perseorangan, masyarakat dan negara dengan tanah maupun hubungan antarperseorangan, masyarakat dan negara satu dengan lainnya yang berkaitan dengan tanah.

Kewenangan negara untuk mengatur, mengurus dan mengawasi hak atas tanah baik yang ada pada perseorangan, masyarakat dan negara berhubungan erat dengan konsep keseimbangan antara hak dan kewajiban yang didalamnya

⁶ Sudjito, dkk, *Restorasi Kebijakan Pengadaan Tanah, Perolehan, Pelepasan dan Pendayagunaan tanah Serta Kepastian hukum di Bidang Investasi*, (Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka, 2011)

⁷ Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, (Yogyakarta: Total Media, 2009), halaman 40

mengandung unsur bahwa setiap hak terdapat kewajiban di dalamnya, demikian pula sebaliknya.

Tiap perseorangan, masyarakat maupun negara berdasar hak masing-masing pada hakekatnya mempunyai kewajiban untuk⁸:

memanfaatkan tanah secara nyata bagi peningkatan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat,

melindungi dan menjamin segala hak-hak rakyat atas tanah, mencegah segala tindakan yang menyebabkan rakyat tidak mempunyai kesempatan atau kehilangan hak atas tanah.

Dasar struktur hubungan penguasaan atas tanah antara perseorangan, masyarakat dan negara tersebut di atas diyakini merupakan dasar yang akan mengatarkan bangsa Indonesia kepada kejayaan di masa depan. Oleh karena itu negara sebagai organisasi kekuasaan bangsa serta kedudukannya sebagai badan penguasa dalam menjalankan fungsi mengatur, mengurus dan mengawasi di dalamnya mengandung substansi yakni tercapainya sebesar-besar kemakmuran rakyat. Tanpa kekuasaan negara yang demikian maka mustahil kesejahteraan rakyat berkaitan dengan tanah akan tercapai. Namun demikian, kekuasaan negara juga harus dijalankan sesuai dengan prinsip-prinsip yang terkandung dalam pokok pikiran pembukaan UUD 1945, konstitusi maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sikap tindak negara melalui pemerintahannya tidak saja mempunyai legitimasi yang sah namun juga sesuai dengan tahap-tahap perkembangan kesejahteraan yang diharapkan.

2.2. Tanah Negara

2.2.1. Pengertian Tanah Negara

Berdasarkan status hukumnya, pengaturan tanah dalam UUPA dibagi menjadi dua yaitu:

Tanah Negara yaitu semua tanah yang langsung dikuasai oleh Negara;

⁸ Wahyu Erwiningsih. *Pelaksanaan Pengaturan Hak Menguasai Atas Tanah Berdasar UUD 1945*. Jurnal Hukum Fakultas Hukum UII Vol 118-136 16 Oktober 2009

Bukan tanah Negara atau disebut tanah hak, yaitu semua tanah yang dikuasai orang atau badan hukum berdasarkan hak tertentu.

Pengertian tanah Negara tidak secara tegas disebut dan diatur dalam UUPA dan Undang-Undang yang terkait dengan tanah beserta peraturan pelaksanaannya. Istilah tanah Negara itu sendiri muncul dalam praktek administrasi pertanahan, dimana penguasaannya dilakukan oleh otoritas pertanahan.⁹ Kewenangan otoritas pertanahan tersebut meliputi: tanah-tanah yang bukan tanah wakaf, bukan tanah hak pengelolaan, bukan tanah-tanah hak ulayat, bukan tanah-tanah Kaum, dan bukan pula tanah-tanah Kawasan Hutan.¹⁰

Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara menyebutkan terminologi tanah Negara yang dikuasai penuh dan tanah Negara yang tidak dikuasai penuh. Menurut PP ini, tanah Negara adalah tanah yang dikuasai penuh oleh Negara. Penjelasannya menyatakan bahwa, tanah dikuasai penuh jika tanah-tanah memang bebas sama sekali dari hak-hak yang melekat atas tanah baik hak-hak barat maupun hak-hak adat.¹¹

Beberapa pengertian tanah Negara dari pakar dan praktisi hukum agraria dan berdasarkan peraturan perundang-undangan:

Maria SW. Soemardjono

Tanah Negara adalah tanah yang tidak diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain, atau tidak dilekati dengan suatu hak yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah ulayat dan tanah wakaf;¹²

Boedi Harsono

⁹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Nasional. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Djambatan, 1997), halaman 241 dan 248

¹⁰ *Ibid*, halaman 242

¹¹ Julius Sembiring, Tanah Negara, (Yogyakarta: STPN Press, 2012), halaman 6

¹² Maria SW SOemardjono, Tanah untuk Kesejahteraan Rakyat, (Yogyakarta: Bagian Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 2010), halaman 22

Tanah Negara adalah bidang-bidang tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.¹³

Arie Sukanti Hutagalung

Tanah Negara adalah tanah-tanah yang belum ada hak-hak perorangan di atasnya.¹⁴

I. Soegiarto

Tanah Negara ialah tanah-tanah yang belum dilekati sesuatu hak atas tanah.¹⁵

Ali Achmad Chomsah

Tanah Negara adalah tanah yang tidak dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan sesuatu hak atas tanah sesuai ketentuan yang berlaku.¹⁶

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Tanah Negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah-tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah. (Pasal 1 angka 3)

Dari beberapa pengertian tanah Negara di atas, menurut Boedi Harsono terdapat batasan tanah Negara yang meliputi tanah Negara dalam arti sempit yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan tanah Negara dalam arti luas yaitu

¹³ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional. Perkembangan, Pemikiran dan Hasilnya sampai menjelang kelahiran UUPA 24 September 1960*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2007), halaman 53

¹⁴ Arie Sukanti Hutagalung, *Pengaturan Pengelolaan Tanah Negara Bekas Hak dan Tanah Negara Bekas Kawasan ditinjau dari Perspektif Hukum dan Perundang-undangan*" Makalah yang disampaikan pada Lokakarya Pengelolaan Tanah Negara Bekas Hak dan Tanah Negara Bekas Kawasan, diselenggarakan oleh BPN di Golden Boutique Hotel tanggal 24-26 November 2010

¹⁵ I. Soegiarto dalam *Bhumi Bhakti*, Majalah terbitan Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1994, halaman 25

¹⁶ Ali Achmad Chomsah, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), halaman 1

tanah yang dikuasai tidak langsung oleh negara karena telah mendapat kewenangan penguasaan atas tanah-tanah tersebut.

2.2.2. Ruang Lingkup Tanah Negara

Klasifikasi tanah Negara berdasarkan proses terjadinya tanah Negara, maka dapat dikelompokkan sebagai berikut:¹⁷

Tanah Negara yang sejak semula merupakan tanah Negara.

Tanah ini merupakan tanah yang belum pernah dilekati sesuatu hak atas tanah apapun sejak berdirinya Negara Indonesia. Tanah ini misalnya hutan belantara yang tidak masuk kawasan kehutanan, tempat penggembalaan umum, dan tanah-tanah pangonan kecuali tanah ulayat.

Tanah Negara yang terjadi karena Undang-Undang

Tanah ini sebelumnya adalah tanah hak, akan tetapi setelah lahir UUPA menjadi tanah Negara. Misalnya tanah bekas pertikelir.

Tanah Negara yang berasal dari tanah hak yang telah berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi.

Misalnya tanah HGU yang telah berakhir jangka waktunya tetapi tidak diperpanjang lagi oleh bekas pemegang hak.

Tanah Negara yang berasal dari tanah hak yang telah berakhir jangka waktunya dan berdasarkan kebijakan pertanahan tidak boleh diperpanjang lagi.

Misalnya Tanah hak barat (hak erfacht) telah berakhir sejak 24 September 1980 dan tidak boleh diperpanjang lagi.

Tanah Negara karena penetapan pemerintah menjadi tanah Negara

Misalnya penetapan suatu areal tanah menjadi kawasan lindung.

Tanah yang menjadi tanah Negara akibat dari suatu perbuatan hukum.

¹⁷ Julius Sembiring, *Op. Cit.* halaman 10

Misalnya suatu tanah menjadi tanah Negara karena pelepasan hak atau penyerahan hak oleh pemegang haknya. Sehingga tanah tersebut menjadi tanah Negara.

Tanah Negara yang terjadi karena suatu peristiwa menjadi tanah Negara.

Misalnya karena peristiwa alam, terjadinya tanah timbul. Hal ini diatur dalam Surat Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 410-1293 Tanggal 9 Mei 1996 perihal Penertiban Status Tanah Timbul dan Tanah Reklamasi yang antara lain menyatakan bahwa "Tanah-tanah timbul secara alami seperti delta, tanah pantai, tepi danau/situ, endapan tepi sungai, pulau timbul dan tanah timbul secara alami lainnya dinyatakan sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh Negara".

Tanah Negara yang karena suatu perbuatan menjadi tanah Negara

Setiap pemegang hak atas tanah memiliki kewajiban terhadap tanahnya. Tidak dipenuhinya salah satu kewajiban oleh pemegang hak atas tanah, mengakibatkan hak atas tanahnya hapus dan tanahnya menjadi tanah Negara. Pasal 27, 34 dan 40 UUPA juga menyatakan bahwa suatu hak atas menjadi hapus karena diterlantarkan. Perbuatan menelantarkan tanah inilah yang menjadi sebab hapusnya suatu hak atas dan mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.

Hak Pengelolaan dapat dimasukkan dalam tanah Negara.

Hal ini berlaku sejak dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 angka 4. Namun menurut Maria SW Soemardjono menyatakan:

Hak Pengelolaan merupakan "bagian" dari HMN yang (sebagian) kewenangannya dilimpahkan kepada pemegang HPL. Oleh karena itu, HPL itu merupakan fungsi/kewenangan publik sebagaimana HMN,... Oleh karena itu, tanah HPL tidak dapat diperjualbelikan / dialihkan, tetapi dapat dilepaskan (kembali ke Negara) untuk kemudiandiberikan kepada

pihak lain dengan sesuatu hak sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁸

Ruang lingkup tanah Negara menurut Maria SW. Soemardjono adalah sebagai berikut:¹⁹

- Tanah yang diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya;
- Tanah-tanah yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi;
- Tanah-tanah yang pemegang haknya meninggal tanpa meninggalkan hali waris;
- Tanah-tanah yang diterlantarkan;
- Tanah-tanah yang diambil untuk kepentingan umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- Tanah timbul dan tanah reklamasi;
- Tanah-tanah hasil nasionalisasi UU No. 86 Tahun 1958, UU No. 1 Tahun 1958 (Penghapusan Tanah Pertikelir) dan peraturan lainnya.

2.3. Lahirnya Hak Atas Tanah di Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA).

Lahirnya hak atas tanah masyarakat adat di Indonesia sebelum UUPA dikenal melalui proses pertumbuhan berdasarkan interaksi tiga unsur utama yaitu:

- a. pertama, penguasaan nyata untuk didiami dan dikelola;
- b. kedua, pengaruh lamanya waktu;
- c. ketiga, pewarisan²⁰

Penguasaan nyata didapat antara lain melalui cara individualisasi hak ulayat, membuka hutan dan hadiah dari raja.

¹⁸ Maria SW Soemardjono, *Tanah Dalam Perspektif...*, *Op.Cit.* halaman 204 dan 213-214

¹⁹ Maria SW Soemardjono, *Tanah Negara dan Implementasinya Dalam Pengadaan Tanah*, Makalah disampaikan pada Sarasehan "Tanah Negara dan Implementasinya Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", diselenggarakan oleh Kanwil BPN Propinsi Jawa Tengah, Semarang, tanggal 15 November 2010

²⁰Herman Soesangobeng, *Penjelasan Serta Tafsiran Tentang Kedudukan Hukum Adat dan Hak Menguasai Adat dan Hak Menguasai dari Negara bagi Pembentukan Hukum Pertanahan Indonesia*, Tidak diterbitkan, Jakarta 2005, hlm. 31.

Selanjutnya Pasal 22 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengatur lahirnya hak milik sebagai berikut:

1. *Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.*
2. *Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini hak milik terjadi karena:*
 - a. *penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;*
 - b. *ketentuan undang-undang*

Sampai saat ini Peraturan Pemerintah yang mengatur terjadinya hak milik menurut hukum adat yang merupakan perintah UUPA Pasal 22 ayat (1) belum pernah terbit padahal perintah itu sudah 53 tahun yang lalu. Terjadinya hak milik tidak cukup diatur dengan Peraturan Pemerintah, hal-hal menyangkut keperdataan orang atau badan hukum seharusnya diatur dengan undang-undang. Namun terjadinya hak milik karena ketentuan undang-undang sesuai perintah UUPA Pasal 22 ayat (2) huruf b. sampai saat ini belum juga pernah diundangkan, sungguh memprihatinkan.

Di Indonesia sesudah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA, pemilikan tanah dapat terjadi karena dari tanah milik adat (Pasal 22 ayat (1) dan karena penetapan pemerintah melalui pemberian hak (Pasal 22 ayat (2) angka 2a).

2.4. Pemberian dan Hapusnya Hak Milik

Hak Atas Tanah berdasarkan definisinya adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah. Hak atas tanah bercirikan bahwa seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya.

Setiap hak atas tanah memberikan kewenangan memakai suatu bidang tanah tertentu, untuk memenuhi kebutuhan tertentu. Kewenangan memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari suatu dari suatu

bidang tanah tertentu yang dihaki. Pemilik dan pemakai mempunyai kewajiban untuk memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya. Sesuai dengan Pasal 15 UUPA yang mengatur bahwa orang atau badan hukum yang menguasai atau memiliki bidang tanah wajib memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya. Serta ketentuan Pasal 15 UUPA dilanjutkan dengan sanksi bagi orang atau badan hukum yang melalaikan kewajiban memelihara tanah atau menterlantarkannya akan kehilangan hak atas tanahnya.

Pemakaian tanah tersebut harus sesuai dengan tujuan pemberian dan isi hak atas tanahnya serta menurut peruntukannya sebagaimana ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku di daerah yang bersangkutan (Kabupaten/Kota). Karena pengertian tanah adalah permukaan bumi (Pasal 1 ayat 4 dan Pasal 4 ayat 1 UUPA), pemakaiannya untuk keperluan apapun, selalu meliputi penggunaan sebagian tubuh bumi dibawahnya dan sebagian ruang diatasnya, sesuai dengan tujuan pemakaiannya. Sedang ruang diatas tanah dan tubuh bumi bukan milik pemegang hak, namun boleh digunakan oleh setiap pemegang hak dalam rangka memenuhi keperluannya atau tujuannya menggunakan tanah yang bersangkutan.

Hak-hak atas tanah yang sebagaimana diatur dalam Pasal 16 juncto Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, antara lain: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53.

Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yang dimaksud dengan Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain dan hanya Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang ditunjuk oleh PP 38 Tahun 1963 yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik.

Pasal 22 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa yang terjadinya hak milik dapat karena penetapan Pemerintah dan karena ketentuan Undang-Undang. Hak milik dapat diproses menjadi 3 jenis permohonan yaitu permohonan:

Pengakuan hak

Dilakukan jika permohonan disertai dengan alat bukti tertulis lengkap.

Penegasan hak / konversi

Dilakukan jika permohonan disertai dengan alat bukti tertulis tetapi alat bukti tertulis tersebut tidak lengkap.

Pemberian hak

Dilakukan jika permohonan tidak disertai dengan alat bukti tertulis, sehingga perlu dilampirkan dengan surat pernyataan penguasaan fisik.

Pemberian hak atas tanah adalah pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara kepada seseorang ataupun beberapa orang bersama-sama atau suatu badan hukum. Berdasarkan Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara menyebutkan bahwa pemberian hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah Negara termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak.

