

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG TIDAK DIKETAHUI
KEBERADAAN PEMILIKNYA**

DIANA LUBIS

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara
E-Mail :dianalbs99@yahoo.com

Abstract

Land is one of sources of livelihood and subsistence for individuals and society so that it becomes basic needs of human beings. The urgency of land for humans' life is appreciated by Government of the Republic of Indonesia through land national policy by the issuance of Law Number 5/1960 on the Basic Agrarian Regulations. BPN (the National Land Office) is specifically obliged to provide legal certainty to land management for citizens with various types of ownership rights to be properly used. In order to avoid any kinds of disputes, the society has to firstly understand whether the land has already had an owner, is abandoned or is still owned by the State. The research problems are how about the criteria of land that can be owned by society, how about the transfer of land title whose owner is unknown, and what role is played by the Government concerning land title transfer whose owner is unknown. This is a normative juridical research with normative juridical approach. Circumstances are not present and the legal consequences according to Indonesian Civil Law, Unknown condition of a person can lead to various problems including which will affect the legal status of that person, his wealth and marriage. This is the case with land owned by someone who is declared missing or absent (Afwezigheid) require ruling on death notification issued by a Judge; thus, all heirs who, pursuant to the laws, are rightful to transfer all authorities over their properties, are suggested to organize inherited wealth and property.

Keywords: *Title Transfer, Land, Owners' Existence.*

Abstrak

Kata Kunci: *Title Transfer, Land, Owners' Existence.*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia dan masyarakat sehingga menjadi kebutuhan manusia yang paling mendasar, dengan keyakinan betapa sangat dihargai dan bermanfaat tanah untuk kehidupan manusia, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan. Manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktivitas diatas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah¹.

Urgensi tanah bagi kehidupan manusia diapresiasi Pemerintah Republik Indonesia melalui kebijakan nasional pertanahan dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang juga disingkat UUPA. UUPA merupakan tonggak utama kelahiran ketentuan pertanahan di Indonesia, di dalam nyamengaturberbagaimacam hakatastanah. Berbagaimacam hakatastanah yang ada, hak milik atas tanah adalah hak atas tanah yang terkuat, terpenuh dan turun-menurun yang dapat dipunyai orang atas tanah dan hanya hak milik saja yang tidak dibatasi masa berlakunya oleh Negara disbanding dengan hak atas tanah yang lain.

Berbicara mengenai pengelolaan tanah, dari sudut pengertian yaitu harapan besar yang di bebankan pada sesuatu yang di anggap akan mampu membawa dampak yang baik atau lebih baik dibidang pengelolaan tanah. Dimana dampak tersebut akan memberikan kemanfaatan bagi masyarakat apabila hal yang dimaksud dapat dikelola dengan baik. Sebagaimana diketahui bahwa tanah memiliki makna yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat dan negara. Selain sebagai tempat pemukiman, tanah juga merupakan sumber penghidupan bagi masyarakat yang mencari nafkah melalui usaha pertanian, pertambangan dan perkebunan. Dalam kehidupan manusia tanah mempunyai nilai yang sangat tinggi, tidak hanya bernilai ekonomis, tetapi juga menyangkut masalah nilai-nilai sosial dan politik.

Bagi bangsa Indonesia tanah mempunyai hubungan abadi dan bersifat religius, yang harus dijaga, dikelola dan dimanfaatkan dengan baik sebagai amanah Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Guna menjamin pengelolaan tanah dengan baik, maka dibutuhkan sebuah lembaga yang mempunyai wewenang khusus menangani permasalahan pertanahan, maka dari itu dibentuklah Badan Pertanahan Nasional (BPN).

UUPA merupakan amanat pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnyadisebut UUD 1945)

¹ M. P Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori dan Praktek*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, h.1.

menentukan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, yang kemudian dalam Pasal 19 UUPA pengaturan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Sertifikat tanah mempunyai arti dan peranan penting bagi pemegang yang bersangkutan, juga berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Dengan kata lain pemilik tanah mempunyai alat bukti kuat dengan status jelas akan dijamin kepastian hukumnya, sehingga akan lebih mudah untuk membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Demikian pula pihak lain yang berkepentingan terhadap tanah bersangkutan akan lebih mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya. Akan tetapi meskipun sudah secara tegas diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 bahwa untuk menjamin kepastian hukum pemilikan tanah, tanah tersebut harus didaftarkan, namun masih banyak masyarakat yang memiliki tanah tetapi tidak mempunyai sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah tersebut, karena tanah bersangkutan belum didaftarkan sehingga tidak diketahui secara pasti siapa pemiliknya.

