

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Dalam perkembangannya hak-hak atas tanah yang telah diberikan untuk berbagai keperluan, tidak selalu diikuti dengan kegiatan fisik penggunaan tanah sesuai dengan sifat dan tujuan haknya atau rencana tata ruang dari penggunaan dan peruntukkan tanah, baik karena pemegang hak belum merasa perlu menggunakan tanah tersebut atau pemegang hak belum memiliki dana yang cukup untuk melaksanakan pembangunan atau penggunaan tanah atau karena hal-hal lainnya.<sup>1</sup> Akibat belum terlaksananya pembangunan atau penggunaan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya, maka tanah yang bersangkutan dapat dianggap sebagai tanah yang ditelantarkan oleh pemegang hak.<sup>2</sup>

Saat ini 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 terlantar, 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.

---

<sup>1</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Tanah: Antara Regulasi dan Implementasi*, cetakan 1, (Jakarta : Kompas, 2001), hal. 50

<sup>2</sup> *Ibid.*, hal. 52

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. Penelantaran tanah juga berdampak pada terhambatnya pencapaian berbagai tujuan program pembangunan, rentannya ketahanan pangan dan ketahanan ekonomi nasional.

Secara filosofi tanah terlantar sangat bertentangan dengan asas yang menentukan bahwa tanah merupakan aset atau modal, bahkan tanah merupakan sumber kehidupan manusia yang berfungsi untuk mensejahterakan kehidupan manusia.<sup>3</sup> Pemberian hak atas tanah haruslah digunakan sesuai dengan hak yang diperoleh oleh pemegang hak, sehingga tidak dibenarkan tanah tersebut tidak dikelola. Beberapa pakar hukum agraria memberikan pengertian mengenai tanah terlantar. Untuk menetapkan tanah sebagai tanah terlantar harus melihat beberapa aspek sebagai berikut :<sup>4</sup>

1. Subjeknya apakah perorangan atau badan hukum;
2. Tanah pertanian atau bangunan;
3. Adanya kesengajaan dari subjek atau tidak;
4. Jangka waktu yang harus dilewati untuk dapat disebut sebagai tanah terlantar.

Pada hakikatnya, semua pihak, terutama para pemegang hak atas tanah, perlu mengerti dan menjaga agar tidak terjadi tanah terlantar. Beberapa ketentuan yang berkaitan tanah terlantar adalah sebagai berikut:

---

<sup>3</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial Dan Budaya*, (Jakarta : Kompas, 2009), hal. 9

<sup>4</sup> *Ibid.*, hal. 116

1. Menyatakan bahwa Hak Milik atas tanah hapus bila tanahnya jatuh kepada Negara karena ditelantarkan. Kemudian dalam penjelasannya dinyatakan bahwa tanah ditelantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya.
2. Menyatakan bahwa Hak Guna Usaha hapus karena ditelantarkan.
3. Menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan hapus karena ditelantarkan.

Ketentuan-ketentuan tersebut di atas menunjukkan bahwa setiap hak atas tanah yang diberikan atau diperoleh dari negara (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha) hapus apabila ditelantarkan. Artinya, ada unsur kesengajaan melakukan perbuatan tidak mempergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya.

Dalam kenyataannya, masih banyak terjadi muncul tanah terlantar baik yang disebabkan oleh pemegang hak yang baik sengaja maupun tidak sengaja telah menelantarkan tanah haknya tersebut karena ketidakmampuan mengelola dan sebagainya. Namun, tidak jarang pula timbulnya tanah terlantar disebabkan oleh kesalahan dalam penetapan tanah terlantar yang dilakukan oleh Badan Pertanahan. Dalam hal proses penetapan tanah terlantar yang dilakukan oleh pemerintah tidak sesuai prosedur yang berlaku sehingga dapat mengakibatkan kerugian bagi pemegang hak atas tanah tersebut. Dalam hal ini dapat menimbulkan sengketa atau permasalahan yang berujung pada penuntutan ke pengadilan.

Sebagai contoh kasus penetapan tanah terlantar sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung No. 409 K/TUN/2014. Dalam kasus ini, PT. Swarna Nusa Sentosa (Penggugat) sebagai Pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan Hak Guna Usaha Nomor 05/Bangka atas nama PT. Swarna Nusa Sentosa seluas

8.119,25 Ha, hingga saat ini, Penggugat telah menguasai dan mengusahai hampir keseluruhan tanah dalam wilayah Hak Guna Usaha tersebut, tanah tersebut telah dikerjakan/dimanfaatkan sebagai Perkebunan Kelapa Sawit sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 05/Bangka;

Sesuai dengan pertimbangan pada Surat Keputusan Tergugat Nomor 60/PPT-HGU/BPN RI/2013 tanggal 11 April 2013 huruf b, menyatakan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Bangka Belitung telah melaksanakan identifikasi dan penelitian pada tanggal 26 April 2011 sampai dengan 3 Mei 2011, yang dilanjutkan dengan Sidang Panitia C dan hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Identifikasi dan Penelitian Tanah Hak Guna Usaha yang terindikasi terlantar pada tanggal 10 Agustus 2011;