Kewenangan pemberian hak diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan, antara lain:

Keputusan Menteri Agraria No. SK. 112/Ka/ 61, tentang pembagian tugas wewenang agraria; ditetapkan tanggal 1 April 1961, berlaku surut sejak tanggal 1 Mei 1960; Dengan berlakunya peraturan ini mencabut Keputusan tanggal 22 Oktober 1959, No. SK/495 / Ka/ 59, yang disempurnakan dengan Keputusan tanggal 4 Mei 1960, No. SK/599/Ka/60 Surat Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria tanggal 12 September 1962, No. SK. XIII/ 17/ Ka/ 1962, tentang penunjukan pejabat yang dimaksud dalam Pasal 14 PP No. 221/ 1962. ketentuan ini mengatur tentang

wewenang pemberian hak milik atas tanah yang dibagikan dalam rangka Landreform;

Surat Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria tanggal 21 Juli 1967, No. SK 4/ Ka, tentang perubahan keputusan Menteri Agraria No. SK. 112/ Ka/ 61. Ketentuan ini merupakan pengaturan mengenai wewenang pemberian hak pakai yang menyimpang dari ketentuan yang diatur oleh Keputusan Menteri Agraria No. Sk. 112/ ka/61;

Keputusan Deputy Menteri Kepala Departemen Agraria tanggal 1 Juli 1966, No. SK. 45/ Depag/ 66, tentang Pembagian tugas dan wewenang agraria dalam hubungannya dengan pemberian hak dan wewenang atas tanah. Dengan berlakunya Peraturan ini maka peraturan wewenang yang diatur dalam Keputusan Menteri No. SK. 112/Ka/ 1961; Keputusan Menteri Agraria No. SK. XIII/ 5/ Ka; Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria No. SK. 4 / Ka; Keputusan Menteri Agraria No. SK. 336/ Ka; dan Keputusan Menteri Agraria No. SK.3/ Ka/ 1962, sepanjang telah diatur dalam peraturan ini dicabut atau tidak berlaku.

PMDN NO. 1 TAHUN 1967 Tentang pembagian tugas dan wewenang agraria; jo. PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI NO. 88 TAHUN 1972 tentang susunan organisasi dan tata kerja Direktorat Agraria Propinsi dan sub Direktorat Agraria Kabupaten/ Kotamadya. Dengan berlakunya peraturan ini, maka Surat keputusan Menteri Agraria No. SK 112/Ka/1961 dan Surat Keputusan Deputy Menteri Kepala Departemen Agraria No. Sk 45/ Depag/ 1966 dicabut kembali.

PMDN No. 6 tahun 1972, tentang pelimpahan wewenang pemberian Hak atas tanah;

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Telah Dibeli Oleh Pegawai Negeri Dari Pemerintah;

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan HGB (Hak Guna Bangunan) atau

HP (Hak Pakai) atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani hak tanggungan menjadi Hak Milik;

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No.3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;

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.

Peraturan Kepala Badan Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah.

Peraturan Kepala Badan Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah.

Selanjutnya dalam Pasal 27, disebutkan bahwa Hak milik hapus bila:

Tanahnya jatuh kepada Negara:

Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;

Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;

Karena diterlantarkan;

Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2)

Tanahnya musnah.

2.5. Tanah Terlantar

Sesuai dengan TAP MPR No. IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, permasalahan tanah terlantar yang berkaitan dengan upaya penertibannya oleh Pemerintah merupakan hal yang sangat penting untuk dikaji. Hal tersebut merupakan salah satu perwujudan dalam upaya pembaharuan di bidang agraria. Mengingat bahwa menelantarkan tanah dapat mengakibatkan hapusnya suatu hak atas tanah.

Pengertian tanah terlantar tidak ditemukan dalam UUPA, namun dalam UUPA tersebut mengatur dan menyebutkan bahwa hak atas tanah akan hapus

karena tanahnya diterlantarkan. Beberapa ketentuan pengaturan tersebut antara lain:

Hak milik atas tanah hapus bila tanahnya jatuh kepada Negara karena ditelantarkan (Pasal 27 poin a. 3). Penjelasan Pasal 27 menyatakan: "Tanah ditelantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya".

Hak Guna Usaha hapus karena ditelantarkan (Pasal 34 e)

Hak Guna Bangunan hapus karena ditelantarkan (Pasal 40 e)

2.5.1. Tanah Terlantar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

Latar belakang dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 adalah dikarenakan semakin banyaknya jumlah tanah terlantar di Indonesia dan karena tidak ada upaya penertiban yang dilakukan oleh Pemerintah. Hal ini dinyatakan dalam point *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.*

Berdasarkan Pasal 1 ayat (5) yang dimaksud dengan tanah terlantar adalah tanah yang diterlantarkan oleh pemegang hak atas tanah, pemegang hak pengelolaan atau yang telah memperoleh hak atas tanah sesuai dengan Ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan kriteria tanah terlantar adalah tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai yang dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik. Tanah yang belum diperoleh hak atas tanahnya namun sudah diperoleh penguasaannya dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila tanah tersebut oleh pemegang dasar penguasaannya tidak dimohonkan haknya atau tidak dipelihara dengan baik.

Tata cara penertiban pendayagunaan tanah terlantar diawali dengan kegiatan identifikasi oleh Kantor Pertanahan. Hasilnya dilaporkan kepada Kepala

Kantor Wilayah dengan disertai usul mengenai tindakan yang perlu dilakukan terhadap tanah tersebut. Kepala Kantor Wilayah menilai hasil temuan dari Kantor Pertanahan, jika hasil temuan dan kesimpulan identifikasi menyatakan karena tidak mampu secara ekonomi, Kepala Kantor Wilayah memberitahukannya kepada pemegang hak dan Bupati Kepala Daerah Tingkat II serta instansi yang berwenang dibidang pendayagunaan tanah menurut peruntukan tanah yang bersangkutan. Pendayagunaan dilakukan melalui program memberikan bimbingan instansi teknis yang berwenang dengan bidang penggunaan tanah tersebut.

Kepala Kantor Wilayah dalam hal menilai hasil temuan dan kesimpulan identifikasi menyatakan dapat diterima, Kepala Kantor Wilayah mengeluarkan peringatan tertulis kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan agar dalam waktu 12 bulan sejak diiterimanya peringatan tersebut yang bersangkutan telah mulai menggunakan tanahnya sesuai keadaan/sifat dan tujuan pemberian haknya atau memeliharanya dengan baik. Apabila pemegang hak tidak mengindahkannya, diberikan peringatan kedua dengan jangka waktu yang sama dengan peringatan pertama. Jika tetap tidak mengindahkan maka dikeluarkan peringatan ketiga dengan jangka waktu yang sama dengan peringatan kedua. Apabila pemegang hak tetap tidak mengindahkan peringatan-peringatan tersebut maka Kepala Kantor Wilayah melaporkan hal tersebut kepada Menteri disertai usul untuk menyatakan tanah yang bersangkutan sebagai tanah terlantar.

Menteri kemudian menetapkan tanah tersebut sebagai tanah terlantar, Namun sebelum mengeluarkan penetapannya Menteri memberikan kesempatan kepada pemegang hak tanah tersebut untuk mengalihkan haknya dalam waktu 3 bulan melalui pelelangan umum. Tanah yang sudah dinyatakan sebagai tanah terlantar tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang dibebankan kepada calon pemegang hak yang baru.

2.5.2. Tanah Terlantar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar merupakan Peraturan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar sudah tidak mampu mengakomodir ketentuan-ketentuan terkait dengan tanah terlantar sehingga perlu disesuaikan dengan peraturan yang baru, sehingga terbitlah Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (selanjutnya disebut dengan PP 11 Tahun 2010) menyatakan bahwa objek penertiban tanah terlantar meliputi 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 keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.

Tata cara penertiban tanah terlantar diatur dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 14 PP 11 Tahun 2010. Tata cara penertiban tanah terlantar diawali dengan kegiatan identifikasi dan penelitian. Kegiatan identifikasi dan penelitian dilaksanakan oleh Panitia yang disebut dengan Panitia C. Dasar untuk melaksanakan identifikasi dan penelitian adalah data tanah yang teridentifikasi terlantar yang telah disiapkan oleh Kepala Kantor Wilayah. Kegiatan identifikasi dan penelitian dilaksanakan 3 tahun terhitung sejak diterbitkan hak atas tanah atau sejak berakhirnya iizin/keputusan/surat dasar penguasaan tanah. Identifikasi dan penelitian tanah terlantar meliputi: nama dan alamat pemegang hak, letak, luas, status hak atau dsar penguasaan tanah dan keadaan fisik tanah, dan keadaan yang mengakibatkan tanahnya menjadi terlantar. Hasil dari kegiatan tersebut adalah laporan hasil identifikasi dan penelitian dan Berita Acara yang disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah.

Tahapan selanjutnya adalah jika kesimpulan dari laporan menyatakan merupakan tanah terlantar maka Kepala Kantor Wilayah memberitahukan dan sekaligus memberikan peringatan tertulis pertama kepada pemegang hak. Jangka waktu peringatan pertama adalah 1 (satu) bulan. Apabila pemegang hak tidak mengindahkan peringatan pertama maka diberikan peringatan kedua dengan jangka waktu yang sama dengan peringatan pertama yaitu 1 (satu) bulan. Apabila pemegang hak tetap tidak mengindahkan peringatan kedua, maka diberikan peringatan ketiga dengan jangka waktu yang sama dengan peringatan kedua dan peringatan ketiga tersebut sekaligus dilaporkan Kepala Kantor Wilayah kepada Kepala BPN. Apabila di atas tanah tersebut terdapat hak tanggungan maka peringatan tersebut disampaikan juga kepada pemegang hak tanggungan.

Selanjutnya jika pemegang hak tetap tidak mengindahkannya setelah jangka waktunya habis maka Kepala Kantor Wilayah mengusulkan kepada Kepala BPN untuk menetapkan tanah yang bersangkutan sebagai tanah terlantar. Setelah diusulkan oleh Kepala Kantor Wilayah sampai dengan ditetapkannya tanah tersebut menjadi tanah terlantar oleh Kepala BPN maka status tanahnya menjadi *statusquo*. Kemudian tanah tersebut ditetapkan sebagai tanah terlantar oleh Kepala BPN. Selanjutnya tanah yang bersangkutan menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar, dalam jangka waktu maksimal 1 tahun wajib dikosongkan oleh bekas pemegang haknya.

2.6. Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 mengharuskan penetapan batas-batas bidang tanah pada peta-pendaftaran dilaksanakan secara **kontradiktur**²¹ atau oleh hakim, diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Pasal 3 ayat (2) dan ayat (5) sebagai berikut:

²¹ Kata "*kontradiktur*" tidak ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, penetapan batas secara kontradiktur merupakan rumusan dari Pasal 3 ayat (2) sampai dengan ayat (6).

Jika ada perselisihan tentang batas antara beberapa bidang tanah yang letaknya berbatasan atau perselisihan tentang siapa yang berhak atas sesuatu bidang tanah, maka Panitia harus berusaha menyelesaikan hal itu dengan yang berkepentingan secara damai. Jika usaha tersebut gagal, maka yang berkepentingan dalam perselisihan batas maupun dalam perselisihan tentang siapa yang sesungguhnya berhak atas bidang tanah itu, dapat mengajukan hal itu ke muka hakim untuk mendapatkan putusan siapa yang berhak dan letak batas-batasnya.

Berdasarkan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, telah dikeluarkan suatu Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1961 tentang Tata Kerja Pendaftaran Tanah yang Mengenai Pengukuran dan Pemetaan. Peraturan tersebut mengatur pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah menurut cara-cara yang memenuhi teknik geodesi. Batas bidang tanah yang diukur dengan demikian merupakan *fixed boundary* atau batas pasti bukan *general boundary* atau batas umum.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 secara jelas mengatur pelaksanaan kadaster dan merupakan kadaster dengan kekuatan bukti, sehingga letak batas bidang tanah merupakan *fixed boundary*, kemudian selanjutnya menjadi *guaranteed boundary* atau batas terjamin.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 mengatur pula pendaftaran tanah secara tidak lengkap, hal ini dapat diambil pengertian dari Pasal 16 ayat 2, Pasal 17 dan Pasal 18 ayat 1 dan ayat 4 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagai berikut:

Pasal 16 ayat 2:

Jika pemberian hak tersebut mengenai bidang tanah yang belum diuraikan dalam sesuatu surat ukur yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, sedangkan pembuatan surat ukur sebagaimana yang dimaksud pasal 11 tidak dapat dibuat dengan segera oleh karena peta pendaftaran yang bersangkutan dengan bidang tanah itu belum dibuat, maka kepada yang memperoleh hak itu diberi sertipikat sementara, sebagai yang dimaksud dalam pasal 17

Pasal 17 ayat 1 dan ayat 2 :

- 1) Sertipikat sementara, yaitu sertipikat tanpa surat ukur, mempunyai fungsi sebagai sertipikat.
- 2) Sertipikat sementara mempunyai kekuatan sebagai sertipikat.

Pasal 18 ayat 1 dan ayat 4:

- 1) Atas permohonan yang berhak, maka sesuatu hak atas tanah di desa-desa yang pendaftaran tanahnya belum diselenggarakan secara lengkap dapat pula dibukukan dalam daftar buku tanah. Untuk membukukan hak tersebut, kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah harus disampaikan surat atau surat-surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan Asisten Wedana, yang membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu.
- 2) Setelah pembukuan dilaksanakan maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah diberikan kepada pemohon sertipikat sementara.

Sertipikat sementara mempunyai kekuatan sebagai sertipikat, demikian Pasal 17 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, hal ini artinya bahwa pendaftaran tanah secara tidak lengkap tetap harus memenuhi persyaratan kadaster hak walaupun sertipikat sementara merupakan sertipikat tanpa surat ukur.

Kenyataan yang terjadi Sertipikat Sementara banyak yang tidak dilengkapi gambar bidang tanah, tanpa kepastian hukum objek hak jelas sering menimbulkan permasalahan. Akibat pemahaman keliru tentang sertipikat sementara, hal ini diatur lebih lanjut dengan Pasal 9 Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965 tentang Pedoman-Pedoman Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sebagaimana Diatur Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, sebagai berikut :

Jika dimohon pendaftaran sesuatu hak atas sebidang tanah yang terletak dalam desa yang terletak di luar "daerah lengkap", kepada pemohon diberikan Sertipikat Sementara yang dilampirkan dengan gambar situasi dari bidang tanah yang bersangkutan, setelah letak bidang tanah itu dinyatakan dalam peta situasi kasar yang dimaksud Pasal 8.

Dalam hal peta situasi kasar belum tersedia, maka pemberian Sertipikat Sementara ditangguhkan sampai Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan selesai membuat peta situasi kasar dari kompleks bidang-bidang tanah yang berada di sekeliling bidang tanah itu.

Peta Situasi instansi lain maupun yang dibuat oleh Direktorat Pendaftaran Tanah tanpa pengukuran dasar dapat dijadikan peta situasi kasar.

2.7. Hukum Acara Perdata

2.7.1. Pengertian Hukum Acara Perdata

Mertokusumo mendefinisikan hukum acara perdata sebagai peraturan hukum yang mengatur bagaimana caranya menjamin ditaatinya hukum perdata materiil dengan perantara hakim.²² Lebih konkret lagi dapat dikatakan bahwa hukum acara perdata mengatur tentang bagaimana caranya mengajukan tuntutan hak, memeriksa serta memutusnya dan pelaksanaan daripada putusannya.

Tuntutan hak dalam hal ini tidak lain adalah tindakan yang bertujuan memperoleh perlindungan hukum yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah *eigenrichting* (main hakim sendiri).²³ Tindakan main hakim sendiri merupakan tindakan untuk melaksanakan hak menurut kehendaknya sendiri yang bersifat sewenang-wenang, tanpa persetujuan dari pihak lain yang berkepentingan, sehingga akan menimbulkan kerugian. Oleh karena itu, tindakan main hakim sendiri tidak dibenarkan dalam hal kita hendak memperjuangkan atau melaksanakan hak kita.

