



ANALISIS YURIDIS PUTUSAN NOMOR 274/G/2014/PTUN-JKT TENTANG SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH YANG DITETAPKAN SEBAGAI TANAH TERLANTAR

Nurmalita Fajar Arifah

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya
nurmalita.18052@mhs.unesa.ac.id

Mahendra Wardhana

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya
mahendrawardhana@unesa.ac.id

Abstrak

Permasalahan terhadap Surat Keputusan Tanah Nomor : 11/PTT-HGB/BPN RI/2014 terkait tanah HGB yang ditetapkan sebagai tanah terlantar. Penggugat merasa dirugikan, sebab Penggugat merasa bahwa masih mengupayakan tanah tersebut dan proses pentapannya tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. IMB belum diproses oleh Pemerintah Kota Palu mengakibatkan Penggugat tidak dapat mengupayakan tanahnya sesuai dengan kemanfaatan dari tanah tersebut. Majelis Hakim mengabulkan permohonan Penggugat dengan salah satu pertimbangan hakimnya adalah penerbitan obyek sengketa terbukti tidak dilalui dengan tahapan-tahapan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Segketa diatas menimbulkan sebuah permasalahan mengenai akibat hukum terhadap Surat Keputusan Tanah Terlantar. Tujuan dari penelitian ini untuk menganalisis terkait pertimbangan hakim beserta akibat hukum yang ditimbulkan dari putusan tersebut. Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang pada dasarnya menggunakan bahan pustaka atau data sekunder dalam analisisnya. Pendekatan yang digunakan yaitu peraturan perundang-undangan, pendekatan konsep, dan pendekatan kasus. Sumber dari bahan hukumnya antara lain primer, sekunder, dan tersier. Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah studi kepustakaan dengan menggunakan teknik analisis preskriptif. Hasil penelitian ini adalah terdapat pertimbangan hakim yang kurang, khususnya mengenai permasalahan IMB. Pertimbangan hakim hanya fokus terhadap tahapan identifikasi tanah terlantar. Selbihnya, Putusan tersebut telah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan mencerminkan unsur keadilan, kepastian hukum, kemanfaatan bagi seluruh pihak yang berperkara.

Kata Kunci : Tanah Terlantar, Prosedur, Izin Mendirikan Bangunan

Abstract

Problems with Land Decree Number: 11/PTT-HGB/BPN RI/2014 regarding HGB land that is designated as abandoned land. The Plaintiff feels aggrieved, because the Plaintiff feels that still working on the land and the assessment process not in accordance with the applicable laws and regulations. The IMB has not been processed by the Palu City Government resulted in the Plaintiff not being able to cultivate his land

according to benefits of the land. The Panel of Judges granted the Plaintiff's request with one of the judges' considerations that the object dispute was proven not to have been passed through the stages in accordance with the laws and regulations. The dispute above raises a problem regarding the legal consequences of the Abandoned Land Decree. The purpose of this study to analyze the judge's considerations and the legal consequences arising from the decision. Method that used in this research is normative legal research basically uses library materials or secondary data in its analysis. The approach used is the legislation, the concept approach, and the case approach. Sources of legal materials include primary, secondary, and tertiary. The method of collecting legal materials used is a literature study using prescriptive analysis techniques. The result of this research is there is the lack of judges' consideration, especially regarding the issue of IMB. The judge's consideration only focused on the identification stage of abandoned land. The rest, the decision is in accordance with the applicable regulations and reflects the elements of justice, legal certainty, benefit for all litigants.

Keywords: Abandoned Land, Procedures, Building Permit

PENDAHULUAN

Berbagai kekayaan alam yang berada di wilayah Negara Indonesia tersedia dan dapat digunakan untuk kepentingan rakyat sangat banyak, termasuk di dalamnya segala komponen yang menyangkut kekayaan alam tersedia demi menjamin kesejahteraan, kebahagiaan, dan kemerdekaan bagi masyarakat Indonesia. Menurut Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disebut dengan UUPA, menyatakan bahwa:

“Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara.” (Undang-Undang Republik Indonesia 1960).

Peran Negara dalam melakukan penguasaan kekayaan alam secara umum penting dilakukan, guna menjaga penggunaan kekayaan alam secara efektif dan efisien, terlebih lagi dalam penggunaan tanah. Upaya Negara terhadap pengelolaan tanah merupakan wujud pemeliharaan serta pembangunan menuju terbentuknya keadilan dan kemakmuran rakyat. Sejak berlakunya UUPA sampai pada saat ini, permasalahan-permasalahan tanah masih terus berlangsung. Terlebih lagi jika dilihat dari sudut pandang situasi dan kondisi geografis tanah di Indonesia. Permintaan akan tanah yang

dibutuhkan masyarakat dengan tanah yang tersedia jumlahnya tidak seimbang. Obyek tanah yang cenderung tetap diiringi dengan bertambahnya jumlah penduduk yang memiliki

kebutuhan akan papan ataupun mata pencaharian yang membutuhkan tanah {Formatting Citation}. Maka penting bagi negara dalam memberikan kontribusi berupa kebijakan pemerintah yang bijaksana dan adil dalam penyelesaian permasalahan mengenai pertanahan di Indonesia.

Persediaan tanah yang tetap mengharuskan Negara untuk dapat mengolah pertanahan dengan maksimal dalam penggunaannya serta memberikan manfaat bagi seluruh masyarakat Indonesia. Tanah merupakan salah satu komponen penting yang dapat menjadi acuan dalam menilai keberhasilan dari pelaksanaan suatu pembangunan. Wujud yang nyata dalam persiapan pembangunan demi kelancaran kegiatan masyarakat yang menjadi bahan utama dalam modal dasar pembangunan nasional yang tercantum dalam Garis-garis Besar Haluan Negara atau yang biasa disebut dengan GBHN adalah ketersediaan tanah (Harsono n.d.).

Negara berwenang untuk mengatur dan memberikan kebijakan dalam hal pertanahan agar dapat memenuhi kebutuhan masyarakat atas tanah. Tugas Negara dalam hal ini adalah megupayakan terselenggaranya peruntukan tanah yang sesuai dengan rancangan tata kota, pemeliharaan dan kelestarian tanah, penggunaan tanah secara baik, dan persediaan tanah yang cukup. Penguasaan tanah yang menjadi kewenangan negara bukan berarti dimiliki secara utuh oleh negara, tetapi negara mengupayakan pengelolaan tanah dengan baik melalui adanya peraturan mengenai beberapa hak atas tanah.

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi:

“ Bumi, air dan kekayaan alam di dalamnya dikuasai oleh Negara dan

dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” (Republik Indonesia 1945)

Pasal ini dapat menjelaskan bahwa semua yang berada di atas tanah dan/atau terkandung di dalam tanah dapat dikuasai oleh Negara Indonesia demi kesejahteraan rakyat. (Winanti, Qurrahman, and Agustanti 2021).

Pasal 2 ayat (1) UUPA, yang berbunyi: “ Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.” (Undang- Undang Republik Indonesia 1960)

Berdasarkan Pasal tersebut, dapat diartikan bahwa peran negara bukan memiliki tanah, namun lebih mengarah kepada pemberian wewenang terhadap Negara berperan sebagai organisasi pemegang kekuasaan yang bertanggung jawab terhadap seluruh keperluan rakyat Indonesia pada posisi tertinggi yang dapat mengatur dan merumuskan peraturan yang berkenaan dengan permasalahan yang mencakup pertanahan. (Parlindungan 1998).

Hak-hak atas tanah kepemilikan tanah secara umum dapat dimiliki oleh perorangan maupun badan hukum. Pemegang hak perseorangan atas tanah dapat melakukan penguasaan, menggunakan dan/atau mengambil manfaat atas tanah tersebut (Santoso 2005). Kepemilikan dan penguasaan atas tanah secara terperinci diatur dalam hukum yang berlaku di Indonesia. Kepemilikan aset yang berupa hak atas tanah memiliki konsep yang berbeda dengan kepemilikan benda selain tanah karena adanya unsur-unsur yang melekat terhadap tanah yang tidak dapat dihilangkan (Luthfi et al. 2020). Dengan adanya kepemilikan yang sah, maka setiap pemegang hak atas tanah dapat menggunakan tanahnya secara leluasa sepanjang penggunaan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Kepemilikan suatu objek tanah memberi kewenangan pada pemegang hak untuk

mempergunakan dan/atau memanfaatkan tanah yang diwakilinya. Pasal 4 ayat (2) UUPA, pemegang hak atas tanah memiliki wewenang untuk dapat mempergunakan suatu tanah tersebut asal tidak melanggar peraturan yang berlaku di Indonesia. Dalam penggunaan segala sesuatunya perlu adanya pertanggung jawaban agar tidak merusak kekayaan alam itu sendiri. Termasuk di dalamnya penggunaan tanah, dengan tetap harus memperhatikan batas-batas menurut UUPA beserta peraturan- peraturan lainnya yang lebih tinggi (Harsono 2007).