Masyarakat harus memahami terlebih dahulu apakah tanah itu telah ada pemiliknya, ditelantarkan atau tanah itu masih dikuasai oleh negara agar menghindari sengketa tanah. Maka jelaslah bahwa pemberian atau penetapan hak atas tanah dapat dilakukan oleh Negara melalui Pemerintah (dalam hal ini dilaksanakan oleh instansi Badan Pertanahan Nasional RI), sehingga setiap timbul permasalahan maupun persengketaan yang mengenai hak-hak atas tanah merupakan pula sebagian dari tugas Pemerintah untuk menyelesaikannya melalui mediasi, kecuali apabila para pihak menempuh cara penyelesaian melalui lembaga lain seperti pengadilan.²

² Mhd Yamin Lubis, Abd Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*. CV. Mandar Maju, 2010, hal. 3.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dapat dikemukakan perumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kriteria tanah yang dapat dikuasai masyarakat ?
2. Bagaimana peralihan hak atas tanah yang tidak diketahui keberadaan pemiliknya melalui kebijakan Pemko Binjai Studi Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Binjai ?
3. Bagaimanan kebijakan Pemko Binjai melalui BPN terhadap tanah yang tidak diketahui keberadaan pemiliknya ?

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yang bersifat yuridis normatif yaitu mengkaji permasalahan-permasalahan hukum yang terjadi kemudian mengolahnnya berdasarkan peraturan-peraturan, doktrin hukum ataupun data-data hukum yang ada.³

METODE PENELITIAN

Penelitian ini bersifat yuridis normatif atau penelitian hukum doktriner yang disebut juga sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen, karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum lainnya.⁴ Jadi, ini daripada metodologi dalam penelitian hukum adalah menguraikan tentang tata cara bagaimana suatu penelitian hukum itu harus dilakukan.

A. Sumber Data

Dalam penelitian lazimnya jenis data dibedakan antara data primer dan data sekunder. Berdasarkan sifat penelitian tersebut diatas, maka data yang dikumpulkan berasal dari data sekunder. Data sekunder dalam hal ini dibagi menjadi 3 (tiga) bagian yaitu :

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang bersifat *autoritatif* artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.⁵ Sebagai landasan utama yang dipakai dalam rangka penelitian ini terdiri dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

³Definisi Undang-Undang, <http://artikata.com/arti-3888081-undang-undang.html>. diakses tanggal 21 Januari 2019.

⁴ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, h.13

⁵ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, h.47.

tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang fungsinya memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, misalnya, buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan, tulisan para ahli, makalah, hasil-hasil seminar atau pertemuan ilmiah lainnya yang relevan dengan penelitian.
- c. Bahan Hukum Tertier, yaitu bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan-bahan hukum primer dan hukum sekunder untuk memberikan informasi tentang bahan-bahan sekunder, misalnya majalah, surat kabar, kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia dan website.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. HAK ATASTANAH YANG DAPAT DIKUASAI MASYARAKAT

Secara umum tanah dibedakan menjadi 2 yaitu tanah negara dan tanah hak. Tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Langsung dikuasai artinya tidak ada pihak lain di atas tanah tersebut.

Tanah tersebut disebut juga tanah negara bebas. Penggunaan istilah tanah negara bermula dari jaman Hindia Belanda. Sesuai dengan konsep hubungan antara pemerintah Hindia Belanda dengan tanah yang berupa hubungan kepemilikan dengan suatu pernyataan yang dikenal dengan nama *Domein Verklaring* yang menyatakan bahwa semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak milik adalah milik negara. Akibat hukum pernyataan tersebut merugikan hak atas tanah yang dimiliki rakyat sebagai perseorangan serta hak ulayat yang dimiliki oleh masyarakat hukum adat, karena berbeda dengan tanah-tanah hak barat, di atas tanah-tanah hak adat tersebut pada umumnya tidak ada bukti haknya. Adanya konsep domein negara tersebut maka tanah-tanah hak milik adat disebut tanah negara tidak bebas atau *onvrij landsdomein* karena sudah dilekati dengan suatu hak, tetapi di luar itu semua tanah disebut sebagai tanah negara bebas atau *vrij landsdomein*.

