

### **Hak Guna Usaha (HGU) Hapus Karena Diterlantarkan (Studi Kasus HGU PT Bali Anacardia/BA di Kabupaten Sumba Timur, Provinsi Nusa Tenggara Timur)**

**Ana Silviana**

Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

Email: [silvianafhundip@gmail.com](mailto:silvianafhundip@gmail.com)

#### **Abstrak**

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah untuk mempergunakan atau mengambil manfaat tanah yang diwakilinya, agar dapat bermanfaat bagi dirinya sendiri, keluarga, masyarakat dan negara. Prinsip dari hak atas tanah adalah berfungsi sosial, sehingga hak atas tanah apabila tidak diusahakan sesuai dengan peruntukan pemberian haknya akan terkena sanksi hapus nya hak atas tanah yang bersangkutan. PT BA yang bergerak di bidang perkebunan jambu mete, tanah HGUnya telah ditetapkan sebagai tanah telantar pada tahun 2013. Makalah ini akan mengkaji secara normatif mengenai penyebab penetapan sebagai tanah telantar, dan upaya yang dapat dilakukan terhadap pemilik tanah yang ditetapkan sebagai tanah telantar. Hasil menunjukkan bahwa faktor ekonomi dan faktor teknis yang menyebabkan tanah ditetapkan sebagai tanah telantar, dan upaya hukum yang dilakukan oleh pemegang hak mengajukan gugatan ke PTUN.

**Kata Kunci:** *Hapus nya HGU, Telantar.*

#### **Abstract**

*Land rights are the rights granted to the holder of land rights to use or take advantage of the land he owns, so that he can benefit himself, his family, the community and the state. The principle of land rights is a social function, so that land rights if not pursued in accordance with the allocation of rights will be subject to sanctions for the abolition of the relevant land rights. PT BA engaged in cashew plantations, its HGU land was determined as abandoned land in 2013. This paper will review normatively about the cause of the designation as abandoned land, and efforts that can be made to landowners who are designated as abandoned land. The results show that the economic and technical factors that caused the land to be determined as neglected tanah, and legal remedies undertaken by right-holders filed a lawsuit with PTUN.*

**Keywords:** *Remove HGU, Neglected.*

### A. Latar Belakang Permasalahan

Tanah sepanjang manusia hidup masih ditempatkan sebagai sarana yang utama bagi penunjang hidup dan kehidupan manusia. Hak atas tanah sebagai sebutan secara yuridis, sebagai hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan untuk kelangsungan hidup dan penghidupannya.

Sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, tanah yang diberikan kepada bangsa Indonesia merupakan sumber daya alam yang tidak terbarukan dan sebagai kebutuhan dasar manusia, khususnya untuk ketersediaan papan dan pangan nya. Fungsi tanah yang strategis bagi kehidupan bangsa Indonesia, maka Negara diberi wewenang oleh bangsa Indonesia untuk membuat suatu kebijakan dalam mengatur, mengurus, mengelola serta melakukan pengawasan terkait dengan pemanfaatan, pemilikan, penggunaan dan pemeliharaan bumi, termasuk tanah. Kewenangan negara dalam mengatur, menentukan dan mengelola tanah ditujukan untuk tercapainya kesejahteraan dan kemakmuran bangsa Indonesia.

Konstitusi telah mengamanatkan kewenangan tersebut dalam isi ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD RI Tahun 1945, bahwa: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat”. Penjelasan secara otentik pasal tersebut terjabarkan dalam Pasal 2 UUPA (UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria), sebagai ketentuan yuridis pengaturan bidang Pertanahan di Indonesia.

Prinsip yang terkandung dalam UUPA, bahwa tanah mempunyai fungsi sosial. Artinya, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, tanahnya dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal tersebut menimbulkan kerugian bagi orang lain. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai tanah maupun bagi masyarakat dan Negara. Akibat hukumnya tanah-tanah yang tidak dimanfaatkan sesuai sifat dan peruntukannya dapat diproses dan dinyatakan sebagai tanah telantar.

Saat ini masih banyak tanah-tanah yang telah dikuasai dan atau dimiliki baik yang sudah ada hak atas tanahnya maupun yang baru berdasar perolehan hak atas tanah di beberapa tempat masih banyak dalam keadaan telantar, sehingga cita – cita luhur untuk meningkatkan kemakmuran rakyat tidak optimal. Oleh karena itu perlu dilakukan penataan kembali untuk mewujudkan tanah sebagai sumber kesejahteraan rakyat, untuk mewujudkan kehidupan yang lebih berkeadilan. Selain itu, optimalisasi tanah di wilayah Indonesia diperlukan untuk meningkatkan kualitas lingkungan hidup mengurangi kemiskinan dan menciptakan lapangan kerja, serta untuk meningkatkan ketahanan pangan dan energi. Penelantaran tanah baik di kota, di desa maupun di lahan pertanian / perkebunan bekas dengan Hak Guna Usaha (HGU) selain merupakan tindakan yang tidak bijaksana, tidak ekonomis juga merupakan pelanggaran terhadap kewajiban yang harus dijalankan para pemegang hak atas tanah atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan tanah.

Berdasarkan catatan Forest Watch Indonesia (FWI), hanya 2,8 juta hektare dari 4,3 juta hektare lahan HGU yang digunakan untuk perkebunan. Sementara, sebanyak 1,5 juta hektare lahan digunakan tidak sesuai dengan peruntukannya. Lahan tersebut difungsikan sebagai pemukiman penduduk.<sup>1</sup> Untuk wilayah Jawa Tengah, tanah perkebunan dengan HGU yang terindikasi ditelantarkan ada 6 (enam). Dua di antaranya perkebunan kelas IV yang dinilai kurang mengoptimalkan pemanfaatan dan izin usahanya, dan 4 (empat) lainnya adalah perkebunan kelas V yang dinilai jelek.<sup>2</sup> Perkebunan di Jawa Tengah luasnya mencapai 848.000 Ha, terdiri dari Perkebunan Rakyat 763.900 Ha dan 7 Perkebunan Besar (PB) 75.000 Ha.