2.7.2. Asas Hukum Acara Perdata

Asas hukum acara perdata menurut Mertokusumo (2009) adalah:²⁴

1. **Hakim bersifat menunggu**, yaitu inisiatif untuk mengajukan tuntutan hak diserahkan sepenuhnya kepada yang berkepentingan, sedangkan hakim bersikap menunggu datangnya tuntutan hak yang diajukan kepadanya. Artinya bahwa kalau tdk ada tuntutan hak atau penuntutan maka tdk ada hakim (*Judex sine actore*).

²² Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi Kedelapan*, (Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2009), halaman 2

²³ R. Suroso, *Praktik Hukum Acara Perdata "Tata Cara Dan Proses Persidangan" Edisi Kedua*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), halaman 5

²⁴ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.* Halaman 10

2. **Hakim bersifat pasif**, artinya bahwa ruang lingkup atau luas pokok sengketa yang diajukan kepada hakim untuk diperiksa pada dasarnya ditentukan oleh para pihak yang berperkara dan bukan oleh hakim. Hakim hanya membantu para pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan.
3. **Peradilan terbuka untuk umum** (openbaarheid Van rechtspraak), yaitu sidang pemeriksaan pengadilan pada dasarnya adalah terbuka untuk umum, yang artinya bahwa setiap orang diperbolehkan hadir dan mendengarkan pemeriksaan di persidangan. Tujuannya adalah untuk memberi perlindungan hak-hak asasi manusia dalam bidang peradilan serta untuk lebih menjamin obyektivitas peradilan dengan mempertanggungjawabkan pemeriksaan yang fair, tidak memihak serta putusan yang adil kepada masyarakat.
4. **Mendengar kedua belah pihak**, artinya bahwa kedua belah pihak yang bersengketa (penggugat dan tergugat) haruslah diperlakukan sama, tidak memihak dan didengar bersama-sama. Bahwa pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membedakan orang.
5. **Putusan disertai alasan**, artinya bahwa alasan-alasan atau argumentasi itu dimaksudkan sebagai pertanggung jawaban Hakim dari pada putusannya terhadap masyarakat, para pihak, peradilan yang lebih tinggi, dan ilmu hukum, sehingga oleh karenanya mempunyai nilai obyektif. Karena adanya alasan-alasan itulah maka putusan mempunyai wibawa dan bukan karena hakim tertentu yang menjatuhkannya.
6. **Beracara dikenai biaya**, biaya perkara ini meliputi biaya kepaniteraan, biaya panggilan dan **pemberitahuan** para pihak, serta jika menggunakan jasa bantuan advokat. Bagi mereka yang tidak mampu untuk membayar biaya perkara, dapat mengajukan perkara secara cuma-cuma (prodeo) dengan mengajukan surat keterangan tidak mampu yang dibuat oleh kepala polisi, namun pada prakteknya cukup dibuat oleh camat.

7. **Tidak ada keharusan mewakilkan**, HIR tidak mewajibkan para pihak untuk mewakilkan kepada orang lain, sehingga pemeriksaan di persidangan terjadi secara langsung terhadap para pihak yang langsung berkepentingan. Akan tetapi para pihak dapat dibantu atau diwakili oleh kuasanya (advokat) kalau dikehendaki.

2.7.3. Gugatan

Gugatan dalam perkara perdata terdiri dari gugatan yang mengandung sengketa (*contentieux*) dan gugatan yang tidak mengandung sengketa (*voluntair*). Pada dasarnya dalam mengajukan tuntutan dalam perkara perdata berlaku asas "*point d'interest, point d'action*" yaitu jika tidak ada kepentingan, maka tidak ada tuntutan.²⁵

Pada dasarnya, para pihak harus menghadap sendiri dalam mengajukan gugatan. Tetapi mereka dapat diwakili oleh seorang kuasa. Berdasarkan pasal 123 ayat (1) HIR dan pasal 147 ayat (1) RBg, kuasa ini dapat diberikan secara lisan, yaitu apabila pihak yang bersangkutan atau pemberi kuasa hadir juga secara pribadi di persidangan. Atau para pihak dapat memberi kuasa kepada wakilnya secara tertulis dengan surat kuasa khusus. Surat kuasa yang bersifat umum tidaklah mencukupi, sehingga secara khusus harus dicantumkan pihak-pihak yang bersengketa serta disebut secara konkrit pokok perselisihan.²⁶

Surat kuasa khusus tersebut dapat dibuat secara otentik yaitu akta yang dibuat di hadapan notaris atau panitera. Tetapi dapat juga dibuat di bawah tangan. Apabila digunakan sidik jari atau cap jempol sebagai identitas dari si pemberi kuasa, disahkan oleh Pengadilan Negeri, Bupati, atau Camat. Surat kuasa khusus tidak diperlukan bagi pegawai negeri yang bertindak selaku wakil pemerintah di muka pengadilan. Sekalipun sudah ada surat kuasa, tetapi pengadilan dapat memanggil para pihak yang diwakili untuk menghadap di persidangan.

²⁵ *Ibid*, halaman 84

²⁶ *bid*, halaman 103

Selain itu, suatu gugatan bisa diajukan oleh perwakilan kelompok, yang berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok disebut dengan gugatan *Class Action* yaitu di mana satu orang atau lebih yang mewakili kelompok mengajukan gugatan untuk dirinya sendiri dan sekaligus mewakili sekelompok orang yang jumlahnya banyak, yang memiliki kesamaan fakta atau kesamaan dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompoknya.

Unsur dari gugatan class action adalah Wakil Kelompok (Class Representatif) adalah satu orang atau lebih yang menderita kerugian yang mengajukan gugatan sekaligus mewakili kelompok orang yang lebih banyak jumlahnya. Dalam hal ini, Class Representatif disebut dengan penggugat aktif. Sedangkan Anggota Kelompok (Class members) adalah sekelompok orang dalam jumlah yang banyak yang menderita kerugian yang kepentingannya diwakili oleh wakil kelompok di pengadilan. Apabila class action diajukan ke pengadilan maka kedudukan dari anggota kelompok adalah sebagai penggugat pasif.²⁷

Adanya kerugian yang nyata-nyata diderita untuk dapat mengajukan class action baik pihak wakil kelompok (class representatif) maupun anggota kelompok (class members) harus benar-benar atau secara nyata mengalami kerugian atau diistilahkan concrete injured parties. Pihak-pihak yang tidak mengalami kerugian secara nyata tidak dapat memiliki kewenangan untuk mengajukan Class Action.

2.7.4. Pemanggilan Para Pihak

Pemanggilan para pihak yang berperkara dalam hukum acara perdata adalah menyampaikan secara resmi (*official*) dan patut (*properly*) kepada pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perkara di pengadilan, agar mau memenuhi dan melaksanakan hal-hal yang diminta dan diperintahkan majelis hakim atau

²⁷ Pusat Kajian Anti Korupsi Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, *Panduan Tentang Class Action, Legal Standing, Pra Peradilan dan Judicial Review*, diakses tanggal 09 Juli 2014 pukul 16.19 WIB dari <http://pukat.hukum.ugm.ac.id/index.php?action=modul.content&id=3>

pengadilan.²⁸ Pemanggilan para pihak yang berperkara secara sah dan patut hanya bisa dilakukan oleh panitera (jurusita).

Tata cara pelaksanaan dan penerapan pemanggilan kepada penggugat dan tergugat dalam hukum acara perdata antara lain:²⁹

Majelis Memerintahkan Pemanggilan

Setelah menerima pelimpahan berkas dari Ketua PN, majelis segera menetapkan hari sidang. Dalam penetapan diikuti pencatuman perintah kepada panitera (jurusita) untuk memanggil kedua belah pihak (penggugat dan tergugat) supaya hadir di depan sidang pengadilan pada waktu yang telah ditentukan. Sekaligus juga menghadirkan saksi-saksi dari kedua belah pihak.

Yang Melaksanakan Pemanggilan

Berdasarkan Pasal 388, jo Pasal 390 ayat (1) HIR, dan Pasal 1 Rv:

Dilakukan oleh jurusita, sesuai dengan kewenangan relatif yang dimilikinya (mengikuti yuridiksi relatif PN);

Jika orang yang hendak dipanggil berada di luar yuridiksi relatif yang dimilinya, maka jurusita yang bersangkutan mendelegasikan pemanggilan kepada jurusita yang berwenang di wilayah hukum tersebut.

Bentuk Panggilan

Berdasarkan Pasal 390 ayat (1) HIR dan Pasal 2 ayat (3) Rv, panggilan dilakukan dalam bentuk:

Surat tertulis (*in writing*);

Lazim disebut dengan surat panggilan atau *relaas* panggilan maupun berita acara panggilan; dan

²⁸ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), halaman 213

²⁹ *Ibid*, halaman 219

Panggilan tidak dibenarkan dalam bentuk lisan (*oral*), karena sulit membuktikan keabsahannya. Oleh karena itu, panggilan dalam bentuk lisan tidak sah menurut hukum.

Menurut Pasal 2 ayat (3) Rv, panggilan yang dilakukan melalui telegram atau surat tercatat, dianggap sebagai panggilan atau pemberitahuan yang patut (*properly*). Dari segi pendekatan hukum yang sempit (*strict law*) dan *formalistic legal thinking*, bentuk-bentuk panggilan elektronik melalui radio, televisi, atau internet dan bentuk iklan melalui media cetak dianggap bertentangan dengan hukum. Akan tetapi, berpijak pada pendekatan perubahan sosial (*social change*), bentuk-bentuk seperti yang dimaksud dapat diakomodasi. Bahkan khusus mengenai bentuk panggilan melalui media cetak atau mass media, telah dibenarkan Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (selanjutnya disebut PP Nomor 9 Tahun 1975). Meskipun ketentuan Pasal 27 PP Nomor 9 Tahun 1975 dimaksudkan untuk pemanggilan para pihak dalam perkara perceraian, ketentuan ini dapat diterapkan secara analogis dalam perkara perdata yang lain.

Isi Surat Panggilan Pertama Kepada Tergugat

Mengenai hal ini diatur dalam Pasal 121 ayat (1) HIR dan Pasal 1 Rv yang menjelaskan surat panggilan pertama berisi:

nama yang dipanggil;

hari, dan jam, serta tempat sidang;

membawa saksi-saksi yang diperlukan;

membawa surat-surat yang hendak digunakan; dan

penegasan dapat menjawab gugatan dengan surat

Isi surat panggilan bersifat kumulatif, bukan alternatif. Sifat kumulatifnya adalah imperatif (memaksa) bukan fakultatif. Oleh karena itu,

salah satu saja lalai mencantumkan, mengakibatkan surat panggilan cacat hukum, dan dianggap tidak sah.

Akan tetapi, untuk menghindari proses peradilan yang terlampau bercorak sempit dan kaku, jika salah satu diantaranya tidak tercantum, dapat ditolerir, asalkan kelalaian itu tidak mengenai nama orang yang dipanggil dan hari, serta tempat sidang.

Selain itu, agar panggilan memenuhi syarat formil, Pasal 121 ayat (2) HIR dan Pasal 1 Rv mewajibkan juru sita untuk:

melampiri surat panggilan dengan salinan gugatan; dan
salinan tersebut dianggap gugatan asli.

Cara Panggilan Secara Sah

Tempat tinggal tergugat diketahui

Apabila tempat tinggal atau tempat kediaman tergugat atau orang yang dipanggil diketahui, tata cara pemanggilan yang sah adalah sebagai berikut:

Harus disampaikan di tempat tinggal atau tempat domisili pilihan tergugat (Pasal 390 ayat (1), Pasal 1 Rv);

Disampaikan kepada yang bersangkutan sendiri (*in person*) yaitu kepada tergugat atau keluarganya:

Mengenai pengertian *in person*, diperluas oleh pasal 3 Rv meliputi keluarganya. Tetapi sejauh mana pengertian keluarga yang disebut dalam pasal ini, tidak dijelaskan lebih lanjut;

Praktek peradilan telah menganggap sah panggilan yang disampaikan kepada keluarga apabila tergugat secara *in person* tidak ditemui jurusita di tempat kediamannya.

Jangkauan pengertian keluarga dalam praktik peradilan meliputi keluarga tergugat dalam garis lurus ke atas dan ke bawah, serta termasuk istri atau suami

Disampaikan kepada kepala desa, apabila yang bersangkutan dan keluarga tidak ditemui jurusita di tempat tinggal atau kediaman. Pasal 390 ayat (1) HIR dan Pasal 3 Rv menjelaskan, apabila yang bersangkutan atau keluarganya tidak ditemui oleh jurusita di tempat tinggalnya maka:

Penyampaian kepada kepala desa, diikuti dengan perintah agar segera menyampaikan surat panggilan itu kepada yang bersangkutan;

Sahnya panggilan dalam hal ini, apabila kepala desa benar-benar menyampaikan panggilan tersebut kepada yang bersangkutan;

Untuk menegakkan kepastian hukum dan tata tertib beracara, pengembalian penyampaian relaas panggilan ke pengadilan, dianggap merupakan syarat formil keabsahan penyampaian panggilan guna menghindari kerugian kepada pihak yang bersangkutan.

Tempat tinggal tergugat tidak diketahui

Pasal 390 ayat (3) HIR dan Pasal 6 ke-7 Rv mengatur tata cara penyampaian panggilan kepada tergugat yang tidak diketahui tempat tinggalnya. Secara hukum tempat tinggal tergugat tidak diketahui berpatokan pada faktor:

Surat gugatan sendiri menyatakan dengan tegas pada identitas tergugat, bahwa tempat tinggal atau tempat kediamannya tidak diketahui.

Atau pada identitas tergugat, surat gugatan menyebutkan dengan jelas tempat tinggalnya tetapi pada saat juru sita melakukan pemanggilan, ternyata tergugat tidak ditemukan di tempat tersebut, dan menurut

penjelasan kepala desa, yang bersangkutan sudah meninggalkan tempat itu tanpa menyebut alamat tempat tinggal baru.

Mengahapi kasus seperti itu, jika secara faktual tidak diketahui tempat tinggal tergugat di Indonesia maupun di luar negeri, maka undang-undang telah menentukan cara panggilan yang sah menurut hukum:

Surat panggilan (surat jurusita) disampaikan kepada bupati atau walikota, sesuai dengan yuridiksi atau kompetensi relatif yang dimilikinya.

Bupati atau walikota tersebut:

Mengumumkan atau memaklumkan surat jurusita itu;

Caranya, dengan menempelkannya pada pintu umum kamar persidangan pengadilan negeri yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 ke-7 Rv, pemanggilan tersebut harus dimuat dalam salah satu harian atau surat kabar yang terbit di wilayah hukum atau yang terbit berdekatan dengan wilayah hukum PN yang bersangkutan. Panggilan seperti itu disebut dengan panggilan umum atau pemberitahuan (general convocation).

Pemanggilan Tergugat yang berada di Luar Negeri

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 ke-8 Rv diatur pemanggilan terhadap mereka yang bertempat tinggal di luar Indonesia dan tidak diketahui tempat tinggalnya di Indonesia dengan cara:

Panggilan disampaikan kepada jaksa penuntut umum (JPU) sesuai dengan yuridiksi relatif yang dimilikinya;

JPU memberi tanda mengetahui pada surat aslinya;

Mengirimkan tuntutan kepada pemerintah (Menteri Luar Negeri) untuk disampaikan kepada yang bersangkutan.

Dalam praktiknya, ketentuan tersebut disederhanakan dengan penetapan sebagai berikut:

Tempat tinggal di luar negeri diketahui

Panggilan disampaikan melalui jalur diplomatik; dan

Penyampaiannya kepada Departemen Luar Negeri (Deplu), kedutaan, atau konsulat langsung dilakukan oleh jurusita tanpa melibatkan JPU.