Demikian yang disebut tanah negara adalah tanah-tanah yang tidak dilekati dengan suatu hak yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara, hak pengelolaan serta tanah ulayat dan tanah wakaf. Adapun ruang lingkup tanah negara meliputi :

- a. Tanah-tanah yang diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya
- b. Tanah-tanah hak yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi.
- c. Tanah-tanah yang pemegang haknya meninggal dunia tanpa ahli waris.
- d. Tanah-tanah yang ditelantarkan.

Penelantaran tanah lebih mengarah kepada terjadinya peristiwa hukum karena perbuatan sehingga hak atas tanah menjadi hapus, contoh untuk perusahaan diberikan Hak Guna Usaha untuk perkebunan oleh pemerintah, namun hak atas tanah tersebut tidak dipergunakan dengan baik, maka hal tersebut dapat dijadikan alasan untuk membatalkan hak yang bersangkutan oleh pejabat yang berwenang.⁶

- e. Tanah-tanah yang dibebaskan untuk kepentingan umum.

Tanah yang berstatus tanah negara dapat dimintakan suatu hak untuk kepentingan tertentu dan menurut prosedur tertentu. Tanah negara yang dapat dimohon suatu hak atas tanah dapat berupa:

- a. Tanah negara yang masih kosong atau murni.

Yang dimaksud tanah negara yang masih murni adalah tanah negara yang dikuasai dan belum dibebani suatu hak apapun.

- b. Tanah hak yang habis jangka waktunya.

Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai mempunyai jangka waktu yang terbatas. Dengan lewatnya jangka waktu berlakunya tersebut maka hak atas tanah tersebut hapus dan belum dibebani suatu hak apapun.

- c. Tanah Negara berasal dari pelepasan hak oleh pemilik secara sukarela.

Hak menguasai tanah terdapat dalam UUPA, namun ada juga terdapat dalam UUPA dikenal mengenai hak bangsa atas semua tanah yang ada di

⁶ Irwan Haryo Wardani, *Perlindungan Hak Atas Penguasaan Tanah Transmigrasi Yang Di Telantarkan Dan Di Tinggalkan Oleh Transmigran Di Lahan Usaha IiUpt Seunaam Iv Di Provinsi Aceh*, Tesis, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2016, h.19

wilayah Indonesia. Hak bangsa dalam UUPA diatur pada Pasal 1 ayat (1), (2), (3), berbunyi:

- (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia tuhan yang maha esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- (3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termasuk dalam ayat (2) Pasal ini hubungan yang bersifat abadi⁹.

Hak-hak penguasaan tanah itu tersusun dalam tata urutan (hirarki), sebagai berikut:

1. Hak bangsa Indonesia (Pasal 1).
2. Hak menguasai oleh negara atas tanah (Pasal 2).
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat (Pasal 3).
4. Hak-hak perorangan terdiri dari:
 - a. Hak-hak atas tanah (Pasal 4).
 - Primer : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, yang diberikan oleh negara dan hak pakai yang diberikan oleh negara (Pasal 16)
 - Sekunder: hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, hak gadai, hak guna usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa (Pasal 37).
 - b. Wakaf (Pasal 49).

