



Peran Notaris Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Ditetapkan Sebagai Tanah Terlantar

Nida Nadilatunnisa^{1*}, Ana Silviana²

^{1,2} Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

*Corresponding Author: nidandltnns@gmail.com

Info Artikel

Direvisi, 12/04/2025
Diterima, 02/07/2025
Dipublikasi, 05/07/2025

Kata Kunci:

Kewenangan Notaris;
Pengalihan Hak;
Tanah Terlantar;
Tanggung Jawab
Hukum;
Sanksi

Abstrak

Tanah merupakan aset berharga dengan aspek hukum yang kompleks, terutama terkait statusnya sebagai tanah terlantar. Tanah terlantar adalah tanah yang telah diberikan hak oleh negara tetapi tidak dimanfaatkan dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan ketentuan hukum. Pemerintah berwenang menetapkan tanah sebagai tanah terlantar, mencabut haknya, dan mengalokasikannya kembali untuk kepentingan umum. Notaris memiliki peran penting dalam pembuatan akta autentik pengalihan hak atas tanah, termasuk tanah terlantar. Namun, notaris menghadapi tantangan hukum dalam menangani transaksi tersebut karena adanya pembatasan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Penelitian ini mengkaji kewenangan dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta pengalihan tanah terlantar. Dengan metode yuridis normatif, penelitian ini menemukan bahwa notaris harus memastikan status hukum tanah sebelum membuat akta serta dapat dikenai sanksi jika terjadi pelanggaran.

Abstract

Land is a valuable asset with complex legal aspects, especially regarding its status as abandoned land. Abandoned land refers to land granted rights by the state but left unused for a certain period as regulated by law. The government has the authority to designate land as abandoned, revoke its rights, and reallocate it for public or state interests. Notaries play a crucial role in authenticating land transfer deeds, including those involving abandoned land. However, notaries face legal challenges when handling such transactions due to restrictions imposed by the law. This research examines the authority and responsibilities of notaries in drafting deeds for abandoned land transfers. Using a normative juridical method, the study finds that notaries must ensure the land's legal status before proceeding and may face sanctions if violations occur.

Keywords:

Notary Authority;
Land Transfer;
Abandoned Land;
Legal Responsibility;
Sanction.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu aset yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan budaya yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Sebagai sumber daya alam yang terbatas, pengelolaan dan pemanfaatan tanah harus dilakukan secara bijaksana dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Di Indonesia, sistem hukum pertanahan diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, yang menjadi dasar hukum bagi pengaturan, penguasaan, dan pemanfaatan tanah di seluruh wilayah Indonesia. Salah satu permasalahan yang sering terjadi dalam praktik pertanahan adalah adanya tanah terlantar, yaitu tanah yang tidak dimanfaatkan, ditelantarkan, atau tidak dikelola sebagaimana mestinya sesuai dengan peruntukan dan hak yang melekat padanya. Dalam konteks ini, pemerintah memiliki kewenangan untuk menetapkan tanah tertentu sebagai tanah terlantar serta melakukan tindakan

lebih lanjut terhadap tanah tersebut sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.¹

Tanah terlantar dapat terjadi akibat berbagai faktor, seperti ketidaksiapan pemegang hak dalam mengelola tanah, adanya konflik kepemilikan, atau faktor ekonomi yang menyebabkan pemilik tanah tidak dapat mengembangkan atau mengelola tanah yang dimilikinya. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, tanah yang ditelantarkan oleh pemegang hak dapat ditetapkan sebagai tanah terlantar oleh pemerintah dan selanjutnya dapat dimanfaatkan untuk kepentingan umum atau diberikan kepada pihak lain yang lebih mampu mengelolanya. Namun, dalam praktiknya, penetapan tanah sebagai tanah terlantar sering kali menimbulkan persoalan hukum, terutama terkait dengan pengalihan hak atas tanah tersebut, baik kepada pihak ketiga maupun kepada negara. Dalam proses pengalihan hak atas tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar, peran notaris menjadi sangat penting sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta otentik. Notaris memiliki kewenangan untuk memastikan bahwa proses pengalihan hak atas tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, termasuk memastikan bahwa tanah yang dialihkan memiliki status hukum yang jelas dan tidak menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari. Notaris juga berperan dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi pengalihan hak atas tanah, baik pihak yang mengalihkan maupun pihak yang menerima hak atas tanah tersebut.

Peran notaris dalam pengalihan hak atas tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar juga berkaitan erat dengan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugasnya. Dalam praktiknya, notaris harus memastikan bahwa tanah yang dialihkan tidak sedang sengketa atau dalam status hukum yang bermasalah. Notaris juga harus melakukan pengecekan terhadap sertifikat tanah, status hukum tanah, serta memastikan bahwa semua persyaratan administratif telah dipenuhi sebelum menyusun akta pengalihan hak atas tanah. Hal ini bertujuan untuk menghindari sengketa hukum yang dapat muncul di kemudian hari akibat adanya pengalihan hak atas tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum. Selain itu, peran notaris dalam pengalihan hak atas tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar juga mencakup aspek keabsahan dokumen hukum yang digunakan dalam proses pengalihan. Dalam banyak kasus, tanah terlantar yang telah ditetapkan oleh pemerintah sering kali memiliki dokumen kepemilikan yang bermasalah atau tidak lengkap. Oleh karena itu, notaris harus memastikan bahwa semua dokumen yang digunakan dalam transaksi pengalihan hak atas tanah adalah sah dan sesuai dengan ketentuan hukum. Jika terdapat ketidaksesuaian atau kekurangan dalam dokumen, notaris dapat memberikan arahan kepada para pihak untuk melengkapi dokumen tersebut sebelum proses pengalihan dilakukan.