Tempat tinggalnya tidak diketahui

Dalam kasus seperti ini, tata cara pemanggilan tunduk kepada ketentuan Pasal 390 ayat (3) HIR dan Pasal 6 ke-7 Rv yaitu disampaikan melalui panggilan umum.

Pemanggilan terhadap yang Meninggal

Berdasarkan ketentuan Pasal 390 ayat (2) HIR dan Pasal 7 Rv, apabila tergugat atau orang yang hendak dipanggil meninggal dunia, maka tata cara pemanggilannya adalah sebagai berikut:

Apabila ahli waris dikenal

Panggilan ditujukan kepada semua ahli waris sekaligus tanpa menyebutkan nama dan tempat tinggal mereka satu persatu. Dalam hal ini, cukup disebut nama dan tempat tinggal pewaris yang meninggal itu. Panggilan disampaikan di tempat tinggal almarhum (pewais) yang terakhir.

Apabila ahli waris tidak dikenal

Panggilan disampaikan kepada kepala desa di tempat tinggal terakhir almarhum

Kepala desa segera menyampaikan panggilan tersebut kepada ahli waris almarhum

Jika kepala desa tidak mengetahui dan tidak mengenal ahli waris, panggilan dikembalikan kepada jurusita yang dilampiri dengan surat keterangan tidak diketahui atau tidak dikenal. Atas dasar penjelasan kepala desa itu, jurusita dapat menempuh tata cara melalui panggilan umum.

2.7.5. Putusan Verstek dan Upaya Hukum Verzet

Ada kemungkinan pada hari sidang yang telah ditetapkan, tergugat tidak datang dan tidak pula mengirimkan wakilnya menghadap di persidangan, walaupun sudah dipanggil dan diberitahu dengan patut dan sah oleh panitera (jurusita). Apabila tergugat tidak datang setelah dipanggil dengan patut dan sah, maka gugatan dikabulkan dengan putusan di luar hadir atau *verstek*. Putusan verstek dijatuhkan jika tergugat tidak hadir pada hari sidang pertama.

Apabila gugatan dikabulkan tanpa kehadiran tergugat, maka putusan pengadilan diberitahukan kepada tergugat serta dijelaskan bahwa tergugat berhak mengajukan perlawanan (*verzet*) terhadap putusan verstek itu kepada hakim yang memeriksa perkara itu juga (Pasal 123 ayat (3) jo. 129 HIR dan Pasal 149 ayat (3) jo. 153 RBg).³⁰

Perlawanan dapat diajukan dalam 14 (empat belas) hari sesudah pemberitahuan putusan verstek tersebut kepada tergugat secara pribadi (*in person*). Apabila pemberitahuan itu tidak disampaikan kepada tergugat pribadi, maka perlawanan dapat diajukan sampai hari ke-8 (kedelapan) setelah teguran untuk melaksanakan putusan verstek itu atau apabila tergugat tidak datang menghadap untuk ditegur, perlawanan tergugat dapat diajukan sampai hari ke-8 (kedelapan) sesudah putusan verstek itu dijalankan (Pasal 129 ayat (2) HIR dan Pasal 153 ayat (2) RBg). Apabila perlawanan diterima oleh pengadilan, maka

³⁰ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.* halaman 111

pelaksanaan putusan verstek terhenti, kecuali kalau ada perintah untuk melanjutkan pelaksanaan putusan verstek itu.

2.7.6. Pembuktian

Membuktikan dalam bidang hukum acara perdata berarti memberi kepastian kepada hakim tentang adanya peristiwa-peristiwa tertentu. Dengan demikian, tujuan pembuktian adalah putusan hakim yang bersifat obyektif berdasarkan pada pembuktian tersebut. Pembuktian dalam ranah hukum acara perdata merupakan pembuktian formil. Menurut Mertokusumo (2009), alat-alat bukti hukum acara perdata terdiri dari:

1. Alat bukti tertulis
2. Pembuktian dengan saksi
3. Persangkaan
4. Pengakuan
5. Sumpah
6. Pemeriksaan setempat
7. Keterangan ahli (expertise)

Menurut Soeroso (2012: 15) satu surat bukti saja tanpa dikuatkan oleh alat bukti lain tidak dapat diterima sebagai pembuktian.³¹

Dalam beberapa hal, suatu peristiwa tidak perlu dibuktikan atau diketahui oleh hakim, karena peristiwanya memang dianggap tidak perlu diketahui atau dianggap tidak mungkin diketahui oleh hakim, yang berarti bahwa kebenaran peristiwa tidak perlu dibuktikan kebenarannya yaitu misalnya dalam hal dijatuhkan putusan verstek. Karena tergugat tidak datang, maka peristiwa yang

³¹ R. Soeroso, *Yurisprudensi Hukum Acara Perdata Bagian Keempat Tentang Pembuktian*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), halaman 15

menjadi sengketa yang dimuat dalam surat gugatan tanpa diadakan pembuktian dianggap benar tanpa mendengar konfirmasi dari pihak tergugat.³²

2.8. Pembatalan Hak Berdasarkan 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

Pembatalan hak atas tanah menurut Pasal 1 butir 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 (selanjutnya disebut Perkaban 9 Tahun 1999) tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan adalah

Pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacad hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Perkaban 9 Tahun 1999 mengatur mengenai pembatalan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri. Namun Menteri dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 ayat (2) Perkaban 9 Tahun 1999.

Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertipikat hak atas tanah keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah. Pembatalan hak atas tanah tersebut diterbitkan karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertipikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Cacad hukum yang administratif yang dimaksud berdasarkan Pasal 107 Perkaban 9 Tahun 1999 antara lain:

- a. Kesalahan prosedur;
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;

³² Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.* Halaman 134

- c. Kesalahan subjek hak;
- d. Kesalahan objek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindis hak atas tanah;
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacad hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan. Pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh Pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacad hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau sertifikatnya tanpa adanya permohonan.

Dalam kondisi tersebut, Kepala Kantor Pertanahan mengadakan penelitian data yuridis dan data fisik terhadap keputusan pemberian dan/atau sertifikat yang diketahui cacad hukum administratif dalam penerbitannya. Kemudian hasil penelitian disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah atau kepada Menteri untuk diusulkan pembatalannya disertai dengan pendapat dan pertimbangannya.

Dalam hal keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diatur dalam Pasal 124 sampai Pasal 133 Perkaban 9 Tahun 1999 yaitu:

Pasal 124 ayat (1) dan (2)

Ayat (1) : Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan

Ayat (2) : Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu.

Pasal 125 ayat (1) dan (2)

Ayat (1) : Permohonan pembatalan hak karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.

Ayat (2) : Satu permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hanya untuk satu atau beberapa hak atas tanah tertentu yang letaknya dalam satu Kabupaten/Kota.

Pasal 126 ayat (1) dan (2)

Ayat (1) : Permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 memuat:

Keterangan mengenai Pemohon:

apabila perseorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya;

apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Keterangan mengenai tanahnya:

nomor/ jenis hak atas tanah;

letak tanah, batas-batas dan luas tanah.

Alasan permohonan pembatalan dan bukti-bukti lain yang mendukung.

Ayat (2) : Permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 124 harus dilampiri dengan:

foto copy identitas;

foto copy surat keputusan/sertipikat;

foto copy akta pendirian badan hukum;

foto copy putusan pengadilan dari tingkat pertama sampai dengan putusan terakhir;

berita acara eksekusi, apabila perkara perdata atau pidana;

atau surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.

Pasal 127

Dalam hal permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 124 diajukan melalui Kepala Kantor Pertanahan, setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan:

Memeriksa dan memeliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.

Mencatat dalam formulir isian.

Memberikan tanda terima berkas permohonan pembatalan.

Memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapi data yuridis dan fisik jika masih diperlukan.

Pasal 128 ayat (1) dan (2)

Ayat (1) : Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 serta mencocokkan hak atas tanah dengan amar putusan pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 124 ayat (2) dengan data yuridis yang terakhir sebelum diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ayat (2) : Apabila berkas dianggap telah lengkap tetapi ternyata terdapat perbedaan antara data yuridis dan data fisik dengan amar putusan pengadilan, Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan berkas permohonan tersebut disertai dengan keterangan mengenai perbedaan dimaksud kepada Menteri.

Pasal 129 ayat (1), (2), (3), dan (4)

Ayat (1) : Setelah menerima berkas permohonan dan keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 ayat (2), Menteri memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk:

Mencatat dalam formulir isian.

Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan untuk melengkapinya.

Ayat (2) : Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 124 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya amar putusan pengadilan dilaksanakan.

Ayat (3) : Menteri memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah yang dimohon atau memberitahukan bahwa amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan disertai dengan alasan dan pertimbangannya.

Ayat (4) : Dalam hal Menteri tidak dapat melaksanakan amar putusan pengadilan, Menteri dapat mohon fatwa kepada Mahkamah Agung dalam pelaksanaan amar putusan pengadilan dimaksud.

Pasal 130

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 sampai dengan Pasal 129 berlaku mutatis mutandis permohonan pembatalan hak karena melaksanakan putusan pengadilan merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah.

Pasal 131 ayat (1), (2), (3), (4), dan (5)

Ayat (1) : Terhadap permohonan pembatalan hak atas tanah yang diajukan langsung kepada Menteri, setelah berkas permohonan diterima, Menteri memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk :

Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera minta kepada pemohon untuk melengkapinya.

Mencatat dalam formulir isian.

Ayat (2) : Selanjutnya Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya amar putusan pengadilan dilaksanakan.

Ayat (3) : Apabila terjadi perubahan data yuridis dan/atau data fisik, Menteri dapat memerintahkan Kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk meneliti perubahan tersebut dan melaporkan hasilnya untuk dijadikan bahan pertimbangan untuk menerbitkan keputusan pembatalan hak atau tidak melaksanakan amar putusan pengadilan.

Ayat (4) : Menteri memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah yang dimohon atau memberitahukan amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan disertai dengan pertimbangannya.

Ayat (5) : Dalam hal Menteri tidak dapat melaksanakan amar putusan pengadilan, Menteri dapat mohon fatwa kepada Mahkamah Agung dalam pelaksanaan amar putusan pengadilan dimaksud.

Pasal 132

Terhadap permohonan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang diajukan langsung kepada Kepala Kantor Wilayah diberlakukan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 131.

Pasal 133

Keputusan pembatalan hak atas tanah atau keputusan tidak melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 129 ayat (3) dan Pasal 132 disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

BAB III

KEGIATAN PENELITIAN

3.1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian di Kabupaten Jember Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini ditemukan kasus penelantaran tanah hak milik seluas kurang lebih 6 Ha. Penelitian dikhususkan pada lokasi Kelurahan Karangrejo Kecamatan Sumpersari Kabupaten Jember yang terdapat tanah hak milik terlantar dan sudah menjadi pemukiman penduduk sebanyak kurang lebih 100 kepala keluarga. Kegiatan diawali dengan meneliti putusan Pengadilan Negeri Kelas I Jember Nomor 30/Pdt.G/2004/PN.Jr.

3.2. Waktu Penelitian

Penelitian mengenai Kajian Hukum Penyelesaian Tanah Hak Milik Terlantar Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kelas I Jember Nomor 30/Pdt.G/2004/PN.Jr. dilakukan mulai hari Kamis tanggal 26 Juni 2014 sampai dengan hari Jumat tanggal 4 Juli 2014.

3.3. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum. Penelitian hukum merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.³³ Isu hukum yang diteliti mengenai tanah hak milik terlantar. Penelitian ini didasarkan pada logika keilmuan dalam penelitian hukum normatif yang dibangun berdasarkan disiplin ilmiah dan cara-cara kerja Ilmu Hukum normatif, yaitu ilmu yang objeknya hukum itu sendiri.³⁴ Penelitian hukum dilakukan untuk

33 Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), halaman 35

34 Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia), halaman 57

menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi dalam hal ini masalah tanah hak milik terlantar.

Pemecahan masalah terhadap isu hukum penelitian ini dilakukan melalui cara pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), studi kasus (*case study*) dan jalur litigasi. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah Undang-Undang dan regulasi, yang bersangkutan dengan isu hukum, konsistensi dan kesesuaian antara satu Undang-Undang dengan Undang-Undang lainnya, antara Undang-Undang dengan Undang-Undang Dasar³⁵ atau antar Peraturan Pemerintah dalam hal ini :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104;

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar;

Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar; dan

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalaan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Studi kasus dilakukan dengan mempelajari *ratio decidendi*, yaitu seperti alasan - alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya.³⁶ Studi kasus dalam penelitian ini dilakukan terhadap langkah-langkah Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dalam menyelesaikan kasus tanah terlantar hak milik. Sementara penyelesaian kasus tanah hak milik terlantar ini karena tidak dapat diselesaikan dengan musyawarah dan mediasi, dipilih jalur

35 Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit*, halaman 93

36 *Ibid*, halaman 119

ligitasi, yaitu dengan perkara perdata di Pengadilan Negeri kelas I Kabupaten Jember.

I.

GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

I.5. Kondisi Umum Wilayah Penelitian

Kabupaten Jember terletak di bagian timur wilayah Provinsi Jawa Timur. Lokasinya sangat strategis, karena dilalui jalan arteri primer Surabaya - Banyuwangi. Batas Kabupaten Jember adalah sebagai berikut :

- Utara : Kabupaten Bondowoso dan Kabupaten Probolinggo
- Barat : Kabupaten Lumajang
- Timur : Kabupaten Banyuwangi
- Selatan: dibatasi oleh Samudera Indonesia

Luas wilayah Kabupaten Jember 3.293,34 Km², dengan karakter topografi berbukit hingga pegunungan di sisi utara dan timur serta dataran subur yang luas ke arah selatan. Secara administratif wilayah Kabupaten Jember terbagi menjadi 31 kecamatan terdiri atas 28 kecamatan dengan 225 desa dan 3 kecamatan dengan 22 kelurahan. Kecamatan terluas adalah Tempurejo dengan luas 524,46 Km² atau 15,9% dari total luas wilayah Kabupaten Jember. Kecamatan yang terkecil adalah Kaliwates, seluas 24,94 Km² atau 0,76%.

Wilayah kabupaten Jember berdasarkan kondisinya terdiri dari 4 bagian : (1) bagian utara ke timur merupakan daerah perbukitan kaki lereng pegunungan dengan variasi dataran untuk persawahan, (2) bagian tengah merupakan kecamatan kota tempat pusat bisnis atau administrasi, (3) bagian barat ke utara merupakan daerah dataran perkebunan tebu hingga lereng kaki pegunungan untuk perkebunan kakao dan kopi serta karet, (4) bagian barat ke selatan merupakan dataran untuk pertanian sampai pesisir yang didiami penduduk bermatapencarian nelayan.

I.6. Kependudukan

Berdasarkan dari data Badan Pusat Statistik Kabupaten Jember, jumlah penduduk Kabupaten Jember pada Tahun 2012 sebesar 2.362.179 jiwa, yang

terdiri dari 1.158.515 jiwa penduduk laki-laki dan 1.203.664 jiwa penduduk perempuan. Dengan luas wilayah 3.293,34 Km² Kabupaten Jember mempunyai kepadatan penduduk sebesar 717 jiwa/km². Sedangkan Kecamatan Summersari yang merupakan lokasi penelitian mempunyai jumlah penduduk sebesar 127.874 jiwa, yang terdiri dari 62.605 jiwa penduduk laki-laki dan 65.269 jiwa penduduk perempuan. Dengan luas wilayah 37,05 Km² Kecamatan Summersari mempunyai kepadatan penduduk sebesar 3.451 jiwa/km²

Secara total pada Tahun 2012 penduduk laki-laki jumlahnya lebih sedikit dibandingkan penduduk perempuan. Hal ini dapat dilihat dari angka rasio jenis kelamin pada tahun 2012 Kabupaten Jember mempunyai angka rasio jenis kelamin sebesar 96%.