Hak jaminan atas tanah.⁷

B. PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG TIDAK DIKETAHUI KEBERADAAN PEMILIKNYA .

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Staatsblad 1847 Nomor 23, Burgelijk Wetboek Voor Indonesie (BW) di pasal 467-471 telah mencantumkan ketentuan mengenai miqud/orang hilang KUHPerdata tidak

⁷BoediHarsono, *opcit*, h.267

menggunakan istilah mafqud, akan tetapi menggunakan istilah “**Orang yang diperkirakan telah meninggal dunia**”.⁸

Pasal 467 KUHPerdara menentukan bahwa seseorang yang telah pergi meninggalkan tempat kediamannya dalam jangka waktu lima tahun, atau telah lewat waktu lima tahun sejak terakhir didapat berita kejelasan tentang keadaan orang tersebut, maka pengadilan bisa menetapkan secara hukum bahwa orang itu telah meninggal, terhitung sejak hari ia meninggalkan tempat tinggalnya, atau sejak hari berita terakhir mengenai hidupnya. Apabila seseorang meninggalkan tempat tinggalnya (hilang) dengan tak memberikan kuasa kepada seseorang untuk mengurus kepentingan-kepentingannya, maka keluarga yang berkepentingan bisa saja mengajukan langsung permohonan kepada pengadilan setempat untuk dapat diputuskan pembagian harta warisan dan kepastian meninggalnya orang yang hilang tersebut oleh Hakim.

Penetapan pengadilan untuk menyatakan seseorang mungkin sudah meninggal dunia sangat penting. Pasal 468 BW menegaskan jika atas panggilan yang ketiga kalinya orang yang mungkin dinyatakan hilang atau kuasanya tidak datang menghadap, meskipun sudah diiklankan di surat kabar, maka atas tuntutan kejaksaan, pengadilan boleh menyatakan tentang adanya dugaan hukum bahwa seseorang telah meninggal dunia semenjak hari ia harus dianggap meninggalkan tempat tinggalnya, atau semenjak hari kabar terakhir tentang masih hidupnya, hari mana harus disebutkan dengan jelas dalam putusan.

⁸*Ibid.*

Kedudukan orang hilang menurut Hukum Waris Perdata, untuk memutuskan orang hilang, harus mendapatkan keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum, dan jika orang tersebut kembali maka hak-hak dalam warisan harus dikembalikan pada orang yang hilang yang telah kembali tersebut. Tetapi dalam praktek memang belum pernah terjadi tetapi kalau pun terjadi para hakim di Pengadilan Negeri akan mengacu sesuai dalam KUHPerdata Penetapan Orang Hilang sebagai Pewaris Menurut Kewarisan KUHPerdata (BW), menurut Subekti jika seseorang meninggalkan tempat tinggalnya dan tidak memberikan kuasa kepada seseorang untuk mengurus kepentingan-kepentingan, sedangkan kepentingan-kepentingan itu harus diurus atau orang itu harus diwakili, maka atas orang yang berkepentingan ataupun atas permintaan Jaksa, Hakim untuk sementara dapat memerintah Balai Harta Peninggalan (*Weeskamer*) untuk mengurus kepentingan-kepentingan orang yang berpergian itu dan perlu mewakili orang itu.

Jika kekayaan orang yang berpergian itu tidak begitu besar, maka pengurusannya cukup diserahkan pada anggota-anggota keluarga yang ditunjuk oleh Hakim. Jika sudah lima tahun lewat terhitung sejak hari keberangkatan orang yang meninggalkan tempat tinggalnya tanpa memberikan kuasa untuk mengurus kepentingan-kepentingannya, dan selama itu tidak ada kabar yang menunjukkan ia masih hidup, maka orang-orang yang berkepentingan, dapat meminta kepada Hakim supaya dikeluarkan suatu pernyataan yang menerangkan, bahwa orang yang meninggalkan tempat tinggalnya itu “dianggap telah meninggal” sebelum hakim mengeluarkan suatu pernyataan

yang demikian itu, harus dilakukan dahulu suatu panggilan umum (antara lain memuat panggilan itu dalam surat-surat kabar) yang diulangi paling sedikit tiga kali lamanya. Hakim juga mendengar saksi-saksi yang dianggap perlu untuk mengetahui kedudukan perkaranya mengenai orang yang meninggalkan tempat tinggalnya itu dan jika dianggapnya perlu ia dapat menunda pengambilan keputusan hingga lima tahun lagi dengan mengulangi panggilan umum.⁹

Para ahli waris merupakan keluarga dari orang yang tidak diketahui keberadaannya, maka untuk itu salah satu ahli waris dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan setempat untuk dapat diputuskan penetapan orang hilang, penetapan ahli waris serta pembagian harta warisan dan kepastian meninggalnya orang hilang tersebut oleh hakim. Sehingga hal itu dapat menjadi salah satu bukti agar peralihan tanah dapat dialihkan kepada ahli waris dari orang hilang.