Lebih lanjut, notaris juga memiliki peran dalam memberikan pemahaman kepada para pihak mengenai implikasi hukum dari pengalihan hak atas tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar. Dalam banyak kasus, pemilik tanah atau pihak yang akan menerima hak atas tanah tidak sepenuhnya memahami konsekuensi hukum dari status tanah yang dialihkan. Oleh karena itu, notaris harus berperan sebagai penasihat hukum yang memberikan pemahaman yang jelas kepada para pihak agar mereka dapat mengambil keputusan yang tepat dalam transaksi pengalihan hak atas tanah. Dalam perspektif hukum agraria, pengalihan hak atas tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar harus dilakukan dengan memperhatikan prinsip keadilan dan kepastian hukum. Pemerintah sebagai pemegang kewenangan dalam penertiban tanah terlantar memiliki kepentingan untuk memastikan bahwa tanah yang dialihkan dapat dimanfaatkan secara optimal untuk kepentingan masyarakat. Oleh karena itu, peran notaris dalam memastikan bahwa proses pengalihan hak atas tanah dilakukan secara transparan dan sesuai dengan ketentuan hukum menjadi sangat penting. Notaris harus bertindak

¹ Asikin, Z. (2014). Penyelesaian konflik pertanahan pada kawasan pariwisata Lombok (Studi kasus tanah terlantar di Gili Trawangan Lombok). *Jurnal Dinamika Hukum*, 14(2), 239-249.

secara independen dan profesional dalam menjalankan tugasnya, serta menghindari adanya praktik yang dapat merugikan salah satu pihak dalam transaksi.

Selain itu, dalam konteks keberlanjutan penggunaan tanah, peran notaris juga berkaitan dengan pengawasan terhadap pihak yang menerima hak atas tanah. Dalam banyak kasus, tanah yang dialihkan kepada pihak ketiga setelah ditetapkan sebagai tanah terlantar harus dimanfaatkan sesuai dengan peruntukan yang telah ditentukan oleh pemerintah. Oleh karena itu, notaris dapat berperan dalam memastikan bahwa pihak yang menerima hak atas tanah memahami kewajibannya dalam mengelola dan memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini bertujuan untuk mencegah terjadinya kembali penelantaran tanah yang telah dialihkan, sehingga tanah dapat dimanfaatkan secara optimal untuk kepentingan masyarakat. Di sisi lain, tantangan yang dihadapi notaris dalam proses pengalihan hak atas tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar juga cukup kompleks. Salah satu tantangan utama adalah adanya ketidakjelasan dalam status hukum tanah yang dialihkan. Dalam beberapa kasus, tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar masih memiliki sengketa hukum yang belum terselesaikan, sehingga notaris harus berhati-hati dalam menangani transaksi yang berkaitan dengan tanah tersebut. Selain itu, notaris juga harus menghadapi berbagai permasalahan administratif, seperti kesulitan dalam memperoleh dokumen resmi dari instansi terkait atau adanya perubahan regulasi yang mempengaruhi proses pengalihan hak atas tanah.²

Untuk mengatasi tantangan tersebut, notaris harus memiliki pemahaman yang mendalam mengenai regulasi pertanahan yang berlaku serta memiliki jaringan kerja yang baik dengan instansi terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pemerintah daerah. Notaris juga harus terus memperbarui pengetahuannya mengenai perkembangan hukum agraria agar dapat memberikan pelayanan yang optimal kepada masyarakat dalam proses pengalihan hak atas tanah. Dengan demikian, peran notaris dalam pengalihan hak atas tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar tidak hanya sebatas sebagai pembuat akta, tetapi juga sebagai pihak yang berperan dalam menjaga kepastian hukum dan perlindungan hak-hak pihak yang terlibat dalam transaksi. Dari berbagai aspek yang telah dibahas, dapat disimpulkan bahwa peran notaris dalam pengalihan hak atas tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar sangatlah penting dalam menjamin kepastian hukum, keabsahan dokumen, serta perlindungan bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi. Dengan menjalankan tugasnya secara profesional, independen, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, notaris dapat berkontribusi dalam menciptakan sistem pertanahan yang lebih transparan, adil, dan berkelanjutan. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah, masyarakat, serta para pemangku kepentingan lainnya untuk terus mendukung peran notaris dalam proses pengalihan hak atas tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar agar dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kepentingan bersama.³

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yang bertujuan untuk mengkaji peran notaris dalam pengalihan hak atas tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menganalisis ketentuan hukum yang mengatur status tanah terlantar dan kewenangan notaris

² Husainy, H., & Ellisa, D. A. (2017). Tinjauan Yuridis terhadap Tanah Terlantar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. *Maleo Law Journal*, 1(2), 280-â.