I.7. Pertanahan

Pihak yang mengelola pertanahan di Kabupaten Jember adalah kewenangan Kantor Kabupaten Jember. Berdasarkan data dari kantor pertanahan penggunaan tanah di Kabupaten Jember adalah sebagai berikut:

Tabel 1 Penggunaan Tanah Kabupaten Jember 2014

No	Penggunaan Tanah	Luas (ha)	% Luas Wilayah
1	Hutan	87365.366	26.41
2	Permukiman	36386.881	11.00
3	Kebun	72218.476	21.83
4	Padang	12755.26	3.86
5	Sawah Irigasi	79464.552	24.02
6	Sawah Tadah Hujan	8754.288	2.65
7	Batu pasir	158.612	0.05
8	Batuan	1106.454	0.33
9	Tegalan/Ladang	31367.218	9.48
10	Sungai/Danau	932.662	0.28

11	Industri	70.82	0.02
12	Empang	258.521	0.08
13	tanah kosong	9.347	0.00
14	Pergudangan	12.096	0.00
Total		330860.553	100

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Bulan Juli 2014

Berdasarkan data Kantor Pertanahan Kabupaten Jember bahwa produk sertipikat tanah selama 2 tahun terakhir yaitu 2012 dan 2013 adalah sebagai berikut:

Tabel 2 Produk Sertipikat Kantor Pertanahan Kabupaten jember Tahun 2012 dan 2013

No	Tahun	Produk Sertipikat							
		HM		HGB		HP		Wakaf	
		Bid	Luas(m2)	Bid	Luas (m2)	Bid	Luas(m2)	Bid	Luas(m2)
1	2012	4.145	775.903	328	100.481	11	62.545	2	2.334
2	2013	8.719	4.917.044	3.075	3.296.725	35	83.338	14	19.926

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Bulan Juli 2014

Sedangkan data penyelesaian sengketa, konflik, dan perkara pertanahan selama 2 tahun terakhir yaitu 2012 dan 2013 adalah sebagai berikut:

**Tabel 3 Sengketa, Konflik, dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten
Jember Tahun 2012 dan Tahun 2013**

No.	Tahun	Sengketa/Konflik	Perkara	Keterangan
1.	2012	13 sengketa	7 perkara	PTUN : 0, perdata: 7 (kasasi 3, Banding 2, PN 2)
2.	2013	1 sengketa	8 perkara	PTUN : 3, perdata: 5 (kasasi 0, Banding 3, PN 2)

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Bulan Juli 2014

II. HASIL DAN PEMBAHASAN

I.8. Riwayat Obyek Sengketa Tanah Hak Milik Nomor 26, 27, 28, dan 29/Wirolegi Dengan Jalur Litigasi

Pada mulanya, terdapat tanah bekas hak erfpact verponding 414 seluas 354,825 Ha yang tercatat atas nama Landbouw Maatschappij Oud Djember (LMOD) di wilayah Kelurahan Wirolegi (sekarang Kelurahan Karangrejo) Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember. Tanah bekas hak erfpact tersebut berakhir haknya pada tanggal 5 Pebruari 1954 dan tidak diperpanjang sehingga tanahnya menjadi tanah negara. Hal ini sesuai dengan ruang lingkup tanah negara yang dimaksud oleh Julius Sembiring yang salah satunya adalah tanah yang berasal dari tanah hak yang telah berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi.³⁷ Sesuai dengan ketentuan UUPA selain hak milik, hak atas tanah yang lain ditentukan jangka waktu berlakunya. Dengan berakhirnya jangka waktu ini, dan tidak diperpanjang lagi oleh pemegang hak, maka status tanahnya menjadi tanah negara.

Selain itu pada kenyataannya, tanah bekas hak erfpact verponding 414 tersebut merupakan kebun terlantar sehingga berdasarkan Surat Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria tanggal 26 Mei 1964 Nomor SK.50/KA/64 dinyatakan sebagai tanah yang akan dibagikan kepada rakyat dalam rangka pelaksanaan landreform. Landreform merupakan perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan - hubungan hukum yang bersangkutan dengan pengusahaan tanah.³⁸ Di mana salah satu programnya adalah redistribusi tanah yaitu pembagian tanah oleh pemerintah kepada rakyat yang membutuhkan.

³⁷ Julius Sembiring, *Op. Cit*, halaman 10 ruang lingkup tanah negara adalah Tanah Negara yang berasal dari tanah hak yang telah berakhir jangka waktunya dan berdasarkan kebijakan pertanahan tidak boleh diperpanjang lagi

³⁸ Boedi Harsono, *Op. Cit*. Halaman 364

Program landreform terhadap tanah bekas hak erfpact verponding 414 adalah program redistribusi tanah pertanian. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 56/Prp/1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian menyebutkan bahwa luas minimum pemilikan tanah pertanian adalah 2 Ha. Ketetapan luas minimum 2 Ha dengan asumsi bahwa hasil produksi dari pengerjaan tanah seluas 2 Ha diperkirakan dapat mencukupi kebutuhan hidup 1 keluarga. Tetapi karena luas tanah pertanian di sebagian besar wilayah Pulau Jawa khususnya Provinsi Jawa Timur mulai menyempit, maka ketentuan luas tanah untuk kegiatan redistribusi tanah pertanian untuk rakyat jauh di bawah luas minimum tanah pertanian 2 Ha, namun luas tanah yang dibagikan maksimum 0,5 Ha untuk setiap keluarga.

Pada kenyataannya, sampai ketika penelitian ini dilakukan, program redistribusi tanah pertanian berdasarkan Surat Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria tanggal 26 Mei 1964 Nomor SK.50/KA/64 belum terealisasi. Namun, ditemukan 4 (empat) buah sertipikat hak milik atas nama P. Din, Muhamad, Warno, dan Moerdijanto di atas sebagian tanah negara bekas hak erfpact verponding 414 yang total luasnya adalah 6 Ha dengan luas masing-masing 1,5 Ha. Tanah seluas 6 Ha tersebut terletak di Lingkungan Kluncing, Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Sumbersari dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : saluran air
- Sebelah timur : jalan Piere Tendean
- Sebelah selatan : saluran air
- Sebelah barat : tanah negara ex. RVE 414

Berdasarkan keterangan dari Kepala Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Jember 4 (empat) buah sertipikat hak milik tersebut diterbitkan melalui proses pemberian hak pada tahun 1964. Pada saat dilakukan pencarian terhadap Surat Keputusan pemberian hak untuk 4 (empat) buah sertipikat hak milik tersebut, ternyata Surat Keputusannya (SK) tidak ditemukan karena berdasarkan catatan di ruang arsip, SK tersebut pernah dibon oleh salah satu pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dan sampai saat

penelitian dilakukan belum dikembalikan. Bila dilihat dari luas tanah masing-masing bidang dari keempat sertipikat tersebut yaitu seluas 1,5 Ha, maka dapat disimpulkan bahwa tanah tersebut bukan berasal dari kegiatan redistribusi tanah obyek landreform tanah negara bekas hak erfacht verponding 414.

Selain itu, bila dilihat dari produk sertipikatnya, keempat buah sertipikat hak milik tersebut merupakan sertipikat sementara produk dari PP Nomor 10 Tahun 1961 untuk kegiatan pendaftaran tanah desa tidak lengkap karena tidak dilengkapi dengan Gambar Situasi (GS). Sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat 2 PP Nomor 10 Tahun 1961, sertipikat sementara mempunyai kekuatan sebagai sertipikat, hal ini artinya bahwa pendaftaran tanah secara tidak lengkap tetap harus memenuhi persyaratan kadaster hak walaupun sertipikat sementara merupakan sertipikat tanpa surat ukur. Kenyataan yang terjadi Sertipikat Sementara banyak yang tidak dilengkapi gambar bidang tanah seperti halnya keempat sertipikat hak milik tersebut, sehingga kepastian hukum objek hak belum jelas dan sering menimbulkan permasalahan. Bagaimana sertipikat sementara yang tanpa dilengkapi dengan GS dapat mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat yang dilengkapi dengan GS. Bagaimana sertipikat yang berdasarkan Pasal 19 UUPA merupakan tanda bukti hak atas tanah yang mempunyai kekuatan hukum, tidak dilengkapi dengan gambar bidang tanahnya? Sehingga kepastian hukum obyeknya patut dipertanyakan.

I.9. Kronologi Sengketa Tanah Hak Milik Nomor 26, 27, 28, dan 29/Wirolegi Dengan Jalur Litigasi

Pada tahun 1991, Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah menemukan permohonan konversi hak milik yang berasal dari tanah milik adat (girik) di atas tanah bekas hak erfacht Verponding 414 yang terletak di desa Wirolegi Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember. Tanah bekas hak erfacht merupakan tanah Negara. Sesuai dengan ruang lingkup tanah Negara sebagaimana telah diuraikan dalam daftar pustaka di atas, tanah bekas hak erfacht menjadi tanah Negara. Permohonan hak di atas tanah Negara seharusnya tidak diproses melalui permohonan penegasan konversi tetapi diproses melalui pemberian hak dengan terlebih dahulu dikeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak oleh Kepala Kantor

Pertanahan Kabupaten Jember. Sesuai dengan Pasal 24 ayat (1) UUPA huruf k, girik merupakan salah satu jenis alat bukti tertulis hak lama yang dapat digunakan sebagai alas hak untuk permohonan pendaftaran tanah melalui proses penegasan konversi.

Dari uraian di atas maka jelas terjadi kesalahan dalam proses permohonan. Tanah Negara bekas hak erfacht tidak seharusnya tidak dikeluarkan girik, tetapi pada kenyataannya keluar girik yang digunakan sebagai alas hak dalam melakukan pendaftaran tanah. Melihat kejanggalan ini, maka Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah melakukan identifikasi pada peta pendaftaran. Hasilnya diketahui bahwa tanah tersebut berada di atas tanah Hak Milik. Ternyata di atas tanah tersebut telah terbit 4 (empat) buah sertipikat hak milik pada tahun 1964. Sehingga proses permohonan pendaftaran tanah tersebut kemudian tidak dilanjutkan untuk diproses, karena terjadi tumpang tindih dengan 4 (empat) buah sertipikat SHM yang telah terbit sebelumnya.

Namun berdasarkan informasi dari Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, pernah terbit sertipikat dengan alas hak girik.³⁹ Berdasarkan keterangan dari Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara jumlah sertipikat dengan alas hak girik yang pernah terbit adalah sebanyak 1 (satu) buah sertipikat.⁴⁰ Ketika terjadi sengketa, sertipikat tersebut sempat akan diperbaharui tetapi ketika penelitian ini dilakukan, peneliti tidak menemukan sertipikat tersebut. Padahal seharusnya sertipikat tersebut harus dibatalkan, karena sertipikat tersebut cacat hukum dalam penerbitannya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 104 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak, pembatalan hak atas tanah dapat dilakukan karena cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan/ atau sertipikat hak atas tanahnya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

³⁹ Berdasarkan wawancara dengan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Bapak Kusnun Irfanie pada hari Kamis tanggal 3 Juli 2014.

⁴⁰ Berdasarkan wawancara dengan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, Bapak Handoko, SH. pada hari Selasa tanggal 1 Juli 2014

Selanjutnya permasalahan ini terhenti karena pejabat yang menangani hal ini pindah tugas. Tahun 2003, sebagian masyarakat di desa Karangrejo melakukan permohonan pendaftaran tanahnya, namun permohonan tersebut tidak dapat diproses. Hal ini tentu menjadi pertanyaan bagi masyarakat kenapa permohonan pensertipikatan tanah mereka tidak dapat diproses. Berdasarkan keterangan dari salah satu masyarakat pelaku pada waktu itu, yaitu bapak Amri sempat terjadi gejolak dalam masyarakat.⁴¹ Masyarakat yang permohonan pendaftaran tanahnya tidak diproses sempat mengancam akan melakukan tindakan anarkis untuk membakar Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Namun, aksi masyarakat dapat di selesaikan oleh sebagian masyarakat lain dengan jalan damai. Akhirnya dibentuklah Panitia Perwakilan Pemohon Sertipikat yang diketuai oleh Bapak Amri. Bapak Amri bersama dengan beberapa masyarakat yang mewakili masyarakat seluruh pemohon sertipikat kemudian mendatangi Kantor Pertanahan kabupaten Jember untuk menanyakan dan meminta penjelasan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember terkait dengan tidak dapat diprosesnya permohonan pensertipikatan tanah mereka.

Selanjutnya penjelasan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember memberikan penjelasan bahwa tanah yang dimohon oleh sebagian masyarakat Karangrejo tersebut tidak dapat diproses permohonan pendaftaran tanahnya karena di atas tanah tersebut telah terbit 4 (empat) buah sertipikat hak milik. Keempat sertipikat tersebut adalah sertipikat SHM Nomor 26, 27, 28 dan 29/Wirolegi. Sertipikat-sertipikat tersebut adalah atas nama Pak Din, Muhamad, Warno dan Moerdijanto.

Kejanggalan terjadi ketika masyarakat pemohon sertipikat tersebut merasa asing dengan nama-nama pemegang keempat sertipikat tersebut. Masyarakat mengaku bahwa selama mereka tinggal dan menempati lokasi tanah sejak tahun 1960-an tidak pernah mengenal dan mengetahui keempat nama pemegang sertipikat tersebut. Oleh karena itu kemudian masyarakat melakukan berbagai upaya-upaya untuk mencari keberadaan keempat orang tersebut untuk

⁴¹ Berdasarkan wawancara dengan Pak Amri, di rumah Pak Amri Desa Karangrejo Kecamatan Sumbersari, hari Sabtu, Tanggal 28 Juni 2014

diajak bermusyawarah menyelesaikan permasalahan ini. Upaya-upaya yang dilakukan oleh masyarakat adalah menanyakan ke kelurahan terkait pemegang SHM nomor 26, 27, 28, 29/Wirolegi. Kemudian dilakukan pengecekan di buku Krawangan (Buku C Desa). Hasilnya tidak ada satupun penduduk yang bernama Pak Din, Muhamad, Warno, dan Moerdijanto. Tindak lanjut Lurah setelah menerima laporan dari masyarakat adalah membuat surat dan pengumuman yang ditujukan kepada seluruh masyarakat Kelurahan Karangrejo terkait identitas Pak Din, Muhamad, Warno, dan Moerdijanto. Namun, hasil yang didapat adalah tidak ada satupun penduduk kelurahan yang mengetahui rekam jejak Pak Din, Muhamad, Warno, dan Moerdijanto.

Dari keterangan Bapak Amri, diperoleh informasi bahwa sebagian besar penduduk di Desa Karangrejo yang melakukan permohonan pendaftaran tanahnya merupakan warga pendatang dan bukan warga asli yang menempati wilayah tersebut. Sehingga sesuai dengan asas pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, warga masyarakat pemohon sertipikat tersebut memperoleh hak atas tanahnya dengan itikad baik. Masyarakat memperoleh tanah tersebut dengan cara jual beli, waris maupun dari hibah. Bahkan ketika permohonan pendaftaran tanah mereka tidak dapat diproses, mereka berusaha mencari para pemegang sertipikat melalui pengumuman dan di Kelurahan dengan tujuan menyelesaikannya dengan musyawarah.

Namun karena berbagai jalan untuk mencari keberadaan keempat pemegang sertipikat Hak Milik tersebut telah dilakukan dan tanpa mendapatkan hasil apapun, akhirnya masyarakat mengambil jalan melalui jalur litigasi. Masyarakat yang dibantu dengan kuasa hukumnya yaitu Bapak Suyatna, SH., mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kelas I Jember untuk menyelesaikan permasalahan tanah dimaksud.