Berita Acara Identifikasi dan Penelitian Tanah Hak Guna Usaha Nomor 05/Bangka yang terindikasi terlantar pada tanggal 10 Agustus 2011 yang menjadi dasar Penerbitan Surat Peringatan I oleh Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan format Lampiran 4 dari PerKaBPN, pembuatan Berita Acara Identifikasi dan Penelitian Tanah Terlantar harus dihadiri oleh dan ditandatangani oleh Penggugat dan/atau Kuasa Penggugat, sedangkan patut diketahui bahwa pembuatan Berita Acara tersebut tidak pernah dihadiri oleh Penggugat dan/atau Pihak yang diberikan Kuasa secara tertulis oleh Penggugat;

Berdasarkan pada Berita Acara yang tidak sah tersebut dikeluarkanlah Surat Usulan Penetapan Tanah Terlantar Nomor 1069/16-19-500/XII/2011 tanggal 15 Desember 2011 oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kanwil Provinsi Kepulauan Bangka Belitung; Penggugat sangat terkejut dan heran terhadap pernyataan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kanwil

Provinsi Kepulauan Bangka Belitung dan Tergugat yang menyatakan lahan perkebunan PT. Swarna Nusa Sentosa ada yang ditelantarkan 3.000 Ha, dan sudah sewajarnya jika Penggugat mensomir Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kanwil Provinsi Kepulauan Bangka Belitung untuk membuktikannya, oleh karena selama proses identifikasi dan penelitian tanah terlantar oleh Tim Identifikasi dan Penelitian, Penggugat ataupun pihak yang dikuasakan secara tertulis untuk mewakili Penggugat oleh Direksi yang berwenang dari kantor pusat sama sekali tidak ada dan tidak dilibatkan saat dilakukan identifikasi dan penelitian tersebut

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penulis bermaksud menuangkannya dalam bentuk tesis yang berjudul "**Penetapan Tanah Terlantar yang Tidak Dihadiri oleh Pemegang Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 409 K/TUN/2014)**".

### **1.2 Rumusan Masalah :**

1. Bagaimanakah penetapan tanah terlantar yang tidak dihadiri oleh pemegang hak atas tanah ?
2. Bagaimana putusan Mahkamah Agung No. 409 K/TUN/2014 mengenai penetapan tanah terlantar yang tidak dihadiri oleh pemegang hak atas tanah ?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Apabila melihat dari rumusan masalah yang ada maka terdapat tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah sebagai berikut :

1. Untuk mendeskripsikan penetapan tanah terlantar yang tidak dihadiri oleh pemegang hak atas tanah.
2. Untuk mendeskripsikan putusan Mahkamah Agung No.409 K/TUN/2014 mengenai penetapan tanah terlantar yang tidak dihadiri oleh pemegang hak atas tanah.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian yang dilakukan oleh penulis ini diharapkan memiliki kegunaan praktis maupun kegunaan teoritis.

##### **1. Manfaat Teoritis.**

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat menambah bahan kepustakaan dan memberi wawasan yang lebih luas dalam ilmu hukum, khususnya hukum agraria, terutama terkait hak atas tanah dan pemanfaatan tanah serta tanah terlantar.

##### **2. Manfaat Praktis.**

Secara praktis penelitian ini dapat berguna bagi masyarakat umum yang terkait dengan pengelolaan dan pemanfaatan tanah agar lebih berhati-hati dalam melakukan pengelolaan atas tanah, sehingga bisa mencegah masalah-masalah yang mungkin timbul seperti penelantaran tanah dan lain-lain.

## **1.5 Sistematika Penulisan**

### **BAB I : PENDAHULUAN MENGENAI PENETAPAN TANAH TERLANTAR YANG TIDAK DIHADIRI OLEH PEMEGANG HAK ATAS TANAHNYA**

Dalam bab ini diuraikan mengenai Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian dan Sistematika Penulisan.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA PENETAPAN TANAH TERLANTAR YANG TIDAK DIHADIRI OLEH PEMEGANG HAK ATAS TANAHNYA**

Dalam bab ini, diuraikan mengenai pengertian tanah terlantar, pengaturan mengenai tanah terlantar, serta penetapan tanah-tanah yang dikategorikan tanah terlantar.

### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Dalam bab ini akan diuraikan tentang jenis penelitian, jenis data, cara memperoleh data, metode pendekatan dan Analisa yang digunakan untuk penelitian

### **BAB IV : ANALISA HASIL PENELITIAN**

Dalam hal ini diuraikan mengenai hasil analisis, serta uraian secara mendalam tentang jawaban atas permasalahan dengan menggunakan data yang didapat dari hasil penelitian dan teori-teori

yang berkaitan dengan permasalahan penelitian beserta penerapannya.

## BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini merupakan hasil dari kesimpulan dan saran atas hasil Analisa dari rumusan masalah yang diangkat pada penelitian ini.