Latarbelakang perusahaan dengan HGU menelantarkan tanahnya tentunya sangat berbeda-beda, ada yang latar belakang ekonomi, sumber daya manusia, atau karena memang investasi. Salah satu kasus yang terjadi sebagai objek kajian pada penelitian ini adalah tanah Hak Guna Usaha milik PT BA yang bergerak di bidang usaha penanaman Jambu Mede. Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan

<sup>1</sup> [Katadata.co.id](https://katadata.co.id) dengan judul "Sebanyak 1,5 Juta Hektare Lahan Terlantar di Indonesia", <https://katadata.co.id/berita/2019/03/04/sebanyak-15-juta-hektare-lahan-terlantar-di-indonesia>, Dimas Jarot Bayu, diunduh tanggal 7 Oktober 2019, 13.30 WIB.

<sup>2</sup> Sigit, Tjahjo Surjono (2012), "Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Hak Guna Usaha (Hgu) Perkebunan Di Jawa Tengah (Studi Analisis Terhadap Tanah Terlantar)", *Thesis*, Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Nasional Republik Indonesia, Nomor 5/PTT-HGU/BPN RI/2013, menetapkan bahwa HGU No.1/Sumba Timur atas nama PT Bali Anacardia (BA) yang terletak di Desa Patawang dan Matawaimaringu, Kecamatan Rindi Amalulu dan Kahaunga Eti, Kabupaten Sumba Timur, Provinsi NTT sebagai tanah telantar.

Penelantaran tanah dapat berdampak pada terhambatnya pencapaian berbagai tujuan program pembangunan, rentannya ketahanan pangan dan ketahanan ekonomi nasional. Penelitian ini mengkaji tentang mengapa HGU No.1/Sumba Timur atas nama PT BA dinyatakan sebagai tanah telantar?, dan upaya hukum apa yang dilakukan oleh pemegang hak terhadap HGU yang dinyatakan sebagai tanah telantar?

### B. Metode Penelitian

Penelitian hukum ini menggunakan metode pendekatan *yuridis normatif*, sebagai pendekatan utama mengingat pembahasan didasarkan pada peraturan perundang-undangan dan prinsip hukum yang berlaku dalam masalah tanah terlantar. Dalam pendekatan *yuridis normatif* hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan perilaku manusia yang dianggap pantas.<sup>3</sup> Pendekatan yuridis normatif dimaksudkan di sini untuk melakukan pengkajian terhadap bidang hukum, khususnya hukum Agraria Pertanahan mengenai penelantaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010.

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis, artinya tidak hanya sekedar berhenti untuk mendeskripsikan hasil penelitian, namun sekaligus menganalisis dengan mengelompokkan, mengkategorisasikan secara sistematis dan rinci serta menyeluruh<sup>4</sup> mengenai segala sesuatu mengenai masalah penetapan tanah telantar terhadap HGU No.1/ Sumba Timur. Penelitian ini tidak berhenti hanya sampai ke tahap melukiskan saakan tetapi dengan keyakinan-keyakinan tertentu mengambil kesimpulan umum dari bahan-bahan mengenai objek permasalahan.

Objek penelitian ini adalah penetapan tanah telantar terhadap HGU No.1/Sumba Timur atas nama PT BA di NTT. Data yang dipergunakan dalam penelitian

<sup>3</sup> Ammirudin dan Zaenal Asikin, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Press, 2006), hlm. 118

<sup>4</sup> Alfa Rizki, Metode Penelitian Deskriptif, <http://alfaruq2010.blogspot.com>, di akses tanggal 7 Oktober 2019, 21.00 WIB

ini adalah data sekunder yang digali melalui bahan-bahan hukum baik primer maupun sekunder. Data yang telah terkumpul dianalisis secara normatif kualitatif. Data disajikan dalam berbentuk narasi atau uraian logis sistematis dengan metode berfikir secara deduktif, yaitu pola berfikir yang didasarkan suatu fakta yang sifatnya umum kemudian ditarik kesimpulan yang sifatnya khusus untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini.

### C. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

#### 1. Kronologis kepemilikan tanah HGU No.1/Suma Timur oleh PT BA

Berdasarkan hasil penelusuran data dokumen, PT BA adalah perusahaan swasta dalam negeri yang berdiri berdasarkan Akta terakhir No.06 / 02 DES / 1987. PT BA bergerak dalam bidang usaha perkebunan, perindustrian dan lain-lain. Pendiri PT BA adalah Tn Toriquillie. Beliau merintis perkebunan Jambu Mede mulai Tahun 1972 di Pulau Madura yang kemudiaan berkembang dan dilanjutkan sampai ke Pulau Muna usaha perkebunan tersebut tahun 1988. Pada tahun 1989, PT BA mendapat kepercayaan dari Pemerintah melalui Departemen Pertanian, untuk mengembangkan wilayah Indonesia Timur, terutama untuk tanah marginal dengan Proyek Pengembangan Wilayah Khusus (P2WK) dengan tanaman Jambu Mede (jambu monyet).

PT BA juga pernah mendapatkan Piagam Penghargaan dari Menteri Pertanian pada waktu itu Dr. Ir. Syahrudin Baharsyah pada tanggal 21 Juni 1994, karena keberhasilan PT BA mengembangkan penanaman Jambu Mede seluas 19.094 Ha di tanah marginal Indonesia Timur, meliputi NTT seluas 8446 Ha, NTB seluas 4.701 Ha, Bali seluas 4.587 Ha, DIY seluas 1.104 Ha dan Jawa Timur seluas 256 Ha. Sistem yang dikembangkan adalah sistem perkebunan plasma Mede.

Dengan pengembangan perkebunan sistem plasma tersebut, kemudian Pemerintah merekomendasikan untuk menindaklanjuti usaha tersebut, agar PT BA bertindak selaku Inti untuk melakukan pembinaan kepada Plasma di daerah tersebut, diantaranya di Sumba Timur Kecamatan Rindi Umalulu, Kataka, Patawang.

Berdasarkan arahan dari pemerintah tersebut, kemudian PT BA mengajukan permohonan Hak Guna Usaha (HGU) atas tanah kepada Negara, dan PT BA sudah melakukan aktivitas penanaman di tanah tersebut mulai tahun 1989 sebagai tanda bukti keseriusan PT BA untuk mengusahakan tanah tersebut. HGU PT BA lahir pada tanggal 31 Desember tahun 2017, dan keluar sertipikat HGU No.1 seluas 581 Ha dalam jangka waktu 25 tahun yang akan berakhir pada Tahun 2042.