I.10. Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik Nomor 26, 27, 28, dan 29/Wirolegi Dengan Jalur Litigasi

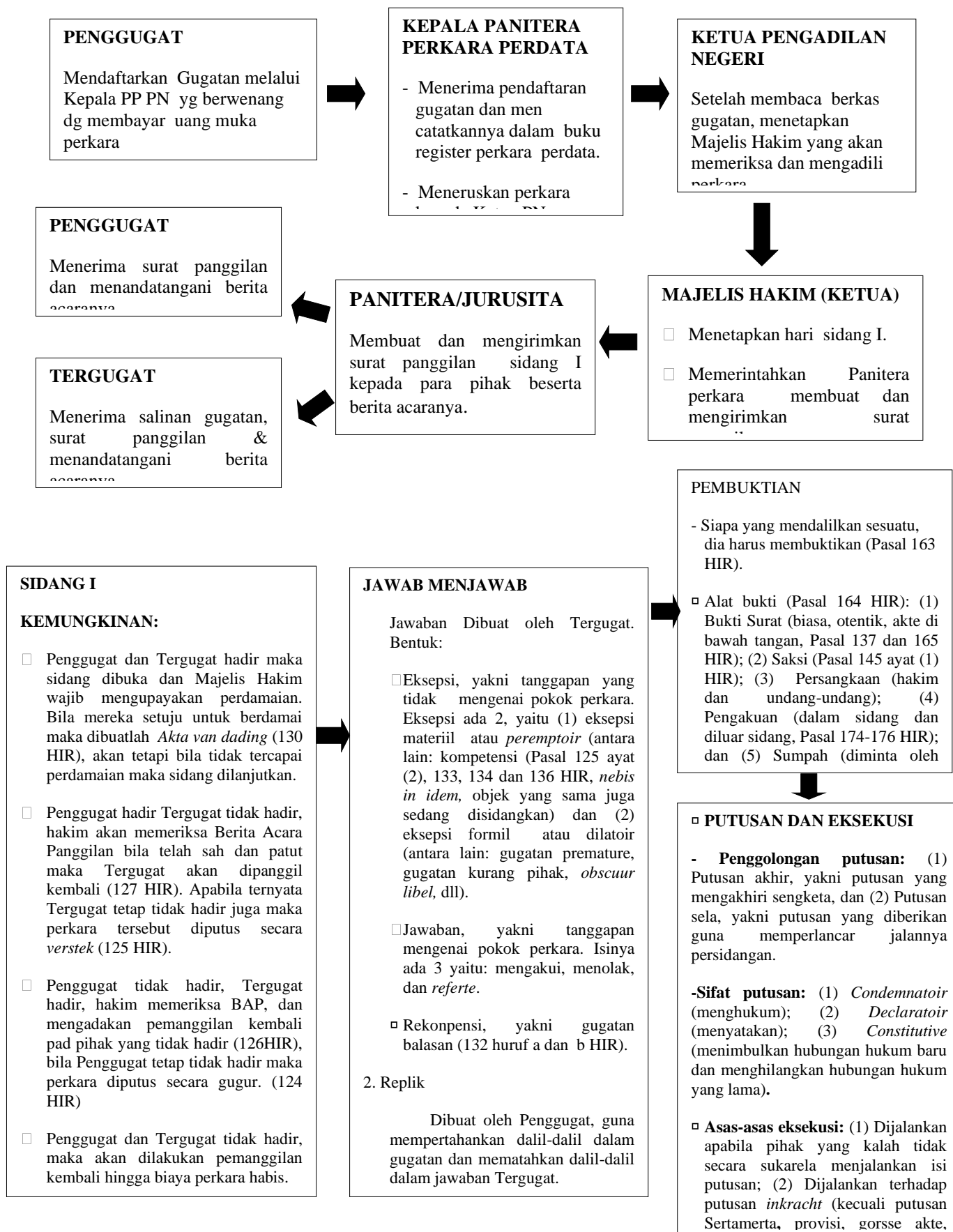
Penyelesaian sengketa tanah hak milik terlantar nomor 26, 27, 28, dan 29/Wirolegi dilakukan dengan jalur litigasi yaitu penyelesaian sengketa dengan

jalur pengadilan. Hal ini dikarenakan pemegang hak milik terlantar tersebut tidak diketahui keberadaannya dan sampai saat ini tidak ada gangguan dan tuntutan terhadap masyarakat yang menggunakan tanahnya. Selain itu, masyarakat maupun Lurah Karangrejo tidak pernah mengetahui eksistensi keempat pemegang sertipikat hak milik nomor 26, 27, 28, dan 29/Wirolegi di lokasi. Dengan tidak adanya dan tidak diketahuinya keempat orang tersebut maka masyarakat tidak bisa menyelesaikan sengketa tersebut dengan cara non litigasi seperti dengan konsiliasi, mediasi, negosiasi, maupun dengan arbitrase.

Jalur litigasi yang digunakan yaitu dengan mengajukan permohonan penyelesaian sengketa kepada Pengadilan Negeri bukan Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini disebabkan karena keputusan Pengadilan Negeri yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dapat mengakibatkan pembatalan suatu hak keperdataan (hak kepemilikan) seseorang terhadap tanahnya. Sedangkan keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara hanya membatalkan sertipikat terkait dengan kesalahan prosedur dalam penerbitannya dan tidak mengakhiri hak keperdataan seseorang terhadap tanahnya. Dengan demikian, keputusan Pengadilan Negeri yang membatalkan hak keperdataan pemegang hak milik terlantar dapat dijadikan sebagai dasar atau alas hak masyarakat dalam mengajukan permohonan haknya.

Berikut ini alur penyelesaian perkara perdata:

TAHAP ADMINISTRASI



Gambar 1 Alur Penyelesaian Perkara Perdata

Berdasarkan alur penyelesaian perkara perdata seperti yang diuraikan di atas, untuk mendapatkan penyelesaian sengketa tanah milik terlantar tersebut, masyarakat yang telah mendapat kerugian secara perdata karena tidak bisa memohon sertipikat hak milik atas tanahnya dikarenakan tanah yang sudah dihuninya sejak sebelum tahun 1960 sudah terdaftar atas nama orang lain yang tidak diketahui keberadaannya, maka masyarakat langsung mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas I Jember. Pada awalnya, masyarakat mengajukan permohonan atas nama diri sendiri tanpa advokat (pengacara). Namun hal tersebut tidak diperbolehkan oleh pengadilan dan masyarakat harus menggunakan jasa advokat.⁴²

Sudah dijelaskan sebelumnya bahwa salah satu asas hukum acara perdata adalah **tidak ada keharusan mewakilkan** karena HIR tidak mewajibkan para pihak untuk mewakilkan kepada orang lain, sehingga pemeriksaan di persidangan terjadi secara langsung terhadap para pihak yang langsung berkepentingan. Akan

⁴² Hasil wawancara dengan Pak Amri (Ketua Panitia Pemohon Sertipikat tanah Negara persil 414 Sukorejo/Lingkungan Kluncing, Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember) pada hari sabtu tanggal 28 Juni 2014 pukul 11.00 WIB

tetapi para pihak dapat dibantu atau diwakili oleh kuasanya (advokat) kalau dikehendaki. Menurut Mertokusumo (2009) pada dasarnya, para pihak harus menghadap sendiri dalam mengajukan gugatan tetapi mereka dapat diwakili oleh seorang kuasa. Selain itu Suroso (2009 : 23) juga menyatakan bahwa peraturan perundang-undangan tidak mengatur bahwa para pihak dalam suatu perkara harus mewakilkan kepada orang lain. Orang yang langsung berkepentingan sendiri dapat aktif bertindak sebagai pihak di muka pengadilan, baik sebagai penggugat maupun tergugat. Mereka ini merupakan pihak materiil karena mempunyai kepentingan langsung dalam perkara yang bersangkutan. Akan tetapi, mereka sekaligus menjadi pihak formil, karena mereka sendirilah yang beracara di muka pengadilan. Mereka itu bertindak untuk dan atas namanya sendiri. Dengan demikian, tindakan pengadilan yang mewajibkan penggugat (Amri, dkk) diwakili oleh advokat adalah tidak sesuai dengan hukum.

Gugatan ke Pengadilan Negeri Kelas I Jember oleh Amri, dkk sejumlah 33 orang penggugat merupakan Gugatan Perwakilan Kelompok (*Class Action*). Amri, dkk sejumlah 33 orang mewakili kelompok mengajukan gugatan untuk dirinya sendiri dan sekaligus mewakili sekelompok orang yang jumlahnya banyak, yang memiliki kesamaan fakta atau kesamaan dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompoknya. Wakil kelompok (class representatif) dalam hal ini adalah Pak Amri, dkk sebanyak 33 orang, sedangkan anggota kelompok (class member) dalam perkara ini sebanyak 96 orang sebagaimana data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember (*lampiran 1*).

Penunjukan advokat (pengacara) dalam perkara penyelesaian tanah Hak Milik terlantar nomor 26, 27, 28, dan 29/Wirolegi dilakukan dengan menggunakan surat kuasa khusus. Surat kuasa yang bersifat umum tidaklah mencukupi, sehingga secara khusus harus dicantumkan pihak-pihak yang bersengketa serta disebut secara konkrit pokok perselisihannya. Berdasarkan Pasal 1975 KUHPdata, Surat kuasa khusus adalah pemberian kuasa yang dilakukan hanya untuk satu kepentingan tertentu atau lebih. Didalam surat kuasa khusus dijelaskan tindakan-tindakan apa saja yang boleh dilakukan oleh penerima kuasa. Oleh karena itu karena ada tindakan-tindakan yang dirinci dalam surat kuasa

tersebut, maka surat kuasa tersebut menjadi surat kuasa khusus. Perkara penyelesaian tanah hak milik terlantar tersebut tercatat dalam buku register perkara perdata Negeri Kelas I Jember Nomor 30/pdt.G/2004/PN.Jr tanggal 21 April 2004 (*lampiran 2*).

Setelah surat gugatan terdaftar dan sudah ditentukan hari sidang pertamanya, maka panitera atau jurusita membuat dan mengirimkan surat panggilan kepada penggugat, turut tergugat, dan tergugat. Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dalam hal ini duduk sebagai turut tergugat. Turut tergugat dalam praktiknya dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam *petitum* hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim.⁴³

Risalah Panggilan Pengadilan kepada turut tergugat Kantor Pertanahan Kabupaten Jember adalah Risalah Panggilan Pengadilan Nomor 30/Pdt.G/2004/PN.JR tanggal 28 April 2004 (*lampiran 3*). Berdasarkan Risalah Panggilan Pengadilan tersebut, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember memberikan kuasa kepada Kepala Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan dan Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi untuk mewakili Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sebagai turut tergugat dalam perkara Nomor 30/Pdt.G/2004/PN.JR berdasarkan Surat Kuasa khusus Nomor 570.135.34-889 tanggal 10 Mei 2004 (*lampiran 4*). Sedangkan risalah panggilan kepada tergugat pemegang hak milik nomor 26, 27, 28, dan 29/Wirolegi atas nama Pak Din, Muhamad, Warno, dan Moedijanto yang secara faktual tidak diketahui tempat tinggalnya di Indonesia maupun di luar negeri, maka undang-undang telah menentukan cara panggilan yang sah menurut hukum, yaitu:

Surat panggilan disampaikan kepada Bupati Jember sesuai dengan yuridiksi atau kompetensi relatif yang dimilikinya; dan

Kemudian Bupati Jember:

⁴³ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, (Bandung: Mandar Maju, 1995), halaman 2

Mengumumkan surat panggilan jurusita itu dengan menempelkannya pada pintu umum kamar persidangan Pengadilan Negeri Kelas I Jember; dan

Mengumumkan surat panggilan jurusita itu dalam media massa yaitu:

surat kabar nasional seperti Jawa Pos, Memorandum, dan Surya; dan

Pengumuman melalui Radio Republik Indonesia sebanyak 3 (tiga) kali.

Pada hari sidang pertama yang telah ditetapkan yaitu pembacaan gugatan, ternyata Pak Din, Muhamad, Warno, dan Moedijanto (para tergugat) tidak datang dan tidak pula mengirimkan wakilnya menghadap di persidangan, walaupun sudah dipanggil dan diberitahu dengan patut dan sah oleh panitera (jurusita).

Selanjutnya pada sidang kedua yaitu penyampaian jawaban gugatan dari pihak tergugat maupun turut tergugat, para tergugat dan/atau kuasanya juga tidak hadir. Namun, walaupun tergugat dan/atau kuasanya tidak hadir pada saat sidang pertama, Kantor Pertanahan Kabupaten Jember selaku turut tergugat menyampaikan jawaban atas gugatan tersebut. Jawaban pertama turut tergugat dalam perkara Nomor 30/Pdt.G/2004/PN.JR tanggal 10 Juni 2004 atas gugatan para penggugat tanggal 21 April 2004 (*lampiran 5*) adalah sebagai berikut:

Bahwa benar turut tergugat telah menerbitkan 4 (empat) buah Sertipikat Hak Milik (SHM) atas obyek sengketa terletak di Kelurahan Karangrejo Kecamatan Sumbersari (dahulu Desa Wirolegi Kecamatan Wirolegi) yakni:

SHM No. 26/Wirolegi Luas: $\pm 15.000 \text{ m}^2$ atas nama P. Din (Tergugat I)

SHM No. 27/Wirolegi Luas: $\pm 15.000 \text{ m}^2$ atas nama P. Muhamad (Tergugat II)

SHM No. 28/Wirolegi Luas: ± 15.000 m² atas nama P. Warno
(Tergugat III)

SHM No. 29/Wirolegi Luas: ± 15.000 m² atas nama P.
Moerdijanto (Tergugat IV)

Bahwa tanah sengketa aquo semula adalah sebagian dari tanah Negara bekas Hak Erfpacht Verponding No. 414 luas seluruhnya 354,825 Ha, tercatat atas nama Landbouw Maatschappij Oud Djember (LMOD) yang telah diberikan Hak Milik kepada 4 (empat) orang yakni: tergugat I, II, III, IV, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Timur tanggal 29 April 1961 No. 1/Agr./46/HM/Bks/61;

Bahwa berdasarkan laporan dari Kepala Kelurahan Karangrejo Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember dengan suratnya tanggal 28 September 1991 No. 570/96/513.07/1991 dan hasil penelitian turut tergugat, maka berkenaan dengan keberadaan 4 (empat) buah sertipikat atas tanah sengketa telah ditemukan fakta-fakta sebagai berikut:

Secara prosedural penerbitan 4 (empat) buah sertipikat tersebut adalah cacat hukum;

Semenjak 4 (empat) sertipikat tersebut diterbitkan, pemegang hak atau ahli warisnya hingga saat ini tidak diketahui keberadaannya dan tidak pernah menguasai dan mengelola tanahnya;

Sejak sebelum Surat Keputusan pemberian hak atas tanah atas nama para pemegang hak tersebut diterbitkan, tanah sengketa telah dikuasai dan dikelola oleh masyarakat setempat (in casu para penggugat) untuk pertanian dan sebagian untuk perumahan.

Bahwa atas dasar fakta tersebut pada butir 3, maka turut tergugat telah mengajukan permohonan pembatalan sertipikat atas tanah sengketa (i.c. SHM No. 26, 27, 28, 29/Wirolegi) kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui surat tanggal 28 Agustus 2001 No. 570.135.34-2442 namun hingga saat ini belum ada keputusannya.