³ Astiti, N. N. A., & Wulandari, I. (2020). Akibat Hukum Terhadap Penelantaran Tanah Hak Guna Bangunan. *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai*, 5(2), 800-817.

dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut, sedangkan pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep-konsep hukum yang berkaitan dengan status hukum tanah terlantar serta implikasi yuridis dalam peralihannya. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan menelaah peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, jurnal ilmiah, serta putusan pengadilan yang relevan. Data yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis secara kualitatif dengan metode analisis deskriptif, yakni dengan menginterpretasikan aturan hukum yang berlaku serta membandingkannya dengan praktik yang terjadi dalam peralihan hak atas tanah terlantar. Hasil analisis ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih jelas mengenai peran dan tanggung jawab notaris dalam proses pengalihan hak atas tanah terlantar serta kendala-kendala yang dihadapi dalam implementasinya.⁴

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kewenangan Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Telah Ditetapkan Sebagai Tanah Terlantar Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku

Tanah merupakan salah satu aset bernilai tinggi yang memiliki aspek hukum yang kompleks, terutama dalam kaitannya dengan status tanah terlantar. Tanah terlantar adalah tanah yang telah diberikan hak oleh negara kepada pemegang hak, namun tidak dimanfaatkan atau digunakan sesuai dengan peruntukannya dalam jangka waktu tertentu sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pemerintah memiliki kewenangan untuk menetapkan tanah sebagai tanah terlantar, mencabut hak atas tanah tersebut, dan mengalokasikannya kembali untuk kepentingan negara atau masyarakat. Dalam konteks hukum kenotariatan, notaris memiliki peran penting dalam pengalihan hak atas tanah, termasuk tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar. Notaris bertanggung jawab dalam pembuatan akta autentik, yang merupakan dokumen sah dalam berbagai transaksi hukum, termasuk jual beli, hibah, dan peralihan hak lainnya. Namun, pengalihan hak atas tanah yang telah berstatus sebagai tanah terlantar memiliki sejumlah tantangan hukum yang harus diperhatikan oleh notaris. Oleh karena itu, penting untuk memahami kewenangan dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta pengalihan hak atas tanah terlantar berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵

Secara hukum, tanah terlantar diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, yang merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Dalam Pasal 2 PP No. 20 Tahun 2021 disebutkan bahwa tanah dapat dikategorikan sebagai tanah terlantar jika pemegang hak tidak memanfaatkannya sesuai dengan rencana penggunaan tanah yang telah ditetapkan dalam haknya. Lebih lanjut, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 20 Tahun 2021 menjelaskan bahwa tanah terlantar adalah tanah yang telah memiliki hak, tetapi tidak dimanfaatkan secara optimal, baik oleh individu maupun badan hukum. Jika tanah telah dinyatakan sebagai tanah terlantar, maka hak atas tanah tersebut dapat dicabut oleh negara dan dialihkan kepada pihak lain yang lebih membutuhkan sesuai dengan program pemerintah.⁶

Notaris memiliki kewenangan dalam pembuatan akta autentik yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2014 disebutkan bahwa "Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai

⁴ Marzuki, P. M. (2021). Metode Penelitian Hukum Edisi Revisi. Jakarta: Kencana. Hlm. 24

⁵ Zuliana, S. (2024). Peralihan Hak Atas Tanah yang Tidak Diketahui Keberadaannya (Studi Kasus Putusan Nomor: 124/Pdt. G/2023/Pn. Unr). *Jurnal Akta Notaris*, 3(2), 239-252.

⁶ Palenewen, J. Y. (2022). Hukum Agraria Dan Pendaftaran Tanah Di Indonesia.

semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh para pihak untuk dinyatakan dalam akta autentik." Berdasarkan ketentuan tersebut, notaris memiliki kewenangan dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah, baik dalam bentuk akta jual beli, akta hibah, akta tukar-menukar, maupun akta lainnya yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah. Namun, dalam konteks tanah terlantar, kewenangan notaris terbatas karena tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar pada dasarnya telah dicabut haknya oleh negara. Menurut Pasal 7 PP No. 20 Tahun 2021, jika tanah telah ditetapkan sebagai tanah terlantar, maka hak atas tanah tersebut dinyatakan hapus, sehingga tanah tersebut kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Hal ini berarti bahwa tanah tersebut tidak dapat dialihkan kepada pihak lain oleh pemegang hak yang lama, karena haknya sudah dicabut oleh negara. Oleh karena itu, dalam hal pengalihan hak atas tanah yang berstatus tanah terlantar, notaris harus memastikan bahwa tanah tersebut masih memiliki status hukum yang sah sebelum membuat akta peralihannya. Sebagai pejabat umum yang diangkat oleh negara, notaris memiliki tanggung jawab dalam memastikan bahwa setiap akta yang dibuatnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.⁷

Tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta pengalihan hak atas tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar mencakup beberapa aspek penting. Pertama, notaris memiliki tanggung jawab untuk melakukan pengecekan status hukum tanah yang akan dialihkan. Dalam hal ini, notaris harus memastikan bahwa tanah yang akan dibuatkan akta pengalihannya tidak termasuk dalam daftar tanah terlantar yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Pengecekan ini dapat dilakukan melalui kantor pertanahan setempat dengan mengacu pada sertifikat tanah serta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Kedua, jika dalam proses pengecekan ditemukan bahwa tanah telah ditetapkan sebagai tanah terlantar dan hak atas tanah telah dicabut oleh negara, maka notaris wajib menolak untuk membuat akta peralihan hak atas tanah tersebut. Hal ini sesuai dengan prinsip kehati-hatian yang harus dijalankan oleh notaris dalam menjalankan tugasnya. Jika notaris tetap membuat akta untuk tanah yang telah dicabut haknya, maka akta tersebut dapat dianggap tidak sah dan berpotensi menimbulkan masalah hukum bagi para pihak. Ketiga, notaris juga memiliki tanggung jawab untuk memberikan penjelasan hukum kepada para pihak mengenai konsekuensi hukum dari status tanah yang berstatus terlantar. Jika tanah tersebut telah dinyatakan sebagai tanah terlantar, maka pemilik sebelumnya tidak lagi memiliki hak atas tanah tersebut dan tidak dapat melakukan pengalihan hak. Dalam hal ini, notaris harus memberikan edukasi hukum kepada pihak yang bersangkutan agar tidak melakukan transaksi yang melanggar hukum. Keempat, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2014, notaris wajib bertindak secara jujur, tidak berpihak, dan penuh tanggung jawab dalam menjalankan tugasnya. Jika notaris membuat akta peralihan hak atas tanah yang berstatus terlantar tanpa melakukan pemeriksaan mendalam, maka notaris dapat dianggap lalai dalam menjalankan tugasnya dan dapat dikenakan sanksi administratif maupun sanksi hukum.⁸

Jika notaris tetap membuat akta pengalihan hak atas tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar, maka dapat dikenakan sanksi berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sanksi tersebut dapat berupa sanksi administratif, seperti teguran, pemberhentian sementara, atau pencabutan izin sebagai notaris sesuai dengan Pasal 85 UU No. 2 Tahun 2014. Selain itu, notaris juga dapat dikenakan sanksi perdata jika tindakan notaris menyebabkan kerugian bagi pihak lain yang melakukan transaksi atas tanah yang telah dinyatakan sebagai tanah terlantar. Bahkan, dalam kasus tertentu, notaris dapat dikenakan sanksi pidana jika dalam proses pembuatan akta terdapat unsur pemalsuan dokumen atau kesengajaan dalam

⁷ Ramadhani, R. (2019). Dasar-Dasar Hukum Agraria. *Kumpulan Jurnal Dosen Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara*.

⁸ Mujiburohman, D. A. (2018). Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). *Bhumi Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 4 No. 1, 88-101.

memberikan keterangan yang tidak benar. Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa notaris memiliki kewenangan dalam pembuatan akta autentik, termasuk akta pengalihan hak atas tanah. Namun, dalam hal tanah terlantar, notaris memiliki keterbatasan karena tanah yang telah dinyatakan sebagai tanah terlantar tidak dapat dialihkan oleh pemilik sebelumnya. Oleh karena itu, notaris harus melakukan pemeriksaan status tanah secara mendalam dan menolak pembuatan akta jika tanah tersebut telah ditetapkan sebagai tanah terlantar. Dengan demikian, notaris dapat menjalankan tugasnya sesuai dengan prinsip kehati-hatian serta menghindari risiko hukum yang dapat merugikan para pihak.⁹

Ketika suatu bidang tanah dinyatakan sebagai tanah terlantar, terdapat berbagai implikasi hukum yang perlu diperhatikan, terutama dalam konteks pengalihan hak atas tanah tersebut. Sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, tanah yang telah dikategorikan sebagai tanah terlantar akan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Hal ini berarti bahwa pemegang hak yang lama kehilangan haknya atas tanah tersebut dan tidak dapat lagi melakukan perbuatan hukum, termasuk menjual, menghibahkan, atau mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain. Dalam hal ini, pemerintah memiliki kewenangan penuh untuk menentukan pemanfaatan lebih lanjut terhadap tanah tersebut sesuai dengan kepentingan umum atau kebijakan agraria yang berlaku. Bagi notaris, status tanah terlantar ini memberikan konsekuensi hukum yang signifikan. Notaris sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta autentik harus memastikan bahwa setiap transaksi pengalihan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Apabila tanah telah ditetapkan sebagai tanah terlantar, maka segala bentuk pengalihan hak yang dilakukan oleh pemegang hak yang lama menjadi batal demi hukum. Akta yang dibuat atas tanah tersebut tidak memiliki kekuatan hukum karena tanah telah kembali menjadi tanah negara. Oleh sebab itu, notaris yang tetap memproses pembuatan akta pengalihan hak atas tanah terlantar dapat dianggap melakukan pelanggaran hukum dan dapat dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁰

Selain itu, pengalihan hak atas tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar juga dapat berdampak pada pihak yang menerima pengalihan hak tersebut. Misalnya, jika seorang pembeli membeli tanah yang telah berstatus tanah terlantar tanpa mengetahui status hukum tanah tersebut, maka pembeli akan mengalami kerugian karena tanah tersebut tidak dapat didaftarkan atas namanya. Hal ini juga berpotensi menimbulkan sengketa hukum antara pembeli dan penjual yang dapat berujung pada gugatan perdata di pengadilan. Oleh karena itu, penting bagi masyarakat untuk memahami aspek hukum terkait tanah terlantar sebelum melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah. Sebagai pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan akta autentik, notaris memiliki tanggung jawab besar dalam memastikan legalitas transaksi tanah. Dalam konteks tanah terlantar, notaris wajib menjalankan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) untuk menghindari potensi sengketa yang dapat terjadi di kemudian hari. Salah satu cara yang dapat dilakukan notaris adalah dengan melakukan pemeriksaan tanah secara mendalam sebelum membuat akta pengalihan hak atas tanah. Notaris dapat meminta dokumen pendukung, seperti sertifikat tanah, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), serta surat keterangan dari kantor pertanahan mengenai status hukum tanah yang akan dialihkan. Dengan demikian, notaris dapat memastikan bahwa tanah yang menjadi objek pengalihan tidak termasuk dalam kategori tanah terlantar.

Selain itu, notaris juga memiliki peran dalam memberikan edukasi hukum kepada para pihak terkait status tanah yang akan dialihkan. Tidak semua masyarakat memahami ketentuan

⁹ Supriadi, S. H. (2023). *Hukum agraria*. Sinar Grafika.

¹⁰ Rojiun, M. A. (2022). Eksistensi Bank Tanah Dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja Demi Pelaksanaan Pembangunan Kepentingan Umum. *Jurnal Education and Development*, 10(2), 738-748.

hukum mengenai tanah terlantar, sehingga notaris harus berperan sebagai pemberi informasi yang objektif dan netral. Misalnya, jika seorang pemilik tanah ingin menjual tanahnya, tetapi berdasarkan hasil pengecekan tanah tersebut telah ditetapkan sebagai tanah terlantar, maka notaris harus menjelaskan kepada pemilik tanah bahwa transaksi tersebut tidak dapat dilakukan secara sah. Dengan demikian, notaris dapat mencegah potensi sengketa yang mungkin terjadi akibat ketidaktahuan para pihak terhadap status hukum tanah. Dalam sistem hukum agraria di Indonesia, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran penting dalam mengawasi pemanfaatan tanah serta memastikan bahwa setiap bidang tanah digunakan sesuai dengan hak dan peruntukannya. Berdasarkan PP No. 20 Tahun 2021, BPN bertanggung jawab dalam melakukan identifikasi dan inventarisasi tanah terlantar. Proses ini dilakukan untuk memastikan bahwa tanah yang tidak dimanfaatkan oleh pemegang hak dapat dikembalikan kepada negara dan dialokasikan kembali kepada pihak lain yang membutuhkan.¹¹

Dalam praktiknya, identifikasi tanah terlantar dilakukan melalui serangkaian tahapan yang melibatkan pengawasan langsung di lapangan serta verifikasi dokumen kepemilikan tanah. Jika suatu bidang tanah terbukti tidak dimanfaatkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka BPN dapat menerbitkan surat peringatan kepada pemegang hak tanah tersebut. Jika setelah diberikan peringatan pemegang hak tetap tidak memanfaatkan tanahnya, maka tanah tersebut dapat ditetapkan sebagai tanah terlantar dan hak atas tanah akan dicabut oleh negara. Dalam hal ini, BPN memiliki kewenangan untuk mengeluarkan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN yang menetapkan tanah tersebut sebagai tanah terlantar. Dalam kaitannya dengan kewenangan notaris, BPN berperan sebagai sumber informasi utama dalam menentukan status hukum suatu bidang tanah. Oleh karena itu, sebelum membuat akta pengalihan hak atas tanah, notaris harus berkoordinasi dengan BPN untuk memastikan bahwa tanah yang bersangkutan masih memiliki hak yang sah dan belum termasuk dalam daftar tanah terlantar. Jika tanah tersebut telah masuk dalam daftar tanah terlantar, maka notaris tidak boleh memproses pembuatan akta pengalihannya.¹²