Kebiasaan penduduk di wilayah desa Patawaimaringu (dulu Desa Kataka) dan desa Kahaunga Eti, apabila memburu babi hutan mereka selalu membakar alang-alang atau tumbuhan liar yang tumbuh di ladang. Pada Tahun 1991, penduduk sekitar perkebunan membuka ladang dengan melakukan pembakaran. Akibat pembakaran ladang tersebut merambat ke wilayah tanah perkebunan yang sudah ditanami Jambu Mede, sehingga lahan seluas 389 Ha terbakar. Kebakaran lahan tersebut oleh penduduk tidak hanya satu kali.<sup>5</sup>

Kebakaran terjadi pada hari Rabu, 11 September 1991. Sumber api berasal dari sekitar Desa Petawang tepatnya pada KM 3 atau kurang lebih 3 Km dari areal Kebun Inti. Karena panas terik matahari dan angin kencang api merambat masuk ke kebun Inti tersebut sekitar jam, 13.00 WITA. Sebetulnya pihak perusahaan sudah membuat aliran api dengan jarak 10 meter dari pinggir pagar pembatas perkebunan. Namun, karena angin yang besar dan kencang menyebabkan bunga api maupun kobaran api menyambar jauh ke dalam kebun inti. Area yang terbakar sekitar 389 Ha dari luar areal kebun 581 Ha (Isi surat laporan bencana kebakaran).

Pada tahun 1992 Menteri Pertanian mengirim Surat kepada Gubernur Bank Indonesia untuk menyediakan Kredit PBSN untuk mengembangkan Perkebunan Mede PT.BA di NTT dan NTB (Surat Nomor KB.520/503 MENTAN/XI/92) di tanah HGU tersebut dalam rangka bertindak selaku Inti Plasma Mede. Berdasarkan surat permohonan tersebut, pihak BI telah menyetujui dan untuk penyaluran ditunjuk BAPOINDO sebagai Bank Pelaksana, pada Tanggal 30 Juni 1995 Nota Pelimpahan sebesar Rp.5.010.000.000,- telah diberikan kepada BAPINDO. Dalam perjalanannya

<sup>5</sup> Surat Laporan bencana Kebakaran, Nomor 23/PT.BA/PWK.STB/91, Waingapu, 15 Oktober 1991, yang ditujuak kepada PT BA Pusat di Denpasar dengan tembusan ke Kantor BKPM Kupang dan Kantor Disbun Tingkat I Sumba Timur.

BAPINDO bermasalah, sehingga di merger akibatnya dana kredit untuk PT BA tidak dapat dicairkan.

Pada Tahun 1998 terjadi Krisi Moneter yang mengakibatkan seluruh aktivitas ekonomi lumpuh. Untuk persiapan menata kembali perkebunan Mede, PT BA mencari Mitra Usaha baru. Tahun 2000 – 2008 pihak PT BA melakukan sosialisasi ke masyarakat sekitar lahan perkebunan dengan kegiatan bakti sosial dalam rangka untuk penanaman kembali tanah perkebunan. Karena, pada Tahun 2000-2008 Group Perusahaan PT BA atas inisiatif pendiri PT BA (Bapak Tori) telah mengembangkan Industri Penanaman Modal Asing Hulu ke Hilir dengan Mitra Usaha yang mempunyai teknologi tinggi untuk memproses limbah kilt Mede menjadi Bahan Filler Brake di Industri Otomotif dengan pihak Partner Jepang (NEC & HONDA).

Pada Tahun 2011 PT BA mulai dinyatakan terindikasi sebagai Tanah yang ditelantarkan dan kemudian pada Tahun 2013 Keluar Surat Penetapan dari Kepala BPN bahwa HGU No.1/Sumba Timur ditetapkan sebagai Tanah Telantar.

### **2. Proses Penetapan HGU No.1/Sumba Timur atas nama PT BA sebagai Tanah Telantar**

Pada Tahun 2011 PT BA mendapat Surat Peringatan I (Pertama) bernomor 439/024-53.500/X/2011, tertanggal 28 Oktober 2011. Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No.11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Telantar, menyatakan bahwa pemegang hak wajib mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai sifat dan tujuan pemberian hak/dasar penguasaannya. Berdasarkan hasil identifikasi dan penelitian yang dilakukan oleh Kantor Wilayah BPN Provinsi NTT, ternyata HGU dengan SK Hak Nomor : 18/HGU/1992 tanggal 03 November 1993, Sertipikat Tanah Nomor : U.01/Sumba Timur, tanggal 07-05-1993 atas nama PT. BA masih terdapat tanah yang ditelantarkan seluas 581,2 Ha.

Berdasarkan rapat Panitia C yang dilaksanakan tanggal 29 September 2011 di Ruang Rapat Sekretaris Daerah Kabupaten Sumba Timur, maka pemegang hak diberi PERINGATAN I, agar dalam jangka waktu 1 (satu) bulan telah mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan

pemberian haknya dan apabila tidak mengindahkan peringatan tersebut akan diberi PERINGATAN II. Dalam masa PEINGATAN I, pemegang hak wajib menyampaikan laporan berkala setiap 2 (dua) mingguan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN NTT, dengan tembusan Kepala Kantor Pertan Kabupaten Sumba Timur di Waingapu. Pada akhir PERINGATAN I akan dilakukan monitoring dan evaluasi perkembangan kemajuan perusahaan, penggunaan dan pemanfaatan tanahnya, dan pemegang hak harus memberikan data dan informasi perkembangan kemajuan. Demikian isi SP I yang ditandatangani Kepala Kanwil BPN Provinsi NTT.