Selanjutnya pada sidang ketiga yaitu penyampaian replik penggugat, para tergugat dan/atau kuasanya juga tidak hadir. Para penggugat (Amri, dkk) melalui kuasanya menyampaikan replik dalam surat tertanggal 19 Juli 2004 (*lampiran 6*) yang berisi:

Bahwa, setelah para penggugat membaca, memperhatikan, dan mencermati dengan seksama Jawaban Pertama Turut Tergugat, pada pokoknya Turut Tergugat telah tidak menyangkal atau membantah keseluruhan dalil-dalil Gugatan Para Penggugat; atau dengan kata lain Turut Tergugat dalam jawabannya tersebut secara tegas telah membenarkan atau mengakui kebenaran dalil-dalil Gugatan Para Penggugat, sehingga konsekuensi yuridisnya sesuai dengan asas-asas maupun ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku, terhadap dalil-dalil gugatan yang tidak disangkal atau tidak dibantah kebenarannya tidak perlu dibuktikan lagi;

Bahwa, menanggapi Jawaban Turut Tergugat pada point ke-4, tentang Permohonan Pembatalan Sertipikat atas Tanah Sengketa (i.c. : SHM No. 26, 27, 28, 29), maka hal tersebut menurut hemat para penggugat hanyalah menyangkut tentang Aspek Teknik Administrasi, sedangkan yang menyangkut tentang Aspek Yuridis mengenai hak atas tanah sengketa tetap menjadi kompetensi Pengadilan Negeri Jember. Oleh karena itu, para penggugat melalui kuasa hukumnya tetap memohon kepada Majelis Hkim dalam perkara ini agar memeriksa, mengadili, dan menjatuhkan putusan sesuai dan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

Selanjutnya pada sidang keempat yaitu penyampaian duplik dari para tergugat dan turut tergugat atas replik penggugat, ternyata para tergugat dan/atau kuasanya juga tidak hadir. Kantor Pertanahan Kabupaten Jember selaku turut tergugat, menyampaikan duplik dalam surat tertanggal 26 Juli 2004 (*lampiran 7*), yang berisi bahwa untuk menanggapi Replik Para Penggugat pada point 2, maka sesuai petunjuk lisan dari Kepala Bidang Hak Atas Tanah pada Kantor Wilayah

Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur pada Oktober 2002 menyatakan bahwa keputusan untuk membatalkan Sertipikat hak atas tanah sengketa yang diusulkan oleh Turut Tergugat harus didasarkan atas **suatu Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)**.

Kemudian turut tergugat menyampaikan suatu kesimpulan turut tergugat dalam perkara Nomor 30/Pdt.G/2004/PN.JR tanggal 16 Agustus 2004 (*lampiran 8*) yaitu:

Bahwa turut tergugat telah menerbitkan 4 (empat) Sertipikat Hak Milik (SHM) atas obyek sengketa terletak di Kelurahan Karangrejo Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember yakni:

SHM No. 26/Wirolegi Luas: ± 15.000 m² atas nama P. Din (TT-I)

SHM No. 27/Wirolegi Luas: ± 15.000 m² atas nama P. Muhamad (TT-II)

SHM No. 28/Wirolegi Luas: ± 15.000 m² atas nama P. Warno (TT-III)

SHM No. 29/Wirolegi Luas: ± 15.000 m² atas nama P. Moerdijanto (TT-IV)

Bahwa ke-4 (empat) SHM tanah sengketa tersebut diterbitkan Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Timur tanggal 29 April 1961 No. 1/Agr./46/HM/Bks/61;

Bahwa berdasarkan laporan dari Kepala Kelurahan Karangrejo Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember dengan suratnya tanggal 28 September 1991 No. 570/96/513.07/1991 dan hasil penelitian turut tergugat, maka berkenaan dengan keberadaan 4 (empat) buah sertipikat atas tanah sengketa telah ditemukan fakta-fakta sebagai berikut:

Secara prosedural penerbitan 4 (empat) buah sertipikat tersebut adalah cacat hukum;

Semenjak 4 (empat) sertipikat tersebut diterbitkan, pemegang hak atau ahli warisnya hingga saat ini tidak diketahui keberadaannya dan tidak pernah menguasai dan mengelola tanahnya;

Sejak sebelum Surat Keputusan pemberian hak atas tanah atas nama para pemegang hak tersebut diterbitkan, tanah sengketa telah dikuasai dan dikelola oleh masyarakat setempat (in casu para penggugat) untuk pertanian dan sebagian untuk perumahan.

Bahwa atas dasar fakta tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa keempat pemegang hak (Para Tergugat) fiktif belaka.

Selama beberapa kali persidangan, ternyata tergugat tidak pernah hadir atau mengirimkan kuasanya, sehingga dengan demikian, perkara Nomor 30/Pdt.G/2004/PN.JR diputus dengan putusan *verstek* oleh pengadilan. Apabila gugatan penggugat dikabulkan tanpa kehadiran tergugat (*verstek*), maka tergugat berhak mengajukan perlawanan (*verzet*) terhadap putusan *verstek* itu kepada hakim. Berdasarkan Pasal 129 ayat (2) HIR dan Pasal 153 ayat (2) RBg, *verzet* dapat diajukan dalam waktu 14 (empat belas) hari sesudah pemberitahuan putusan *verstek* tersebut kepada tergugat secara pribadi (*in person*). Apabila pemberitahuan itu tidak disampaikan kepada tergugat pribadi, maka perlawanan dapat diajukan sampai hari ke-8 (kedelapan) setelah teguran untuk melaksanakan putusan *verstek* itu atau apabila tergugat tidak datang menghadap untuk ditegur, perlawanan tergugat dapat diajukan sampai hari ke-8 (kedelapan) sesudah putusan *verstek* itu dijalankan. Namun pada kenyataannya, sampai upaya perlawanan *verzet* tersebut habis waktu (mengalami kadaluarsa), para tergugat tidak mengajukan perlawanan *verzet*. Akibatnya putusan *verstek* hakim atas perkara Nomor 30/Pdt.G/2004/PN.JR telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Putusan pengadilan atas perkara Nomor 30/Pdt.G/2004/PN.JR tanggal 29 Oktober 2004 adalah mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya (*lampiran 9*). Alasan hakim untuk mengabulkan gugatan seluruhnya adalah:

Karena para penggugat dapat membuktikan bahwa dalam kenyataannya baik tergugat I, II, III dan tergugat IV (para tergugat) keberadaannya fiktif belaka berdasarkan surat keterangan dari Lurah Karangrejo Nomor 234/436.596/IV/2004 tanggal 29 April 2004 (*lampiran 10*) yang menyatakan bahwa tergugat I, II, III dan tergugat IV sesuai dengan Buku Induk Penduduk sejak tahun 1966 sampai surat dibuat tidak tercatat sebagai penduduk Kelurahan Karangrejo dan dari dahulu hingga pada saat putusan ditetapkan sama sekali tidak pernah menguasai tanah-tanah yang telah diterbitkan SHM atas nama tergugat I, II, III dan tergugat IV, bahkan para penggugat tidak pernah kenal dan bertemu dengan tergugat I, II, III dan tergugat IV.

Karena para penggugat dapat membuktikan bahwa sebelum tahun 1960 atau setidaknya sebelum dikeluarkannya Surat Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria, tanggal 26 Mei 1964 No. SK.50/KA/64 tanah sengketa (sertipikat hak milik nomor 26, 27, 28, 29/Wirolegi) telah dikuasai oleh para penggugat secara terus-menerus dan tidak terputus-putus serta tidak pernah ada gangguan ataupun tuntutan dalam bentuk apapun dari pihak manapun hingga sekarang;

Karena para penggugat dapat membuktikan bahwa tanah sengketa (sertipikat hak milik nomor 26, 27, 28, 29/Wirolegi) yang telah dikuasai oleh para penggugat secara terus-menerus, tidak terputus-putus dan turun temurun serta tidak adanya gangguan ataupun tuntutan dari pihak manapun tersebut dalam kenyataannya sesuai dengan fakta data yang ada di kantor Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember telah tercatat atas nama Amri, dkk (para penggugat). Bahkan para penggugat secara terus-menerus pula telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan dan kewajiban-kewajiban lain yang berkaitan dengan tanah sengketa tersebut.

Sedangkan dalam amar putusan perkara nomor 30/Pdt.G/2004/PN.JR menyatakan bahwa:

oleh karena SHM Nomor 26, 27, 28, dan 29/Wirolegi, atas nama nama tergugat I, II, III dan tergugat IV (para tergugat) adalah fiktif, maka menurut hukum keempat SHM tersebut adalah tidak sah atau setidaknya cacat hukum dan karenanya haruslah dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum (buiten effect stellen).

bahwa sebaliknya oleh karena penguasaan atas tanah sengketa yang dilakukan oleh Para Penggugat secara terus menerus tidak terputus-putus dan turun temurun, terhitung sejak sebelum tahun 1960 atau setidaknya sebelum dikeluarkannya Surat Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria, tanggal 26 Mei 1964 Nomor SK.50/KA/64 atau setidaknya pula sebelum Turut Tergugat menerbitkan 4 (empat) buah SHM atas nama Tergugat I, II, III dan Tergugat IV (Para Tergugat) yang cacat hukum tersebut yang kenyataannya hingga sekarang ini tidak pernah ada gangguan atau tuntutan dari pihak siapapun, termasuk Para Tergugat serta Para Penggugat secara terus menerus pula telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan maupun kewajiban-kewajiban lain yang berkaitan dengan tanah sengketa, maka menurut hukum penguasaan atas tanah sengketa yang dilakukan oleh Para Penggugat adalah merupakan penguasaan yang dilandasi dengan itikad baik;

Bahwa oleh karena penguasaan atas tanah sengketa yang dilakukan oleh Para Penggugat dilandasi dengan itikad baik, maka Para penggugat tidak melakukan yang bertentangan dengan hukum (melawan hukum) dan karenanya penguasaan atas tanah sengketa tersebut adalah sah menurut hukum dan lebih dari itu Para Penggugat berhak memperoleh perlindungan hukum, yakni sebagai pihak yang

paling berhak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah sengketa kepada Turut Tergugat.

Kantor Pertanahan Kabupaten Jember selaku turut tergugat dalam putusan pengadilan nomor 30/Pdt.G/2004/PN.JR yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap harus tunduk dan taat terhadap putusan Hakim. Dalam amar putusan sudah jelas bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 26, 27, 28, dan 29/Wirolegi, atas nama tergugat I, II, III dan tergugat IV (para tergugat) adalah fiktif atau setidaknya cacat hukum dan karenanya haruslah dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap tersebut, maka para penggugat mengajukan permohonan pembatalan sertipikat Hak Milik Nomor 26, 27, 28, dan 29/Wirolegi kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Selanjutnya, Kantor Pertanahan Kabupaten Jember mengajukan permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 26, 27, 28, dan 29/Wirolegi, atas nama tergugat I, II, III dan tergugat IV kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur sesuai dengan surat nomor 570.135.34-2360 tanggal 1 November 2004 (*lampiran 11*) karena berdasarkan Pasal 130 Perkaban 9 Tahun 1999 permohonan pembatalan hak karena melaksanakan putusan pengadilan secara mutatis mutandis merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah.

Berdasarkan permohonan pembatalan hak dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, maka Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur Nomor 08-520.1-35.2005 tanggal 25 April 2005 tentang Pembatalan Hak Milik Nomor 26/Desa Wirolegi, seluas 15.000 m², Tercatat Atas Nama P. Din, Hak Milik Nomor 27/Desa Wirolegi, seluas 15.000 m², Tercatat Atas Nama Muhamad, Hak Milik Nomor 28/Desa Wirolegi, seluas 15.000 m², Tercatat Atas Nama P. Warno, dan Hak Milik Nomor 29/Desa Wirolegi, seluas 15.000 m², Tercatat Atas Nama P. Moerdijanto Terletak Di Desa Wirolegi, Kecamatan Sumpalsari, Kabupaten Jember (*lampiran 12*).

Selanjutnya, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Jember mengajukan surat permohonan pengumuman pembatalan sertipikat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember kepada pemimpin Redaksi Surat Kabar "Memorandum" Nomor 640.353.4- 1463 tanggal 1 Agustus 2005 (*lampiran 13*). Pengumuman pada surat kabar nasional dilakukan karena sertipikat asli Hak Milik Nomor 26, 27, 28, dan 29/Wirolegi, atas nama Pak Din, Muhamad, Warno, dan Mordijanto tidak diketahui keberadaannya dan dimaksudkan agar masyarakat mengetahui bahwa keempat sertipikat hak milik tersebut batal demi hukum berdasarkan putusan pengadilan nomor 30/Pdt.G/2004/PN.JR yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sehingga terhadap sertipikat yang bersangkutan tidak dapat dilakukan perbuatan hukum apapun.

I.11. Pemberian Hak Atas Tanah Berdasarkan Keputusan Pengadilan Nomor 30/Pdt.G/2004/PN.JR Tanggal 29 Oktober 2004 yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)

Pembatalan hak keperdataan antara Pak Din, Muhamad, Warno, dan Mordijanto atas tanah hak milik nomor 26, 27, 28, 29/Wirolegi berdasarkan Keputusan Pengadilan Nomor 30/Pdt.G/2004/PN.JR yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Akibatnya, tanah tersebut kembali menjadi tanah negara, sehingga masyarakat berhak untuk mengajukan sertipikat hak atas tanahnya melalui proses pemberian hak.

Masyarakat yang berhak mengajukan sertipikat atas tanahnya tidak serta merta mengajukan permohonan pemberian hak dikarenakan sebagian masyarakat tidak mampu membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).⁴⁴ Sekelompok masyarakat yang pertama kali mengajukan permohonan

⁴⁴ Hasil wawancara dengan Pak Amri (Ketua Panitia Pemohon Sertipikat tanah Negara persil 414 Sukorejo/Lingkungan Kluncing, Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember) pada hari sabtu tanggal 28 Juni 2014 pukul 11.10 WIB

pemberian hak adalah sejumlah 11 orang sebagaimana terlampir (*lampiran 14*). Sampai dengan Juli 2014, berdasarkan data dari Kantor Pertanahan terdapat 29 orang yang baru mengajukan permohonan pemberian hak berdasarkan Pengadilan Nomor 30/Pdt.G/2004/PN.JR tanggal 29 Oktober 2004, yaitu:

Tabel 4 Daftar Nama Pemegang Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Keputusan Pengadilan Nomor 30/Pdt.G/2004/Pn.Jr Tanggal 29 Oktober 2004 Yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap (Inkracht Van Gewijsde)

No.	NAMA	LUAS (m ²)	NIB	NOHAK	TGLTERBIT
1	MASSUSRIANAH SOEPARDI	150	00523	M.1551	06-09-2001
2	AMRI	218	00534	M.1803	04-08-2005
3	SITI SUNDARI	99	00538	M.1805	04-08-2005
4	AKHMAD HOLILI	101	00539	M.1804	04-08-2005
5	SARMIDI SR	283	00545	M.1801	04-08-2005
6	SUBAGIJO	748	00546	M.1795	04-08-2005
7	SIS WAHYUNINGSIH	237	00556	M.2080	29-06-2007
8	ASMORO	229	00557	M.1796	04-08-2005
9	YOHANES JOKO PRABOWO	287	00560	M.2071	29-06-2007
10	SUBAGIJO	176	00561	M.2072	29-06-2007
11	GATOT ISKANDAR	155	00562	M.2081	17-09-2007
12	MOCH. HADARI	133	00563	M.2068	29-06-2007
13	SABAR S	300	00564	M.2069	29-06-2007
14	YOHANES JOKO PRABOWO	180	00568	M.2070	29-06-2007
15	TORIMAN	258	00571	M.2077	29-06-2007
16	SUPRIHATIN	260	00577	M.1797	04-08-2005
17	GIYEM	199	00578	M.2082	29-06-2007
18	SOEMINTO	941	00587	M.1802	04-08-2005
19	YOESEPH REGAR AWUY	909	00589	M.1623	28-05-2002
20	FRANSISCA ACHIRIANES STB	1997	00596	M.2076	29-06-2007

21	SUPARNO	596	00597	M.2092	07-09-2007
22	SUGIH ARIE NURDYAH PALUPI	1325	00602	M.1798	04-08-2005
23	AANG REDHIANA	1152	00607	M.2075	29-06-2007
24	MARIA TANJUNG	1809	00608	M.2073	29-06-2007
25	DENNYSSSTIO HADI CAHYONO	184	00614	M.2078	17-09-2007
26	AGUS MARYONO	1281	00615	M.1799	04-08-2005
27	MARIA TANJUNG	300	00616	M.2079	29-06-2007
28	SOERATIN	282	00617	M.1800	04-08-2005
29	TANAGA	1637	00619	M.2074	29-06-2007

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Bulan Juli 2014

I.12. Analisis Alternatif Penyelesaian Sengketa

Terkait dengan kasus penyelesaian tanah hak milik terlantar di Kabupaten Jember ini setelah dilakukan analisis mendalam sebenarnya dapat diselesaikan melalui 3 cara. Cara yang pertama adalah dengan melalui jalur litigasi sebagaimana diuraikan di atas. Sedangkan cara yang kedua adalah dengan menggunakan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Dan jika diselesaikan sekarang maka dapat dengan menggunakan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Penyelesaian kasus tanah hak milik terlantar di Kabupaten Jember lewat jalur litigasi sebagaimana diuraikan di atas, jika dilihat dari segi waktunya termasuk cara penyelesaian yang cepat (tidak memakan waktu yang lama). Pihak penggugat (Bapak Amri, dkk) mengajukan gugatannya melalui surat gugatannya tertanggal 21 April 2004. Setelah melakukan persidangan di Pengadilan Negeri Kelas I Kabupaten Jember, akhirnya dikeluarkanlah Putusan Pengadilan Negeri Kelas I Kabupaten Jember yang telah mempunyai kekuatan hukum yang berlaku sejak 29 Oktober 2004. Artinya kasus tanah hak milik terlantar di Kabupaten Jember tersebut dapat diselesaikan melalui jalur litigasi hanya memakan waktu 6 (enam) bulan lebih 8 (delapan) hari.