Notaris yang tetap membuat akta pengalihan hak atas tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar dapat dikenakan berbagai sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sanksi tersebut dapat berupa sanksi administratif, sanksi perdata, maupun sanksi pidana. Berdasarkan Pasal 85 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, notaris yang terbukti melanggar ketentuan dalam pembuatan akta autentik dapat dikenakan sanksi administratif yang meliputi teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian secara permanen dari jabatannya sebagai notaris. Jika tindakan notaris menyebabkan kerugian bagi pihak lain yang melakukan transaksi atas tanah terlantar, maka notaris dapat digugat secara perdata berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini, notaris dapat diminta untuk memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan akibat akta yang dibuatnya. Jika dalam proses pembuatan akta terdapat unsur pemalsuan dokumen atau kesengajaan dalam memberikan keterangan yang tidak benar, maka notaris dapat dikenakan sanksi pidana berdasarkan Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) tentang pemalsuan surat. Ancaman pidana bagi pelanggaran ini dapat berupa hukuman penjara hingga enam tahun. Notaris memiliki peran penting dalam pembuatan akta autentik yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah. Namun, dalam konteks tanah terlantar, kewenangan notaris menjadi terbatas karena tanah yang telah dinyatakan sebagai tanah terlantar tidak dapat dialihkan oleh pemilik sebelumnya. Oleh karena itu, notaris harus melakukan pemeriksaan status tanah secara mendalam sebelum membuat akta pengalihan hak atas tanah. Selain itu, notaris juga memiliki tanggung jawab untuk memberikan

¹¹ Rojiun, M. A. (2022). Eksistensi Bank Tanah Dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja Demi Pelaksanaan Pembangunan Kepentingan Umum. *Jurnal Education and Development*, 10(2), 738-748.

¹² Santoso, U., & SH, M. (2017). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Prenada Media.

edukasi hukum kepada para pihak agar mereka memahami konsekuensi hukum dari status tanah terlantar. Dengan menjalankan prinsip kehati-hatian dan mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku, notaris dapat mencegah terjadinya sengketa serta menghindari risiko hukum yang dapat merugikan para pihak.

Kendala Yang Dihadapi Notaris Dalam Proses Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Berstatus Tanah Terlantar, Serta Bagaimana Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Untuk Mengatasi Permasalahan Tersebut

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan akta autentik memiliki tanggung jawab besar dalam memastikan setiap transaksi pengalihan hak atas tanah sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Salah satu tantangan utama yang dihadapi oleh notaris dalam menjalankan tugasnya adalah ketika suatu bidang tanah yang akan dialihkan ternyata berstatus sebagai tanah terlantar. Tanah terlantar adalah tanah yang telah diberikan hak oleh negara kepada individu atau badan hukum, tetapi dalam jangka waktu tertentu tidak dimanfaatkan atau digunakan sesuai dengan peruntukannya. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, tanah yang telah dikategorikan sebagai tanah terlantar akan kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Hal ini menimbulkan berbagai kendala bagi notaris dalam memproses pengalihan hak atas tanah tersebut, baik dari segi administratif, hukum, maupun potensi sengketa yang dapat muncul.¹³

Dalam praktiknya, terdapat beberapa kendala utama yang dihadapi oleh notaris ketika menangani pengalihan hak atas tanah yang ternyata berstatus sebagai tanah terlantar. Salah satu kendala terbesar adalah keterbatasan informasi mengenai status tanah yang akan dialihkan. Notaris sering kali bergantung pada dokumen yang disediakan oleh pemilik tanah atau pihak yang terlibat dalam transaksi. Namun, tidak semua pemilik tanah mengetahui bahwa tanah mereka telah masuk dalam kategori tanah terlantar. Bahkan dalam beberapa kasus, pemilik tanah masih memiliki sertifikat hak atas tanah yang sah, tetapi tanpa menyadari bahwa tanah tersebut telah ditetapkan sebagai tanah terlantar oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Berdasarkan Pasal 9 PP No. 20 Tahun 2021, tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar akan diumumkan secara resmi melalui media informasi yang tersedia. Namun, dalam praktiknya, informasi tersebut sering kali tidak tersebar secara luas atau tidak mudah diakses oleh masyarakat umum, termasuk notaris. Hal ini menyebabkan potensi kesalahan dalam pembuatan akta pengalihan hak atas tanah yang seharusnya sudah tidak dapat dialihkan lagi.¹⁴

Ketidakjelasan status hukum tanah juga menjadi kendala utama bagi notaris. Dalam beberapa kasus, tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar masih tercatat dalam sertifikat hak milik, hak guna usaha, atau hak guna bangunan tanpa adanya pencabutan hak secara fisik pada dokumen kepemilikan tersebut. Hal ini menyebabkan tumpang tindih antara hak formal yang masih tercatat dalam dokumen kepemilikan dengan status hukum tanah yang sebenarnya sudah dikuasai negara. Berdasarkan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak atas tanah dapat hapus karena beberapa hal, salah satunya adalah jika tanah dinyatakan sebagai tanah terlantar oleh negara. Namun, dalam pelaksanaannya, proses pencabutan hak atas tanah terlantar sering kali tidak diikuti dengan pembaruan data dalam sistem administrasi pertanahan secara cepat, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum.

Ketika tanah telah dinyatakan sebagai tanah terlantar tetapi pemilik lama masih mencoba untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak ketiga, potensi sengketa hukum dapat terjadi.

¹³ Hammad, F., & Samosir, T. (2024). Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 49/Pdt. G/2019/Pn Bjb). *Jurnal Hukum Sasana*, 10(2), 205-216.

¹⁴ Arba, M. (2021). *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika.