Terhadap SP I tersebut PT. BA memberikan penjelasan tentang pemanfaatan lahan yang telah dilakukan dengan mengirim surat tertanggal 9 Nopember 2011, Nomor: 02/PTBA/2011, bahwa aktivitas yang sudah dilakukan oleh PT. BA di lahan HGU No.1/Sumba Timur adalah:

1. PT BA bekerja sama dengan Pemerintah melalui Program P2WK di beberapa daerah, khususnya di wilayah NTT termasuk diantaranya di Sumba Barat dan Sumba Timur sejak tahun 1990 s/d 1997 melakukan pembibitan jambu mete sejumlah 1.733.100 bibit,
2. PT BA sebagai Inti telah membebaskan tanah yang terletak di Desa Kataka, Kec Ridi Umalulu Kab Sumba Timur dengan status HGU. Selanjutnya tanah tersebut ditanami dengan jambu mete dan diberi pagar berduri seluas 581 Hektare.
3. Pada tanggal 11 September Tahun 1991 terjadi kebakaran seluas 389 Ha termasuk di dalamnya lahan yang telah ditanami sehingga tanaman jadi mati.
4. Pada Tahun 1995 - 1996 PT BA berusaha untuk bangkit kembali dengan mencari tambahan modal melalui kredit pola PBSN dari Pemerintah (Bank Indonesia) untuk NTT dan NTB sebesar kurang lebih Rp. 5 Miliar, dan penyaluran dana melalui Bank pelaksana yaitu Bapindo. Karena Bapindo pada saat itu mengalami merger sehingga kredit yang telah disetujui dan ditandatangani tidak bisa disalurkan kepada PT BA, sehingga PT BA tidak dapat melakukan aktivitas.
5. Tahun 2011 PT BA telah mendapat mitra kerja yang akan memanfaatkan tanah HGU tersebut, dan kegiatannya akan dimulai pada tahun 2012.

6. PT BA memohon agar dapat diberi kesempatan untuk memanfaatkan dan mengolah kembali lahan tersebut.

Pada tanggal 1 Desember 2011 dengan Surat Nomor: 490/024-53.500/XII/2011, PT.BA mendapat surat PERINGATAN II, karena menurut BPN setelah memperhatikan perkembangan kemajuan perusahaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah Hak Guna Usaha PT BA atas dasar Pengusahaan SK Hak No: 18/HGU/1922 tanggal 03 November 1992, Sertipikat Tanah Nomor: U.01/Sumba Timur, tanggal 07-05-1993 atas nama PT. BA, ternyata pemegang hak tidak mengindahkan dan tidak melaksanakan PERINGATAN I masih terdapat tanah yang ditelantarkan seluas 581,2 Ha.

Sesuai dengan Pasal 8 Ayat (2) PP No. 11 Tahun 2010, pemegang hak diberi jangka waktu 1 (satu) bulan untuk mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya dengan menanam jambu mede, apabila tidak mengindahkan dan tidak melaksanakan peringatan II akan diberikan PERINGATAN III. Dalam masa Peringatan II, pemegang hak wajib menyampaikan laporan berkala setiap 2 (dua) mingguan kepada Kakanwil Provinsi BPN NTT dengan tembusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur di Waingapu.

Surat dari Kakanwil BPN Prov NTT kepada Kakan Pertanahan Kab Sumba Timur tentang hal Pemberitahuan Peringatan II yang isinya: bahwa Kakan diperintahkan untuk mengumumkan Pemberian Peringatan II Tanah Telantar HGU Nomor 1/ Sumba Timur atas nama PT BA pada papan pengumuman di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur.

PT. BA juga membuat Laporan Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah HGU oleh Pemegang Hak, tanggal 5 Desember 2011 kepada Kakanwil BPN Prov NTT intinya: Luas tanah 581,2 Ha peruntukannya untuk pertanian (perkebunan) dengan kondisi penggunaan / pemanfaatan tanah :

1. Telah dimanfaatkan : 389 Ha
2. Tidak/belum dimanfaatkan : 192,2 Ha
3. Pada tahun 1991 pernah ditanami jambu mete sebelum sertipikat HGU terbit, masih berdasarkan SK Gub No.89/Pencad/BKPMD/1990 tanggal 15 Des 1990 tentang Izin Pencadangan Tanah dan SK Gub No. 90/BKPMD/1990 tentang Izin Lokasi dan

Pembebasan Hak/Pembelian Tanah Perkebunan Jambu Mete tanggal 18 Desember 1990.

4. PT BA melaporkan bahwa terjadi kebakaran lahan seluas 389 Ha berdasarkan Surat No. 23/PTBA/PWK/STB/91 tanggal 15 Oktober 1991
5. Karena keterbatasan dana dan manajemen belum bisa memperbaiki dan mengolah kembali tanah tersebut.

Tanggal 5 Januari 2012 PT. BA mengirim surat kepada Kakanwil BPN Prov NTT, perihal : Pendayagunaan Tanah HGU No.1 PT BA di Sumba Timur yang isinya :

1. Menindaklanjuti pertemuan di kantor BPN Prov NTT pada tanggal 26 Okt 2011 perihal Pelaksanaan Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, bahwa PT BA telah melakukan penanaman dengan jenis tanaman jambu mete di Desa Kataka Kec Rindi Umalulu (sekarang Desa Matawaimaringu Kec Kahangu Eti)
2. Walaupun dengan kondisi tanah yang kering dan tidak subur, PT BA telah berusaha melakukan penanaman dan mengeluarkan biaya yang sangat tinggi, namun pada tahun 1991 telah terjadi kebakaran yang disebabkan adanya pembakaran yang dilakukan oleh penduduk setempat dalam membuka lahan baru yang mengakibatkan kebakaran tersebut menjalar hingga ke lahan PT BA dan menyebabkan semua tanaman yang sudah di tanam oleh PT BA menjadi rusak/mati.
3. Mengingat jangka waktu HGU berakhir pada tahun 2017 dan melihat pada kenyataannya bahwa tanah tersebut berbatu-batu dan tidak subur terutama tidak adanya sumber air di lokasi yang dapat dicapai, maka pihak PT BA memohon untuk diberikan kebijaksanaan yaitu:
  - a. PT BA memohon waktu 2 tahun untuk diberikan kesempatan untuk mengolah dan melakukan persiapan pendayagunaan lahan HGU no.1 tersebut.
  - b. Untuk mengolah tanah tersebut PT BA telah melakukan kerja sama dengan mitra yang akan digunakan untuk tanaman semusim seperti jagung, dan juga tanaman jambu mete serta akan melibatkan penduduk sekitar tanah HGU No,1
  - c. Oleh karena tanaman tersebut sangat membutuhkan air maka PT BA akan melakukan pengeboran di luar lokasi untuk mendapatkan sumber air.