C. KEBIJAKAN PEMERINTAHAN KOTA BINJAI MELALUI KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA BINJAI TERHADAP TANAH YANG TIDAKDIKETAHUI KEBERADAAN PEMILIKNYA

Pengabaian yang dilakukan pemegang hak dalam hukum adat mengakibatkan “kehilangan hak untuk menuntut” atau “*rechtsverwerking*”, yaitu apabila seseorang mempunyai tanah tetapi selama jangka waktu tertentu membiarkan tanahnya tidak terurus, dan tanah itu dipergunakan oleh orang lain dengan itikad baik, dia tidak dapat menuntut lagi pengembalian tanah dari orang yang menguasainya tersebut, yang mana tanah merupakan milik bersama

⁹*Ibid.* h.140-141

masyarakat adat dan harus dipergunakan untuk kepentingan masyarakat/ anggotanya, dan tidak boleh sekedar dimiliki akan tetapi dipergunakan sesuai dengan peruntukannya.¹⁰

Berdasarkan uraian tersebut diatas, upaya yang ditempuh pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Binjai terhadap tanah tanah yang tidak diketahui keberadaan pemiliknya dapat dilakukan permohonan peralihan kepada ahli waris berdasarkan penetapan orang hilang yang ditetapkan oleh Hakim, keterangan ahli waris dan data ahli waris serta melampirkan asli sertipikat hak milik kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Binjai.¹¹

Dalam hal penuntutan hak waris oleh ahli waris yang sebelumnya dinyatakan hilang sesuai dengan pasal 482 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang pada intinya menjelaskan, apabila orang yang dalam keadaan tidak hadir atau dinyatakan hilang itu pulang kembali setelah adanya dugaan hukum bahwa orang tersebut telah meninggal, maka seluruh apa yang menjadi hak-haknya sepanjang berurusan dengan harta kekayaan wajib dikembalikan oleh mereka yang telah menikmati sebelumnya.

Dalam permohonan kepengadilan tersebut, pihak yang hak warisnya dikuasai oleh pihak lain didudukkan sebagai “Penggugat”, atau apabila lebih dari satu sebagai “Para Penggugat”, sedangkan pihak yang menguasai objek warisan didudukkan sebagai pihak “Tergugat” atau lebih

¹⁰ J.Satrio, *Pelepasan Hak, Pembebasan Hutang dan Merelakan Hak (Rechtsverwerking)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hal. 28

¹¹ Hasil Wawancara, Anna Tarigan, Pegawai BPN Kota Binjai, pada tanggal 08 Januari 2020

dari satu sebagai “Para Tergugat”, jika ada pihak yang tidak mau tahu urusan itu dan dia tidak menguasai objek warisan tersebut, sedangkan dia termasuk ahli waris, maka didudukkan sebagai “Turut Tergugat”. Setelah ada penetapan orang hilang tersebut, maka ahli wais bisa mengajukan balik nama waris ke Kantor Pertanahan terkait.

Permohonan atas sertipikat hak milik yang tidak diketahui keberadaan pemiliknya dapat diajukan dengan melampirkan penetapan pengadilan yang dikeluarkan oleh Hakim di Pengadilan, dengan melampirkan :

- a. Asli Sertipikat Hak Milik
- b. Asli penetapan pengadilan
- c. KTP ahli waris yang dilegalisir
- d. Surat Keterangan Ahli Waris diketahui Camat dan Lurah
- e. Asli PBB

Setelah di lampirkan hal-hal tersebut, maka sertipikat hak milik dengan atas nama orang yang telah dinyatakan hilang akan dihapuskan dan diterbitkan sertipikat hak milik yang baru dengan atas nama ahli waris dalam jangka waktu 6 (enam) bulan akan selesai setelah proses permohonan tersebut.¹²

I. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

¹² Hasil Wawancara, Anna Tarigan, Pegawai BPN Kota Binjai, pada tanggal 08 Januari 2020