Misalnya, jika pembeli telah membayar sejumlah uang dan mendapatkan akta pengalihan hak dari notaris tanpa mengetahui status tanah sebagai tanah terlantar, maka pembeli dapat merasa dirugikan dan mengajukan gugatan perdata terhadap penjual maupun notaris. Sengketa ini dapat melibatkan gugatan wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) atau perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata. Notaris yang terlibat dalam pembuatan akta tersebut juga dapat menghadapi tuntutan hukum jika dianggap lalai dalam menjalankan prinsip kehati-hatian dalam memeriksa status tanah sebelum membuat akta pengalihan hak. Selain potensi sengketa hukum, notaris yang tetap membuat akta pengalihan hak atas tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar juga berisiko menghadapi sanksi administratif, sanksi perdata, maupun sanksi pidana. Berdasarkan Pasal 85 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, notaris yang terbukti melakukan pelanggaran dalam pembuatan akta autentik dapat dikenakan sanksi berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian tetap dari jabatannya sebagai notaris. Jika terdapat unsur pemalsuan dokumen atau kesengajaan dalam memberikan informasi yang tidak benar, notaris juga dapat dijerat dengan Pasal 263 KUHP tentang pemalsuan dokumen dengan ancaman pidana penjara hingga enam tahun.¹⁵

Untuk mengatasi berbagai kendala yang dihadapi notaris dalam proses pengalihan hak atas tanah terlantar, terdapat beberapa langkah dan upaya hukum yang dapat dilakukan. Salah satu solusi utama adalah peningkatan sistem informasi mengenai status tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Notaris seharusnya dapat mengakses data terbaru mengenai status tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar melalui sistem berbasis digital yang terintegrasi. Hal ini dapat dilakukan dengan memperkuat implementasi Sistem Informasi Pertanahan yang memungkinkan pengecekan status tanah secara real-time sebelum notaris membuat akta pengalihan hak. Selain itu, notaris juga harus melakukan uji tuntas hukum (legal due diligence) terhadap status tanah yang akan dialihkan sebelum membuat akta pengalihan hak. Hal ini mencakup pemeriksaan terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), serta melakukan konfirmasi langsung dengan kantor pertanahan mengenai status tanah tersebut. Jika terdapat indikasi bahwa tanah telah masuk dalam kategori tanah terlantar, maka notaris wajib menolak pembuatan akta pengalihan hak.¹⁶

Notaris juga memiliki peran dalam memberikan edukasi hukum kepada masyarakat mengenai status tanah terlantar dan konsekuensinya. Banyak pemilik tanah tidak menyadari bahwa tanah mereka telah ditetapkan sebagai tanah terlantar karena tidak digunakan dalam jangka waktu lama. Oleh karena itu, sosialisasi yang lebih luas mengenai peraturan terkait tanah terlantar perlu dilakukan agar masyarakat lebih memahami implikasi hukumnya. Selain edukasi, koordinasi yang lebih erat antara notaris dan BPN juga sangat penting untuk mencegah terjadinya transaksi ilegal atas tanah terlantar. Notaris dapat meminta Surat Keterangan Status Tanah dari BPN sebelum membuat akta pengalihan hak, sehingga dapat menghindari risiko pembuatan akta yang melanggar hukum. Dengan adanya koordinasi yang lebih baik, notaris dapat menjalankan tugasnya dengan lebih aman dan terhindar dari potensi permasalahan hukum di kemudian hari. Berdasarkan berbagai kendala dan solusi yang telah dibahas, dapat disimpulkan bahwa notaris menghadapi berbagai tantangan dalam menangani pengalihan hak atas tanah yang berstatus tanah terlantar, mulai dari keterbatasan informasi, ketidakjelasan status hukum, potensi sengketa, hingga risiko sanksi hukum. Untuk mengatasi kendala tersebut, diperlukan upaya hukum berupa peningkatan sistem informasi pertanahan, pemeriksaan status tanah secara ketat, edukasi kepada masyarakat, serta koordinasi yang lebih

¹⁵ Rahmi, E. (2010). Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) dan Realitas Pembangunan Indonesia. *Jurnal Dinamika Hukum*, 10(3), 339-348.

¹⁶ Tarigan, A. E., Suprapti, E., Jaya, E., & Tarsono, E. (2024). Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa (Pmpj) Bagi Notaris/Ppat Sebagai Upaya Mencegah Sengketa Pertanahan. *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's*, 6(2), 119-127.

baik antara notaris dan BPN. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan dapat tercipta kepastian hukum dalam proses pengalihan hak atas tanah dan mencegah sengketa di kemudian hari.¹⁷

KESIMPULAN

Dalam proses pengalihan hak atas tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar, notaris memiliki kewenangan dalam pembuatan akta autentik sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun, kewenangan ini menjadi terbatas karena tanah yang telah dinyatakan sebagai tanah terlantar pada dasarnya telah dicabut haknya oleh negara dan tidak dapat dialihkan oleh pemilik sebelumnya. Oleh karena itu, notaris memiliki tanggung jawab besar untuk memastikan keabsahan status tanah sebelum membuat akta pengalihan hak. Jika notaris tetap membuat akta pengalihan hak atas tanah terlantar tanpa melakukan pemeriksaan yang memadai, maka akta tersebut dapat dianggap tidak sah dan berpotensi menimbulkan permasalahan hukum bagi para pihak yang terlibat. Notaris juga dapat dikenakan sanksi administratif, perdata, maupun pidana apabila terbukti lalai atau dengan sengaja melanggar ketentuan hukum. Selain itu, dalam praktiknya, terdapat berbagai kendala yang dihadapi notaris, seperti keterbatasan informasi mengenai status tanah, ketidakjelasan pencatatan administrasi pertanahan, serta potensi sengketa hukum yang dapat muncul akibat kurangnya transparansi data pertanahan. Oleh karena itu, diperlukan upaya hukum yang tepat guna mengatasi permasalahan tersebut agar kepastian hukum dalam transaksi tanah dapat terjamin.