Tanggal 10 Januari 2012 PT BA mendapat surat Peringatan III yang merupakan peringatan terakhir agar dalam jangka waktu 1 (satu) bulan telah

mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya, dan apabila tidak mengindahkan dan tidak melaksanakan Peringatan III (terakhir) akan dijatuhkan SANKSI tanahnya ditetapkan sebagai TANAH TERLANTAR, yang sekaligus memuat hapus nya hak, putus nya hubungan hukum, dan penegasan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Dalam masa Peringatan III pemegang hak wajib menyampaikan laporan berkala setiap 2 (dua) mingguan kepada Kakanwil BPN Prov NTT dengan tembusan ke Kakan Pertanahan Kabupaten Sumba Timur di Waingapu. Pada akhir Peringatan III dilakukan monitoring dan evaluasi perkembangan kemajuan perusahaan, penggunaan dan pemanfaatan tanahnya, dan pemegang hak harus memberikan data dan informasi perkembangan kemajuan tersebut.

Pada tanggal 10 Januari 2012 dilaksanakan rapat bersama antara BPN dengan PT BA (pemegang hak) untuk membicarakan Tanah terindikasi telantar dengan kesimpulan bahwa:

1. Tanah HGU Nomor 1/Sumba Timur atas nama PT. BA tidak digunakan dan dimanfaatkan sesuai sifat dan tujuan pemberian haknya, sesuai PP No. 11 Tahun 2010 maka tanah tersebut dikategorikan Tanah Terindikasi Telantar.
2. Tanah HGU Nomor 1/Sumba Timur atas nama PT. BA masih aktif dan berakhir haknya pada tanggal 31 Desember 2017 sehingga status tanah tersebut tanah HGU aktif dan tidak dimanfaatkan sebagaimana maksud dan tujuan diberikan hak.
3. Hasil identifikasi dan Penelitian yang dilakukan oleh Tim Rapat pemegang hak tidak membantah
4. Pihak PT. BA mengakui bahwa tanah tersebut tidak dimanfaatkan sesuai sifat dan tujuan pemberian haknya karena beberapa faktor:
  - a. Kesulitan Tenaga Kerja (SDM) dalam pengelolaan/usaha perkebunan jambu Mede;
  - b. Pernah diusahakan tahun 1990 s/d 1991 namun mengalami musibah kebakaran akibat musim kemarau yang berkepanjangan;
  - c. Kurangnya modal usaha dan terjadinya krisis moneter pada tahun 1998;

- d. Tidak tersedianya infrastruktur penunjang dalam usaha Perkebunan Jambu Mete (tidak adanya sumber air).
5. Akhirnya Tim rapat berkesimpulan bahwa terhadap HGU No.1/Sumba Timur atas nama PT BA tetap diberikan peringatan III dan ditindaklanjuti untuk diusulkan kepada Kepala Kanwil BPN Provinsi NTT untuk dilanjutkan usulan kepada Kepala BPN RI ditetapkan sebagai tanah telantar sesuai ketentuan peraturan yang berlaku.

Akhirnya, pada tanggal 16 Januari 2013 dikeluarkan Surat Keputusan Kepala BPN RI Nomor: 5/PTT-HGU/BPN RI/2013 tentang Penetapan Tanah Telantar Yang Berasal dari HGU Nomor 1/Sumba Timur atas nama PT BA. Keputusan tersebut sekaligus menetapkan hapus nya hak atas tanah, memutuskan hubungan hukum, dan tanah dikuasai langsung oleh Negara. Hapus nya hak atas tanah menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan dan tidak menyebabkan hapus nya utang yang dijamin.

Keputusan ini juga memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur untuk:

1. Menarik, mencoret sertipikat HGU Nomor 1/Sumba Timur atas nama PT BA terletak di Desa Patawang dan Matawaimaringu (dahulu Desa Kataka), Kecamatan Rindi Umalulu dan Kahaunga Eti (dahulu Kecamatan Rindi Umalulu), Kabupaten Sumba Timur, Provinsi NTT seluas 581,2 Ha dan sertipikat Hak Tanggungan Nomor 4/2000 Tanggal 6 Juni 2000 atas nama PT Bahana Artha Ventura, serta mencoret dalam daftar umum dan daftar isian lainnya dalam tata usaha pendaftaran tanah.
2. Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur tidak dapat menarik, mencoret sertipikat HGU Nomor 1/ Sumba Timur atas nama PT. BA, harus mengumumkan di surat kabar 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan atau memasang papan pengumuman di lokasi setelah dikeluarkannya keputusan yang menyatakan bahwa sertipikat tersebut tidak berlaku (tidak mempunyai kekuatan hukum).

Akibat hukum terhadap benda-benda di atas tanah telantar dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak diterbitkannya surat keputusan wajib dikosongkan oleh bekas pemegang hak dengan beban biaya yang bersangkutan. Apabila pemegang hak tidak

melaksanakan pengosongan atas benda-benda di atas tanah telantar, bekas pemegang hak telah melepaskan hak atas benda-benda di atas tanah tersebut kepada negara dan selanjutnya dikuasai oleh negara.

### **3. Analisis Hukum terhadap Penetapan HGU No.1/Sumba Timur Sebagai Tanah Telantar dan Upaya Hukumnya.**

Tanah telantar adalah tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak guna Usaha, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaan (Pasal 1 angka 6 PERKABAN No.4 Tahun 2010)

Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi rakyat, bangsa dan Negara Indonesia, yang harus diusahakan, dimanfaatkan, dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Saat ini tanah yang telah dikuasai dan/atau dimiliki baik yang sudah ada hak atas tanahnya maupun yang baru berdasar perolehan tanah di beberapa tempat masih banyak dalam keadaan telantar, sehingga cita-cita luhur untuk meningkatkan kemakmuran rakyat tidak optimal. Oleh karena itu, perlu dilakukan penataan kembali untuk mewujudkan tanah sebagai sumber kesejahteraan rakyat, untuk mewujudkan kehidupan yang lebih berkeadilan, menjamin keberlanjutan sistem kemasyarakatan dan kebangsaan Indonesia, serta memperkuat harmoni sosial. Selain itu, optimalisasi pengusahaan, penggunaan, dan pemanfaatan semua tanah di wilayah Indonesia diperlukan untuk meningkatkan kualitas lingkungan hidup, mengurangi kemiskinan dan menciptakan lapangan kerja, serta untuk meningkatkan ketahanan pangan dan energi.<sup>6</sup>

Pasal 6 UUPA menentukan bahwa : “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Pada prinsipnya tanah juga mempunyai fungsi sosial, artinya bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan

---

<sup>6</sup> Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah No 11 tahun 2010 tentang *Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*.

tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara.<sup>7</sup> Secara fundamental asas fungsi sosial hak atas tanah bertujuan menjamin kemanfaatan tanah bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Sebagai Negara hukum yang berkonsep negara kesejahteraan berdasarkan Pancasila, maka pemanfaatan tanah harus menjamin rasa keadilan bagi seluruh rakyat. Penerapan asas fungsi sosial hak atas tanah menjadi strategi bagi terwujudnya negara hukum yang menjamin pemanfaatan tanah yang berkeadilan. Untuk itu sangat penting melakukan pengkajian tentang hakikat asas fungsi sosial baik dalam tinjauan teori, yuridis, dan penerapannya di Indonesia, sebagai upaya strategis untuk memenuhi hak-hak atas tanah bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat.<sup>8</sup>

Pasal 2 PP 11 Tahun 2010 menetapkan bahwa tanah dapat diindikasikan sebagai tanah telantar apabila memenuhi kondisi sebagai berikut:

1. Tanah tersebut sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah
2. Tanah tersebut tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.

Tidak semua tanah yang dalam kondisi di atas dapat ditetapkan sebagai tanah telantar. Penetapan sebagai tanah telantar dikecualikan pada tanah-tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atas nama perseorangan yang secara tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya, dan tanah yang dikuasai oleh pemerintah baik secara langsung maupun tidak langsung dan sudah berstatus maupun belum berstatus barang milik Negara / Daerah yang tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya (Pasal 3 PP 11 Tahun 2010).

<sup>7</sup> Penjelasan Pasal 6 UUPA

<sup>8</sup> Triana Rejekiningsih, "Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis dan Penerapannya di Indonesia)", *Yustisia* Vol. 5 No. 2 Mei - Agustus 2016.

Hak Guna Usaha (HGU) adalah salah satu hak atas tanah yang bersifat tetap, yang diatur dalam Pasal 16 UUPA jo PP 40 Tahun 1996 Pasal 2. Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri ATR / Kepala BPN No. 7 Tahun 2017 tentang Pengaturan Dan Tata Cara Penetapan Hak Guna Usaha juga memberi pengertian bahwa HGU adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk usaha pertanian, perikanan dan peternakan. Objek pertanian diperluas dengan perkebunan. Definisi ini sama dengan definisi yang diatur dalam UUPA dan PP 40 Tahun 1996.

Subjek pemegang HGU dapat perseorangan WNI dan Badan Hukum Indonesia. Pemegang HGU Badan Hukum dalam ketentuan di atas wajib menyelenggarakan Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan (*Corporate Social Responsibility/CSR*), yaitu komitmen perseroan untuk berperan serta dalam pembangunan ekonomi berkelanjutan guna meningkatkan kualitas kehidupan dan lingkungan yang bermanfaat, baik bagi perseroan sendiri, komunitas, maupun masyarakat pada umumnya (Pasal 1 angka 16 PERMEN ATR/Kepala BPN No.7 Tahun 2017).

Berdasarkan PERKABAN 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Telantar, prosedur/tata cara penertibannya melalui empat tahapan, yaitu Inventarisasi Tanah Terindikasi telantar; Identifikasi dan Penelitian; Peringatan dan Pemberitahuan; dan Penetapan Tanah telantar. Tahapan tersebut dipergunakan untuk menganalisis kegiatan proses yang sudah dilakukan kepada HGU PT BA, khususnya tentang Identifikasi dan Penelitian, Keberadaan Panitia C, dan Peringatan dan Pemberitahuan.

Hak atas tanah yang diinventarisasi yang terindikasi sebagai tanah telantar adalah HM, HGB, HGU dan Hak Pakai terhitung mulai 3 (tiga) tahun sejak diterbitkan sertifikatnya, atau tanah yang telah diperoleh izin/keputusan/surat dasar penguasaan tanah dari pejabat yang berwenang terhitung sejak berakhirnya dasar penguasaan tersebut. Hasil inventarisasi kemudian oleh Kakanwil dianalisis untuk disusun dan ditetapkan sebagai target yang akan dilakukan identifikasi dan penelitian terhadap tanah terindikasi telantar. Syarat penetapan target berdasarkan pertimbangan lamanya tanah tersebut diterlantarkan dan/atau luas tanah yang terindikasi telantar, kemudian Kakanwil menyiapkan data dan informasi tanah terindikasi telantar yang akan dijadikan target identifikasi dan penelitian (Pasal 7 Perkaban 4 Tahun 2010).

Kegiatan penyiapan data dan informasi antara lain meliputi (Pasal 8 PERKABAN 4 Tahun 2010):

- a. verifikasi data fisik dan data yuridis,
- b. mengecek buku tanah dan/atau warkah dan dokumen lainnya untuk mengetahui keberadaan pembebanan, termasuk data, rencana dan tahapan penggunaan, pemanfaatan tanah pada saat pengajuan
- c. meminta keterangan dari pemegang hak dan pihak lain yang terkait, apabila pemegang hak/kuasa/wakil tidak memberikan data dan informasi atau tidak ditempat atau tidak dapat dihubungi, maka identifikasi dan penelitian tetap dilaksanakan dengan cara lain untuk memperoleh data,
- d. melaksanakan pemeriksaan fisik: letak, batas, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan penggunaan teknologi yang ada,
- e. melaksanakan plotting letak penggunaan dan pemanfaatan tanah pada peta pertanahan berdasarkan hasil pemeriksaan fisik.

Untuk melaksanakan kegiatan penyiapan data dan informasi yang dimaksud dalam huruf c dan d di atas, Kepala Kanwil memberitahukan secara tertulis kepada pemegang hak yang akan dilakukan identifikasi penelitian. Pemberitahuan secara tertulis disampaikan langsung kepada pemegang hak sesuai alamat domisili pemegang hak. Jika tidak dijumpai lagi sesuai alamat atau domisili, maka pemberitahuan dilakukan melalui pengumuman di Kantor Pertanahan dan pemasangan papan pengumuman di lokasi tanah yang bersangkutan bahwa tanah tersebut sedang dalam tahap identifikasi dan penelitian BPN RI (Pasal 8 Ayat 3).