Waktu tersebut cukup singkat mengingat sebelumnya kasus ini telah ditemukan sejak tahun 1991 dan sampai tahun 2004 bulan april belum dapat dipecahkan. Bahkan masyarakat pemohon sertipikat tersebut memerlukan waktu yang cukup lama untuk mencari keberadaan pemegang-pemegang seertipikat yang pada kenyataannya fiktif tersebut, dan belum sampai pada waktu yang dibutuhkan untuk melakukan upaya penyelesaiannya. Putusan Pengadilan Negeri Kelas I Kabupaten Jember tersebut lebih cepat prosesnya karena perkara tersebut diputus *verstek* (tanpa dihadiri oleh pihak tergugat). Jalur litigasi yang telah dipilih ini juga lebih efisien waktu daripada penyelesaian kasus melalui upaya penertiban tanah terlantar sebagaimana diatur dengan ketentuan PP 36 Tahun 1998 ataupun ketentuan PP 11 Tahun 2010.

Penyelesaian kasus tanah hak milik terlantar di Kabupaten Jember apabila diselesaikan sesuai ketentuan PP 36 Tahun 1998 maka akan memerlukan waktu yang lebih lama. Hal ini dapat dilihat dari tata cara penertiban tanah terlantar berdasarkan PP tersebut. Untuk kegiatan pertama yaitu kegiatan identifikasi dan penelitian sesuai dengan Pasal 9 ayat (4) diperhatikan dengan jangka waktu yang wajar setelah perolehan suatu hak atas tanah/dasar penguasaan tanah. Ayat (5)-nya menyebutkan bahwa jangka waktu tersebut ditentukan oleh Menteri. Setelah dilakukan identifikasi maka diperlukan waktu lagi untuk pembuatan laporan hasil identifikasi oleh Panitia. Kemudian dilanjutkan waktu yang diperlukan untuk tahap kegiatan peringatan. Peringatan secara tertulis dan dilakukan sebanyak 3 kali, dimana masing-masing peringatan memiliki jangka waktu 12 bulan, sehingga 3 kali peringatan akan memerlukan waktu 36 bulan. Kemudian masih diusulkan oleh Kakanwil ke Kepala BPN dan barulah Kepala BPN menetapkannya sebagai tanah terlantar. Dalam hal pengusulan dan penetapan menjadi tanah terlantar tentunya juga memerlukan waktu yang tidak diatur dalam PP tersebut. Jadi, apabila dihitung dari segi waktunya penyelesaian kasus dengan ketentuan PP 36 Tahun 1998 akan memerlukan waktu lebih dari 3 tahun dan barulah status tanah tersebut clear menjadi tanah Negara.

Tanah Negara tersebut baru dapat dimohon oleh masyarakat melalui proses pemberian hak. Disisi lain seiring dengan kenyataan yang ada pada saat ini,

Surat Keputusan Kepala BPN terkait dengan penetapan tanah terlantar juga banyak yang digugat di Pengadilan, dan ironisnya dari jumlah SK yang digugat hasilnya lebih banyak yang kalah di pengadilan. Sehingga dari sisi efisiensi waktu dan kekuatan hukum status tanahnya maka lebih cepat dan lebih kuat putusan pengadilan yang dihasilkan dari jalur litigasi seperti yang telah dilakukan dalam Penyelesaian Kasus ini.

Apabila kasus tersebut diselesaikan pada saat ini maka ketentuan yang digunakan adalah PP 11 Tahun 2010. Sesuai dengan PP tersebut terkait dengan tata cara penertiban tanah terlantar diatur dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 14. Dalam hal kegiatan identifikasi dan penelitian dilaksanakan dalam jangka waktu 3 tahun setelah diberikan suatu hak atas tanah/dasar penguasaan tanah. Tahapan penyampaian laporan hasil identifikasi juga memerlukan waktu namun tidak diatur secara tegas dalam PP tersebut. Tahapan selanjutnya adalah peringatan. Peringatan dilakukan secara tertulis dan dilakukan sebanyak 3kali. Setiap peringatan memerlukan jangka waktu 1 bulan, sehingga 3 kali peringatan memerlukan waktu 3 bulan. Barulah kegiatan pengusulan dan penetapan menjadi tanah terlantar. Kehiatan ini juga memerlukan waktu namun tidak diatur jangka waktunya.

Sehingga apabila dihitung dari tahapan awal maka akan memakan waktu lebih dari 3 tahun 3 bulan. Bahkan jika menurut PP ini, tanah yang diterlantarkan kurang dari 3 tahun sejak diberikannya suatu hak atas tanah/dasar penguasaan tanah tidak dapat diselesaikan dengan PP ini. Sedangkan produk akhirnya sama dengan produk akhir dari PP 36 tahun 1998 yaitu Surat Keputusan Kepala BPN tentang Penetapan Tanah Terlantar. Sehingga dari sisi efisiensi waktu dan kekuatan hukumnya akan lebih cepat dan lebih kuat penyelesaian melalui jalur litigasi.

III. KESIMPULAN DAN SARAN

I.13. Kesimpulan

Cara yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dalam menyelesaikan kasus tanah hak milik terlantar SHM No. 26, 27, 28 dan 29/Wirolegi adalah:

menyurati Kepala Kelurahan Karangrejo Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember dengan suratnya tanggal 28 September 1991 No. 570/96/513.07/1991, sehingga diperoleh keterangan bahwa:

Semenjak 4 (empat) sertipikat tersebut diterbitkan, pemegang hak atau ahli warisnya hingga saat ini tidak diketahui keberadaannya dan tidak pernah menguasai dan mengelola tanahnya; dan

Sejak sebelum Surat Keputusan pemberian hak atas tanah atas nama para pemegang hak tersebut diterbitkan, tanah sengketa telah dikuasai dan dikelola oleh masyarakat setempat (in casu para penggugat) untuk pertanian dan sebagian untuk perumahan.

menyurati Bank Indonesia dan Persatuan Bank-Bank Swasta apakah terdapat Hak Tanggungan atas tanah SHM 26, 27, 28, 29/Wirolegi atas nama Pak Din, Muhamad, Warno, dan Moerdijanto (surat tidak diketemukan). Namun sampai dengan saat saat penelitian dilakukan surat tersebut tidak pernah mendapat balasan; dan

mengajukan permohonan pembatalan sertipikat atas tanah sengketa SHM No. 26, 27, 28, 29/Wirolegi kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui surat tanggal 28 Agustus 2001 Nomor 570.135.34-2442 namun hingga saat penelitian dilakukan belum ada keputusannya.

Pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Kelas I Jember dalam menyelesaikan kasus tanah hak milik terlantar SHM No. 26, 27, 28 dan 29/Wirolegi adalah:

Karena para penggugat dapat membuktikan bahwa dalam kenyataannya baik tergugat I, II, III dan tergugat IV (para tergugat) keberadaannya adalah fiktif belaka berdasarkan surat keterangan dari Lurah Karangrejo Nomor 234/436.596/IV/2004 tanggal 29 April 2004 yang menyatakan bahwa tergugat I, II, III dan tergugat IV sesuai dengan Buku Induk Penduduk sejak tahun 1966 sampai surat dibuat tidak tercatat sebagai penduduk

Kelurahan Karangrejo dan dari dahulu hingga pada saat putusan ditetapkan sama sekali tidak pernah menguasai tanah-tanah yang telah diterbitkan SHM atas nama tergugat I, II, III dan tergugat IV, bahkan para penggugat tidak pernah kenal dan bertemu dengan tergugat I, II, III dan tergugat IV.

Karena para penggugat dapat membuktikan bahwa sebelum tahun 1960 atau setidaknya sebelum dikeluarkannya Surat Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria, tanggal 26 Mei 1964 No. SK.50/KA/64 tanah sengketa (sertipikat hak milik nomor 26, 27, 28, 29/Wirolegi) telah dikuasai oleh para penggugat secara terus-menerus dan tidak terputus-putus serta tidak pernah ada gangguan ataupun tuntutan dalam bentuk apapun dari pihak manapun hingga sekarang;

Karena para penggugat dapat membuktikan bahwa tanah sengketa (sertipikat hak milik nomor 26, 27, 28, 29/Wirolegi) yang telah dikuasai oleh para penggugat secara terus-menerus, tidak terputus-putus dan turun temurun serta tidak adanya gangguan ataupun tuntutan dari pihak manapun tersebut dalam kenyataannya sesuai dengan data yang ada di kantor Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember telah tercatat dikuasai atas nama Amri, dkk (para penggugat). Bahkan para penggugat secara terus-menerus pula telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan dan kewajiban-kewajiban lain yang berkaitan dengan tanah sengketa tersebut.

Penguasaan fisik di lapangan dengan demikian menjadi pertimbangan hakim yang harus dibuktikan khususnya penguasaan atas tanah negara.

I.14. Saran

Badan Pertanahan Nasional selaku instansi yang mengeluarkan kebijakan pertanahan di seluruh wilayah Indonesia, seharusnya menanggapi setiap surat yang berisi permasalahan di daerah, sehingga setiap permasalahan pertanahan dapat terselesaikan lebih cepat dan sesuai dengan prosedur serta peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Terkait dengan sertipikat sementara tanpa gambar situasi, sebaiknya diinventarisasi dan dilakukan pengukuran ulang agar sertipikat hak atas tanah dapat menjamin kepastian letak dan luasnya;

Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota harus mengadministrasikan dan mengarsipkan data fisik dan yuridis dengan teratur khususnya terkait dengan suatu kasus pertanahan karena arsip pertanahan adalah arsip hidup sehingga

menjadi acuan bila terjadi suatu permasalahan baru di lokasi yang bersangkutan

DAFTAR PUSTAKA

- Chomsah, Ali Achmad. 2002. Hukum Pertanahan. Jakarta: Prestasi Pustaka
- Erwiningsih, Winahyu. 2009. Hak Menguasai Negara Atas Tanah. Yogyakarta: Total Media
- Erwiningsih, Wahyu. 2009. Pelaksanaan Pengaturan Hak Menguasai Atas Tanah Berdasar UUD 1945. Jurnal Hukum Fakultas Hukum UII Vol 118-136
- Harahap, M. Yahya. 2013. Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan. Jakarta: Sinar Grafika
- Harsono, Boedi. 1997. Hukum Agraria Nasional. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan
- Harsono, Boedi. 2003. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, edisi revisi. Jakarta: Djambatan
- Harsono, Boedi. 2007. Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional. Perkembangan, Pemikiran dan Hasilnya sampai menjelang kelahiran UUPA 24 September 1960. Jakarta: Universitas Trisakti
- Hutagalung, Arie Sukanti. 2010. Pengaturan Pengelolaan Tanah Negara Bekas Hak dan Tanah Negara Bekas Kawasan ditinjau dari Perspektif Hukum dan Perundang-undangan Makalah yang disampaikan pada Lokakarya Pengelolaan Tanah Negara Bekas Hak dan Tanah Negara Bekas Kawasan, diselenggarakan oleh BPN di Golden Boutique Hotel tanggal 24-26 November 2010
- Ibrahim, Johnny. Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif. Malang: Bayumedia
- Marzuki, Peter Mahmud. 2005. Penelitian Hukum. Jakarta: Prenada Media
- Mertokusumo, Sudikno. 2009. Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi Kedelapan, Yogyakarta: Liberty Yogyakarta

Pusat Kajian Anti Korupsi Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, *Panduan Tentang Class Action, Legal Standing, Pra Peradilan dan Judicial Review*, diakses tanggal 09 Juli 2014 pukul 16.19 WIB dari <http://pukat.hukum.ugm.ac.id/index.php?action=modul.content&id=3>

Saleh, Mohammad, 2011. Penerapan Asas Peradilan Sederhana, Cepat, dan Biaya Ringan pada Eksekusi Putusan Perkara Perdata..

Sembiring, Julius. 2012. Tanah Negara. Yogyakarta: STPN Press

Soekanto, Soerjono dan Soleman B. Taneko. 2001. Hukum Adat Indonesia Cetakan Keempat. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada

Soegiarto, I. 1994. dalam Bhumi Bhakti, Majalah terbitan Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1994

Soemardjono, Maria SW. 2010. Tanah untuk Kesejahteraan Rakyat. Yogyakarta: Bagian Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada

Soemardjono, Maria SW. 2010. Tanah Negara dan Implementasinya Dalam Pengadaan Tanah, Makalah disampaikan pada Sarasehan "Tanah Negara dan Implementasinya Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", diselenggarakan oleh Kanwil BPN Propinsi Jawa Tengah, Semarang, tanggal 15 November 2010

Soeroso, R. 2009. Praktik Hukum Acara Perdata "Tata Cara Dan Proses Persidangan" Edisi Kedua. Jakarta: Sinar Grafika

Soeroso, R. 2012. Yurisprudensi Hukum Acara Perdata Bagian Keempat Tentang Pembuktian, Jakarta: Sinar Grafika

Soetomo. 1986. Politik Dan Administrasi Agraria. Surabaya: Usaha Nasional

Sudjito, dkk. 2011. Restorasi Kebijakan Pengadaan Tanah, Perolehan, Pelepasan dan Pendayagunaan tanah Serta Kepastian hukum di Bidang Investasi. Yogyakarta: Tugu jogja Pustaka

Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata. 1995. Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, Bandung: Mandar Maju

Witanto, D.Y. 2013. Hukum Acara Perdata Tentang Ketidakhadiran para pihak dalam Proses Perkara, Bandung: Mandar Maju

DAFTAR PERATURAN

TAP MPR No. IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam

Undang-Undang Dasar 1945

Burgerlijke Wetbook (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR)

Recht Reglement Buitengewesten (RBg)

Reglement Op. de Burgerlijke Rechtsvordering (Rv)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 tahun 1972, tentang pelimpahan wewenang pemberian Hak atas tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara

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

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar

Peraturan Kepala Badan Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2011 tentang Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Telah Dibeli Oleh Pegawai Negeri Dari Pemerintah

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani hak tanggungan menjadi Hak Milik

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 24 Tahun 2002 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar