

**TESIS**

**PEMERIKSAAN TANAH DALAM MENCEGAH  
SUATU TANAH OBJEK HAK TANGGUNGAN  
DINYATAKAN TERLANTAR**



**Diajukan Oleh  
ANA NISA FITRIATI  
NIM 2220216320080**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN  
BANJARMASIN  
Desember 2024**

**PEMERIKSAAN TANAH DALAM MENCEGAH  
SUATU TANAH OBJEK HAK TANGGUNGAN  
DINYATAKAN TERLANTAR**

**Tesis**

**Untuk memperoleh Gelar Magister**

**Dalam Program Magister Ilmu Kenotariatan**

**Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat**

**Diajukan Oleh**

**ANA NISA FITRIATI**

**NIM 2220216320080**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI**

**UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

**FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN**

**BANJARMASIN**

**Desember 2024**

**Tesis ini**

**Telah Diperiksa dan Disetujui**

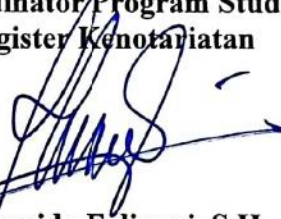
**Pada Tanggal .....**

**Pembimbing**



**Prof. Dr. H. M. Hadin Muhjad, S.H., M.Hum  
NIP. 19600418 198603 1 002**

**Diketahui oleh  
Koordinator Program Studi  
Magister Kenotariatan**



**Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.  
NIP. 19730420 200312 2 002**

**Diketahui oleh  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Lambung Mangkurat**



**Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.  
NIP. 19750615 200312 1 001**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Ana Nisa Fitriati

NIM : 2220216320080

Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung  
Mangkurat

Judul Tesis : PEMERIKSAAN TANAH DALAM MENCEGAH SUATU  
TANAH OBJEK HAK TANGGUNGAN DINYATAKAN  
TERLANTAR

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambil alihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri.
2. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah dijukan untuk memperoleh gelar akademik di Perguruan Tinggi dan sepanjang sepengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka dan bebas dari plagiatisme.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan Tesis ini hasil tiruan atau jiplakan sebagaimana dimaksud di atas, maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat atas perbuatan tersebut.

Banjarmasin, November 2024

Yang membuat pernyataan



ANA NISA FITRIATI  
NIM. 2220216320080



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
FAKULTAS HUKUM**

**SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI**

Sertifikat ini diberikan kepada:

**ANA NISA FITRIATI**

**NIM : 2220216320080**

**MAHASISWA PROGRAM STUDI S2 KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

**Judul Tesis :**

**"PEMERIKSAAN TANAH DALAM MENCEGAH SUATU TANAH OBJEK HAK TANGGUNGAN DINYATAKAN  
TERLANTAR"**

Telah dideteksi tingkat plagiasinya sebesar : 18 %  
sesuai dengan kriteria teloransi ≤ 20 % dan dinyatakan bebas plagiasi

Banjarmasin, 08 Januari 2024

A. N. Dekan  
Wakil Dekan Bidang Akademik



Wahid Sabudin, S.H., LL.M.  
NIP. 19870610 200501 1 002

Hasil Plagiasi



**RINGKASAN**

**PEMERIKSAAN TANAH DALAM MENCEGAH SUATU TANAH OBJEK  
HAK TANGGUNGAN DINYATAKAN TERLANTAR**

Oleh:

Ana Nisa Fitriati,<sup>1</sup> M. Hadin Muhjad<sup>2</sup>

Pengecekan sertipikat wajib dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas objek yang akan dilakukan peralihan hak atau pembebanan hak tanggungan. Namun pada prakteknya terjadi gugatan atas penetapan tanah terlantar dimana jika diruntut dari prosedurnya telah dilakukan pengecekan sertipikat. Hal ini karena di lapangan belum ada kepastian bagi pemegang hak atas tanah menjalankan kewajiban dan larangannya ataukah tidak. Sehingga dapat dimungkinkan terjadi penelantaran tanah oleh pemegang hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bahwa pengecekan sertipikat tanah sebagai prosedur atau persyaratan pembebanan hak tanggungan atas hak atas tanah, belum dapat mencegah suatu tanah objek hak tanggungan dinyatakan terlantar dan menganalisis urgensi pemeriksaan tanah dalam mencegah suatu tanah objek hak tanggungan dinyatakan terlantar.

Pengecekan sertipikat bertujuan memeriksa kesesuaian data fisik dan data yuridis sertipikat hak atas tanah dengan data elektronik pada pangkalan data di kantor pertanahan. Namun data suatu bidang tanah apakah sesuai dengan keadaan atau sifatnya, tujuan daripada haknya, peruntukan, penggunaan, pemanfaatan, pengusahaannya serta pemeliharannya hingga data apakah termasuk tanah terindikasi tanah terlantar, belum tersedia melalui layanan pengecekan sertipikat maupun pangkalan data layanan yang disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Kurang informasi ini menunjukkan bahwa pengecekan sertipikat belum dapat mencegah sengketa dan/atau perkara penertiban tanah terlantar. Badan Pertanahan Nasional seharusnya melakukan pemeriksaan tanah sebelum menerbitkan baik sertipikat peralihan hak maupun pembebanan hak tanggungan. Penambahan layanan pemeriksaan tanah ini dimungkinkan karena dalam pasal 2 ayat (2) huruf i Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik. Pemeriksaan tanah dalam rangka penerbitan sertipikat hak tanggungan memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat yang berkaitan dengan tanah. Sehingga dengan menyelenggarakan layanan pemeriksaan tanah dan mewajibkan PPAT untuk melakukan permohonan layanan pemeriksaan tanah di samping pengecekan sertipikat sebelum membuat akta peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah, dapat meminimalisir adanya tanah yang ditetapkan menjadi tanah terlantar.

---

<sup>1</sup> NIM : 2220216320080

<sup>2</sup> Pembimbing

# PEMERIKSAAN TANAH DALAM MENCEGAH SUATU TANAH OBJEK HAK TANGGUNGAN DINYATAKAN TERLANTAR

## ABSTRAK

Oleh:

Ana Nisa Fitriati,<sup>3</sup> M. Hadin Muhjad<sup>4</sup>

Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bahwa pengecekan sertipikat tanah sebagai prosedur atau persyaratan pembebanan hak tanggungan atas hak atas tanah, belum dapat mencegah suatu tanah objek hak tanggungan dinyatakan terlantar dan menganalisis urgensi pemeriksaan tanah dalam mencegah suatu tanah objek hak tanggungan dinyatakan terlantar. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conseptual approach*), pendekatan kasus (*case approach*). Pengecekan sertipikat yang menjadi prosedur wajib bagi PPAT sebelum membuat akta peralihan hak dan pembebanan hak tanggungan, nyatanya belum dapat mencegah sengketa dan/atau perkara penertiban tanah terlantar. Hal ini karena data suatu bidang tanah apakah sesuai dengan keadaan atau sifatnya, tujuan daripada haknya, peruntukan, penggunaan, pemanfaatan, pengusahaannya serta pemeliharannya hingga data apakah termasuk tanah terindikasi tanah terlantar, belum tersedia melalui layanan pengecekan sertipikat. Badan Pertanahan Nasional seharusnya melakukan pemeriksaan tanah sebelum menerbitkan baik sertipikat peralihan hak maupun pembebanan hak tanggungan. Penambahan layanan pemeriksaan tanah ini dimungkinkan karena dalam pasal 2 ayat (2) huruf i Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik. Pemeriksaan tanah dalam rangka penerbitan sertipikat hak tanggungan memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat yang berkaitan dengan tanah. Sehingga dengan menyelenggarakan layanan pemeriksaan tanah dan mewajibkan PPAT untuk melakukan permohonan layanan pemeriksaan tanah di samping pengecekan sertipikat sebelum membuat akta peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah, dapat meminimalisir adanya tanah yang ditetapkan menjadi tanah terlantar.

**Kata kunci: pengecekan sertipikat, pemeriksaan tanah, tanah terlantar**

---

<sup>3</sup> NIM : 2220216320080

<sup>4</sup> Pembimbing

# LAND EXAMINATION IN PREVENTING LAND AS AN OBJECT OF MORTGAGE RIGHT FROM BEING DECLARED

## ABSTRACT

By:

Ana Nisa Fitriati,<sup>5</sup> M. Hadin Muhjad<sup>6</sup>

Master of Notary, Lambung Mangkurat University, Banjarmasin

This study aims to analyze that checking land certificates as a procedure or requirement for imposing mortgage rights on land rights, has not been able to prevent land as an object of mortgage rights from being declared abandoned and to analyze the urgency of land examination in preventing land as an object of mortgage rights from being declared abandoned. This study is a normative legal study, using a statute approach, a conceptual approach, and a case approach. Checking certificates which is a mandatory procedure for PPAT before making a deed of transfer of rights and imposition of mortgage rights, in fact has not been able to prevent disputes and/or cases of regulation of abandoned land. This is because data on a plot of land, whether in accordance with its condition or nature, the purpose of its rights, designation, use, utilization, management and maintenance, to data on whether the land is indicated as abandoned land, is not yet available through the certificate checking service. The National Land Agency should conduct a land inspection before issuing either a certificate of transfer of rights or the imposition of mortgage rights. The addition of this land inspection service is possible because in Article 2 paragraph (2) letter i of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency No. 19 of 2020 concerning Electronic Land Information Services. Land inspection in the context of issuing mortgage certificates provides legal certainty for the community related to land. So by organizing land inspection services and requiring PPAT to apply for land inspection services in addition to checking certificates before making deeds of transfer of rights and encumbrances of land rights, it can minimize the number of lands that are designated as abandoned land.

**Keywords: certificate checking, land inspection, abandoned land**

---

<sup>5</sup> NIM : 2220216320080

<sup>6</sup> Pembimbing

## UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT. atas anugerah dan berkat-Nya yang selalu mengalir, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini, yang mengambil judul: **PEMERIKSAAN TANAH DALAM MENCEGAH SUATU TANAH OBJEK HAK TANGGUNGAN DINYATAKAN TERLANTAR**, sebagai tugas akhir dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin Kalimantan Selatan.

Selanjutnya dengan seluruh kerendahan hati terhatur segala penghargaan dan salam terima kasih yang sangat tulus kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan selama ini:

1. Bapak Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
2. Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
3. Bapak Prof. Dr. H. M. Hadin Muhjad, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak membantu, mengarahkan, membimbing dan memberikan dorongan selama proses penyelesaian tesis ini.
4. Bapak dan Ibu Dosen, selaku penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini.
5. Seluruh Dosen Pengampu mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
6. Segenap Staf Akademik, Kemahasiswaan dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
7. Orang Tua terkasih dan segenap keluarga tercinta yang senantiasa memberikan bantuan dan dorongan semangat yang tiada henti hingga dapat menyelesaikan studi ini.

8. Teman-teman di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Angkatan 2022 dan berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis.

Akhirnya dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari betapa banyak kelemahan dan kekurangan dalam penulisan ini. Namun masih terbersit harapan, tulisan kecil ini dapat memberi manfaat bagi yang memerlukan.

Banjarmasin, Desember 2024

Ana Nisa Fitriati, S.H

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	iii
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN</b> .....	iv
<b>SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI</b> .....	v
<b>RINGKASAN</b> .....	vi
<b>ABSTRAK</b> .....	vii
<b>ABSTRACT</b> .....	viii
<b>UCAPAN TERIMAKASIH</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Keaslian Penelitian .....	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	12
E. Tinjauan Pustaka .....	13
F. Metode Penelitian .....	34
G. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan .....	40
<b>BAB II PENGECEKAN SERTIPIKAT TANAH SEBAGAI PERSYARATAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DALAM MENCEGAH OBJEK HAK TANGGUNGAN DINYATAKAN TERLANTAR</b> .....	42
A. Pengecekan Sertipikat Tanah sebagai Persyaratan Pembebanan Hak Tanggungun .....	42
B. Putusan Pengadilan Mengenai Tanah Terlantar .....	62

C. Pengecekan Sertipikat Dalam Mencegah Sengketa dan/atau Perkara Penertiban Tanah Terlantar .....	70
<b>BAB III URGENSI PEMERIKSAAN TANAH SEBAGAI BENTUK TANGGUNGJAWAB PEMERINTAH DALAM MENCEGAH SUATU TANAH OBJEK HAK TANGGUNGAN DINYATAKAN TERLANTAR .....</b>	<b>75</b>
A. Tanggungjawab Pemerintah Berkaitan dengan Tanah Dinyatakan Terlantar .....	75
B. Konsekuensi Hukum bagi Pemerintah atas Suatu Tanah Objek Hak Tanggung yang Dinyatakan Terlantar .....	91
C. Urgensi Pemeriksaan Tanah Sebagai Bentuk Tanggungjawab Pemerintah dalam Mencegah Suatu Tanah Objek Hak Tanggungan Dinyatakan Terlantar .....	106
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>122</b>
A. Kesimpulan .....	122
B. Saran .....	123
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>125</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Rekapitulasi Penataan data tanah terindikasi terlantar .....	1
Tabel 1.2 Basis data tanah terlantar tahun 2010-2024 .....	2