1. Kriteria tanah yang tidak diketahui pemiliknya yang dapat dikuasai Masyarakat dapat dilihat berdasarkan penguasaan tanah. Penguasaan tanah dapat dibedakan menjadi dua, yaitu tanah hak dan tanah negara. Tanah Negara adalah tanah yang telah dikuasai suatu hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku (tanah yang belum dihaki dengan hak perorangan), sedang tanah hak adalah tanah yang dipunyai oleh perorangan atau badan hukum dengan suatu hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, hanya terhadap tanah negara saja yang dapat dimintakan suatu hak untuk kepentingan tertentu dan berdasar proses tertentu.
2. Peralihan hak atas tanah tidak diketahui keberadaan pemiliknya dapat dilakukan dengan penetapan orang hilang yang ditetapkan oleh Hakim di Pengadilan, dan beralihnya hak atas tanah tersebut kepada ahli waris yang telah ditetapkan. Hal ini berkaitan dengan asas *rechtsverwerking*, maka seseorang dapat memperoleh hak atas suatu bidang tanah yang tidak dimanfaatkan pemilik yang sesungguhnya.
3. Kebijakan Pemerintahan Kota Binjai melalui Kantor Badan Pertanahan Kota Binjai terhadap tanah yang tidak diketahui pemiliknya adalah melakukan pengalihan berdasarkan pasal 482 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang akibat hukumnya ialah para ahli waris atau orang yang memperoleh hak berhak menuntut pembagian warisan atas harta kekayaan. Sertifikat Hak Milik atas nama orang yang telah ditetapkan hilang dan dihapuskan dan diterbitkan sertifikat hak milik dengan atas nama ahli waris berdasarkan

penetapan pengadilan, proses penertbitan kembali akan diperkirakan selama 6 (enam) bulan.

B. Saran

1. Terhadap Pemerintah Kota Binjaimelalui Kantor Badan Pertanahan Kota Binjai terhadap tanah-tanah yang telah memperoleh hak, hendaknya dilakukan pemantauan terhadap penggunaan tanah-tanah tersebut, berdasarkan apakah diusahakan maupun dikelelola dengan baik.
2. Terhadap penggunaan tanah yang tidak diketahui pemiliknya, seharusnya Badan Pertanahan Kota Binjai melakukan pemantauan dan pendataan meski belum terjadi sengketa.
3. Terhadap peralihan hak atas tanah yang tidak diketahui pemiliknya, diharapkan untuk menertibkan kembali Sertifikat Hak Milik dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan, dikarenakan sertifikat hak milik atas tanah tersebut pernah terbit dan telah dihapuskan, sehingga sekiranya tidak memerlukan waktu yang lama.

DAFTAR PUSTAKA.

Buku-Buku

Abdullah bin Qudāmah Al-Muqaddisi, *al-Kāfi fi Fiqh Imam Ahmad bin Hanbal*, Cetakan Pertama, Jilid 2, Dārl al-Kutub al-Alamiyah, Beirut, 1994.

Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

Al-Rasyid, Harun, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Cetakan I Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987.

Lubis, Mhd. Yamin, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2010.

Muhammad bin Idis As-Syāfi“ie, *al-Uum*, Cetakan Pertama, Jilid 5. T.tp: Dārl al-wafak, 2001.

PeraturanPerundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Pokok Agraria.

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

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

PetunjukTeknisDirektoratSurvei dan Potensi Daerah, DeputiSurvei, Pengukuran dan Pemetaan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

PeraturanKepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar.

Jurnal

Pan Mohamad Faiz dan Rendy Octavianus Dumais, *Pengaturan Hukum Terhadap Keberadan Tanah Terlantar di Indonesia*, 2009.

Supriyanto, *Kriteria Tanah TerlantarDalamPeraturanPerundangan Indonesia*, Vol. 10 No. 1, FakultasHukumUniversitasJenderalSoedirmanPurwokerto, Jawa Tengah, Januari 2010.

Luh Putu Suryani, Tesis :“*Penertiban dan Pendayagunaan Tanah TerlantarDalamRangkaPenatagunaan Tanah Di Kota Denpasar*” Denpasar: Universitas Udayana,201