Untuk menghindari permasalahan dalam pembuatan akta pengalihan hak atas tanah yang berstatus tanah terlantar, notaris harus selalu menerapkan prinsip kehati-hatian dengan melakukan pemeriksaan status tanah secara mendalam sebelum membuat akta. Hal ini dapat dilakukan dengan berkoordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memperoleh kepastian hukum mengenai status tanah yang akan dialihkan. Selain itu, pemerintah perlu meningkatkan transparansi dan aksesibilitas data pertanahan melalui sistem informasi digital yang dapat diakses oleh notaris secara real-time. Dengan adanya sistem ini, notaris dapat dengan mudah melakukan pengecekan status tanah sebelum melakukan pembuatan akta, sehingga dapat menghindari potensi kesalahan administrasi dan sengketa hukum. Notaris juga memiliki peran penting dalam memberikan edukasi hukum kepada masyarakat agar mereka memahami konsekuensi hukum dari status tanah terlantar dan tidak melakukan transaksi yang melanggar ketentuan hukum. Dengan adanya langkah-langkah pencegahan yang tepat, diharapkan notaris dapat menjalankan tugasnya secara profesional dan sesuai dengan peraturan yang berlaku, sehingga kepastian hukum dalam transaksi pertanahan dapat lebih terjamin.

DAFTAR PUSTAKA

- Arba, M. (2021). *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika.
- Asikin, Z. (2014). Penyelesaian konflik pertanahan pada kawasan pariwisata Lombok (Studi kasus tanah terlantar di Gili Trawangan Lombok). *Jurnal Dinamika Hukum*, 14(2), 239-249.
- Astiti, N. N. A., & Wulandari, I. (2020). Akibat Hukum Terhadap Penelantaran Tanah Hak Guna Bangunan. *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai*, 5(2), 800-817.
- Hammad, F., & Samosir, T. (2024). Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 49/Pdt. G/2019/Pn Bjb). *Jurnal Hukum Sasana*, 10(2), 205-216.
- Husainy, H., & Ellisa, D. A. (2017). Tinjauan Yuridis terhadap Tanah Terlantar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. *Maleo Law Journal*, 1(2), 280-â.

¹⁷ Munzir, C. P., Mufid, F., Syahrizal, S., & Setiawan, E. (2024). Analisis Analisis Perkembangan Politik Hukum Agraria/Pertanahan Pada Era Orde Baru di Indonesia. *Jurnal Perspektif Administrasi Dan Bisnis*, 5(1), 51-60.

- Mujiburohman, D. A. (2018). Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). *Bhumi Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 4 No. 1, 88-101.
- Munziri, C. P., Mufid, F., Syahrizal, S., & Setiawan, E. (2024). Analisis Analisis Perkembangan Politik Hukum Agraria/Pertanahan Pada Era Orde Baru di Indonesia. *Jurnal Perspektif Administrasi Dan Bisnis*, 5(1), 51-60.
- Palenewen, J. Y. (2022). Hukum Agraria Dan Pendaftaran Tanah Di Indonesia.
- Rahmi, E. (2010). Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) dan Realitas Pembangunan Indonesia. *Jurnal Dinamika Hukum*, 10(3), 339-348.
- Ramadhani, R. (2019). Dasar-Dasar Hukum Agraria. *Kumpulan Jurnal Dosen Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara*.
- Rojiun, M. A. (2022). Eksistensi Bank Tanah Dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja Demi Pelaksanaan Pembangunan Kepentingan Umum. *Jurnal Education and Development*, 10(2), 738-748.
- Rojiun, M. A. (2022). Eksistensi Bank Tanah Dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja Demi Pelaksanaan Pembangunan Kepentingan Umum. *Jurnal Education and Development*, 10(2), 738-748.
- Santoso, U., & SH, M. (2017). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Prenada Media.
- Supriadi, S. H. (2023). *Hukum agraria*. Sinar Grafika.
- Tarigan, A. E., Suprpti, E., Jaya, E., & Tarsono, E. (2024). Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa (Pmpj) Bagi Notaris/Ppat Sebagai Upaya Mencegah Sengketa Pertanahan. *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's*, 6(2), 119-127.
- Zuliana, S. (2024). Peralihan Hak Atas Tanah yang Tidak Diketahui Keberadaannya (Studi Kasus Putusan Nomor: 124/Pdt. G/2023/Pn. Unr). *Jurnal Akta Notaris*, 3(2), 239-252.