Setelah data hasil identifikasi dan penelitian di atas dinilai cukup sebagai bahan pengambilan keputusan upaya penertiban, maka Kepala Kantor Wilayah akan membentuk Panitia C yang terdiri unsur Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan, Pemerintah Daerah, dan Instansi yang berkaitan dengan peruntukan tanah yang bersangkutan. Panitia C pada dasarnya adalah pihak yang akan secara langsung berkomunikasi dengan pemegang hak untuk meneliti apakah tanahnya tersebut dapat ditetapkan sebagai tanah telantar.

Adapun tugas dari Panitia C ini meliputi beberapa hal terkait identifikasi dan penelitian terhadap tanah telantar yaitu sebagai berikut (Pasal 11 Perkab No.4

Tahun 2010 melakukan : 1. Verifikasi data fisik dan data yuridis; 2. Mengecek buku tanah dan atau warkah dan dokumen lainnya untuk mengetahui keberadaan pembebanan, termasuk data, rencana dan tahapan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada saat pengajuan hak; 3. Meminta keterangan dari pemegang hak dan pihak lain yang terkait, dan Pemegang Hak dan pihak lain harus memberikan keterangan atau menyampaikan data yang diperlukan; 4. Melaksanakan pemeriksaan fisik dengan menggunakan teknologi yang ada ; 5. Melaksanakan plotting letak penggunaan dan pemanfaatan tanah pada peta pertanahan; 6. Membuat analisis penyebab terjadinya tanah telantar; 7. Menyusun laporan hasil identifikasi dan penelitian; 8. Melaksanakan sidang panitia untuk membahas dan memberikan saran pertimbangan kepada Kepala Kantor Wilayah dalam rangka tindakan penertiban tanah telantar.

Dari hasil rekomendasi panitia C, bawa terdapat tanah yang ditelantarkan, maka Kepala Kanwil BPN memberitahukan kepada pemegang hak dan sekaligus memberikan peringatan. Peringatan tertulis I diberikan agar dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan pemegang hak harus mengusahakan, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya atau dasar penguasaannya.

Peringatan tertulis II diterbitkan apabila pemegang hak tidak melaksanakan peringatan I dalam jangka waktu 1 (satu) bulan. Peringatan tertulis III diterbitkan apabila pemegang hak tidak melaksanakan peringatan II dalam jangka waktu 1 (satu) bulan. Data yang digunakan sebagai dasar Peringatan I adalah data dari hasil identifikasi dan penelitian Panitia C.

Berdasarkan hasil penelusuran data sekunder dengan studi dokumen dan hasil wawancara dari pemilik PT BA (Bapak X), bahwa menurut keterangan narasumber proses identifikasi dan penelitian, ternyata pemegang hak tidak pernah dilibatkan dan tidak pernah diberitahu (Pasal 8 Ayat (2) huruf c PERKABAN No.4 Tahun 2010).

Ada itikad baik<sup>9</sup> dari Pihak PT BA untuk mematuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Kanwil BPN Provinsi NTT, sebagaimana isi surat PT BA kepada Kakanwil BPN

<sup>9</sup> BW mempergunakan istilah itikad baik dalam dua pengertian, pengertian yang pertama adalah itikad baik dalam pengertian subyektif, di dalam bahasa Indonesia disebut dengan kejujuran, pengertian tersebut terdapat

Provinsi NTT tertanggal 5 Januari 2012, perihal Pendayagunaan Tanah HGU No. 1 / Sumba Timur atas nama PT BA, antara lain :

1. PT BA memohon waktu 2 (dua) tahun untuk diberikan kesempatan untuk melakukan dan mengolah dan melakukan persiapan pendayagunaan lahan HGU No.1 tersebut;
2. Untuk mengolah tanah tersebut, PT BA melakukan kerja sama dengan mitra yang akan digunakan untuk tanaman semusim seperti jagung, dan juga tanaman jambu Mede, serta akan melibatkan penduduk sekitar tanah HGU No.1;
3. Oleh karena tanaman tersebut sangat membutuhkan air, maka PT BA akan melakukan pengeboran di luar lokasi untuk mendapatkan sumber air.

Dalam pelaksanaan penelitian yang dilakukan oleh Panitia C, pihak pemegang hak harus dilibatkan sebagaimana diatur dalam Pasal 11 Ayat (1) huruf c Perkabang No.4 Tahun 2010. Dalam kasus ini menurut penuturan pemegang hak tidak dilibatkan.

Untuk menciptakan hukum, mencegah terjadinya penyalahgunaan wewenang, menjamin akuntabilitas badan hukum dan/atau Pejabat Pemerintah, memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat dan aparatur pemerintah serta menerapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB). AAUPB dapat dipahami sebagai asas-asas umum yang dijadikan dasar dan tatacara dalam penyelenggaraan pemerintahan yang layak, yang dengan cara demikian penyelenggaraan pemerintahan menjadi baik, sopan, adil, terhormat, bebas dari kedzaliman, pelanggaran peraturan tindakan penyalahgunaan wewenang, dan tindakan sewenang-wenang.<sup>10</sup> Definisi AAUPB menurut hasil penelitian Jazim Hamidi, antara lain : a). AUPL merupakan nilai-nilai etik yang hidup dan berkembang dalam lingkungan hukum Administrasi

---

dalam Pasal 530 BW yang mengatur mengenai kedudukan berkuasa (bezit). Itikad baik dalam arti subyektif merupakan sikap bathin atau suatu keadaan jiwa. Itikad baik yang berarti kejujuran ini juga diatur dalam Pasal 1386 BW dalam pasal tersebut diatur "Pembayaran yang dengan itikad baik dilakukan kepada seseorang yang memegang surat piutangnya adalah sah" Pengertian itikad baik yang kedua adalah itikad baik dalam arti obyektif. Didalam bahasa Indonesia itikad baik dalam pengertian ini disebut juga dengan istilah kepatutan. Obyektif disini menunjuk kepada kenyataan bahwa perilaku para pihak itu harus sesuai dengan anggapan umum tentang itikad baik dan tidak semata-mata pada anggapan para pihak sendiri. Siti Ismijati Jenie, 2007, "Itikad Baik Perkembangan dari Asas Hukum Khusus Menjadi Asas Hukum Umum di Indonesia", **Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Yogyakarta**, [www.ugm.ac.id/index.php?page=rilis&artikel=927](http://www.ugm.ac.id/index.php?page=rilis&artikel=927), diakses tanggal 9 Oktober 2010.

<sup>10</sup> Ridwan HR, *Hukum administrasi Negara*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hal 247

Negara; b). AAUPL berfungsi sebagai pegangan bagi para pejabat administrasi negara dalam menjalankan fungsinya, merupakan alat uji bagi hakim administrasi dalam menilai tindakan administrasi negara (yang berwujud penetapan atau *beschikking*) dan sebagai dasar pengajuan gugatan bagi pihak penggugat. Sebagian besar dari AAUPB masih merupakan asas-asas yang tidak tertulis, masih abstrak, dan dapat digali dalam praktik kehidupan di masyarakat. Sebagian asas yang lain sudah menjadi kaidah hukum tertulis dan terpencair dalam berbagai peraturan hukum positif.<sup>11</sup>

AAUPB merupakan prinsip yang digunakan sebagai acuan penggunaan wewenang bagi pejabat pemerintah dalam mengeluarkan keputusan dan/atau tindakan dalam menyelenggarakan pemerintahan. Terkait dengan AAUPB adalah Asas Kepastian Hukum yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajek dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintah. Asas Kecermatan adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan keputusan dan/atau tindakan, sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.

Terkait dengan kasus pencabutan HGU PT BA, apabila dilihat proses/tahapan yang dilakukan yang harus mendasarkan Pasal 8 Ayat (2) huruf c dan Ayat (3). (4), dan (5). Pasal 11 Ayat (1) c Perkaban No.4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah telantar. Namun, berdasarkan data sekunder dan informasi dari narasumber ada AAUPB yang terlanggar, yaitu asas Kepastian Hukum terkait rasa keadilan dari pihak pemegang hak yang beritikad baik memohon untuk diberi waktu 2 (dua) tahun untuk mengolah kembali tanahnya dengan menggandeng mitra, hal ini tidak dimasukkan dalam pertimbangan BPN. Terkait dengan asas Kecermatan yang harus dilakukan oleh BPN dalam proses identifikasi dan penelitian namun ternyata ada proses yang terlanggar yaitu ketentuan Pasal 8 dan Pasal 11 Perkaban No.4 Tahun 2010.

Dalam Surat Keputusan Kepala BPN No.5/PTT-HGU/BPN RI/2013 khususnya Diktum keenam : “apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan/kesalahan

<sup>11</sup> Nomensen Sinamo, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2010). hal. 142

dalam penetapannya maka keputusan ini akan ditinjau kembali sebagaimana mestinya, artinya bahwa SK BPN tersebut masih dapat disanggah dan digugat oleh pihak yang merasa dirugikan atas putusan tersebut melalui gugatan ke PTUN.

#### D. Kesimpulan

Berdasarkan analisis di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa penyebab utama PT BA belum dapat mengolah tanah kembali setelah terjadi kebakaran adalah faktor ekonomi (pendanaan) dari perusahaan. Dalam proses penetapan tanah telantar untuk HGU No.1/Sumba Timur masih ada ketentuan hukum yang dilanggar, yaitu Pasal 8 Ayat (2) huruf c, dan Ayat (3), (4) dan (5) serta Pasal 11 Ayat (1) c PERKABAN No.4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah telantar, apabila dikaitkan dengan AAUPB ada asas yang terlanggar yaitu Asas Kepastian Hukum dan Asas Kecermatan yang dilakukan oleh Pejabat Negara (BPN).

Terbitnya SK Kepala BPN No.5/PTT-HGU/BPN RI/2013, tanggal 16 Januari 2013 yang menetapkan HGU No.1/Sumba Timur atas nama PT BA, masih dapat diajukan keberatan melalui gugatan PTUN, sehingga upaya hukum yang bisa dilakukan oleh pemegang hak, dalam hal ini PT BA yang merasa dirugikan, maka dapat melakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menggugat keluarnya Surat Penetapan dari Pejabat Negara.

#### DAFTAR PUSTAKA

Muchsin. 2008. *Aspek Kebijaksanaan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*, Jakarta : Sinar Grafika, 2008)

Dayat Limbong, "Tanah Negara, Tanah Terlantar, dan Penertibannya", *Jurnal Mercatoria*, Vol 10 No 1/Juni 2017.

[Katadata.co.id](https://katadata.co.id) dengan judul "Sebanyak 1,5 Juta Hektare Lahan Terlantar di Indonesia" , <https://katadata.co.id/berita/2019/03/04/sebanyak-15-juta-hektare-lahan-terlantar-di-indonesia>, Dimas Jarot Bayu

Sigit Tjahjo Surjono .2012. " Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Hak Guna Usaha (Hgu) Perkebunan Di Jawa Tengah (Studi Analisis Terhadap Tanah Terlantar)", *hesis*, Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Ammirudin dan Zaenal Asikin. 2006. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Press.

Alfa Rizki, Metode Penelitian Deskriptif, <http://alfaruq2010.blogspot.com>.

Surat Laporan bencana Kebakaran, Nomor 23/PT.BA/PWK.STB/91, Waingapu, 15 Oktober 1991, yang ditujuak kepada PT BA Pusat di Denpasar dengan tembusan ke Kantor BKPM Kupang dan Kantor Disbun Tingkat I Sumba Timur.

Triana Rejekiningsih, "Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis dan Penerapannya di Indonesia)", *Yustisia* Vol. 5 No. 2 Mei - Agustus 2016.

Siti Ismijati Jenie, 2007, "Itikad Baik Perkembangan dari Asas Hukum Khusus Menjadi Asas Hukum Umum di Indonesia", **Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Yogyakarta**, [www.ugm.ac.id/index.php?page=rilis&artikel=927](http://www.ugm.ac.id/index.php?page=rilis&artikel=927).

Ridwan HR. 2008. *Hukum administrasi Negara*, Jakarta: Rajawali Pers.

Nomensen Sinamo. 2010. *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Jala Permata Aksara.