Demi menjaga kelestarian tanah, terdapat ketentuan mengenai tanah telah ditentukan dalam Undang-Undang guna mempejelas kepemilikan serta hal-hal yang boleh dilakukan dalam penggunaan tanah. Perlu adanya pemberian hak atas objek tanah yang dapat diberikan dan/atau dipunyai baik oleh perorangan maupun badan hukum. Hak atas tanah tersebut terdapat berbagai macam. Macam-macam hak atas tanah tersebut telah disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA serta dalam Pasal 53 ayat (1) ditambahkan mengenai hak atas tanah yang sifatnya sementara.

Hak atas tanah yang terkuat adalah hak milik. Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Kepemilikan hak milik diatur berdasarkan Pasal 21 UUPA, bahwa hak milik suatu tanah hanya dapat dipunyai oleh perorangan, dengan syarat WNI yang berkewarga negaraan tunggal. Adapun kepemilikan bagi Badan Hukum telah diatur berdasarkan pada pasal 21 ayat (2) UUPA dengan adanya pertimbangan tertentu bahwa hak milik atas tanah dapat dimiliki oleh badan hukum sesuai dengan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963.

Hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia ataupun Badan Hukum yang berkedudukan di wilayah Indonesia yang memiliki harga pasar dibawah hak milik dalam lokasi yang sama salah satunya adalah hak atas tanah dengan status tanah Hak Guna Bangunan (HGB) (Ario n.d.). Definisi dari HGB adalah hak mendirikan serta memiliki bangunan yang berdiri bukan di atas tanah miliknya dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Menurut Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996

tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah selanjutnya disebut PP No.40/1996 tanah yang dapat diberikan status HGB ini dapat berasal dari Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan maupun Tanah Hak Milik (Republik Indonesia 1996).

Status HGB dapat terjadi salah satunya karena adanya Penetapan Pemerintah (berlaku untuk tanah milik Negara dan tanah dengan status Hak Pengelolaan), sedangkan untuk tanah dengan status Hak Milik dapat dilakukan melalui Perjanjian pemberian hak oleh pemegang Hak Milik atas dasar akta perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), atau dapat pula berasal dari ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Undang-undang dan ketentuan tentang Konversi.

Tanah dengan status HGB telah diatur dalam UUPA dan dalam peraturan perundang-undangan lain. Dalam Pasal 35 UUPA mengatur tentang jangka waktu HGB yaitu 30 tahun, dan dapat diperpanjang selama 20 tahun. Tanah dengan status HGB juga dapat dialihkan pada pihak lain.

Peraturan mengenai HGB sebelumnya telah diatur dalam PP No.40/1996. Seiring perkembangan zaman, peraturan tersebut dirasa perlu perbaikan dalam beberapa hal. Oleh karena itu, muncul PP Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah yang dalam substansinya mengatur mengenai HGB dengan mencabut sebagian peraturan pemerintah sebelumnya. Dalam analisis putusan Nomor 274/G/2014/PTUN-JKT peraturan yang digunakan sebagai dasar untuk mengkaji adalah PP No.40/1996 beserta peraturan lain yang mendukung. Sehingga, penelitian ini menggunakan peraturan yang sama dalam mengkaji putusan tersebut.

PP No.40/1996 memiliki substansi yang sesuai dengan kasus tersebut. Hal ini disebabkan oleh waktu terjadinya kasus tersebut pada tahun 2014. Hakim dalam memutus perkara Nomor 274/G/2014/PTUN-JKT tentunya mempertimbangkan dasar hukum yang berlaku dan relevan dalam proses pemutusan perkara. Sehingga, dalam skripsi ini akan menggunakan dasar hukum yang berkaitan dengan kasus

tersebut serta memperhatikan korelasi waktu dari terjadinya kasus tersebut.

Menurut Pasal 25 PP 40/1996 mengenai tenggang waktu HGB yang berasal dari tanah negara, dijelaskan bahwa HGB diberikan dalam jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang hingga 20 tahun. Sesudah batas waktu HGB dan perpanjangannya berakhir, maka tanah tersebut dapat diberikan pembaharuan HGB.

Pasal 12 dan 13 PP 40/1996 menjelaskan mengenai hal-hal yang menjadi kewajiban dari pemegang hak atas tanah dengan status HGB. Kewajiban tersebut harus dijalankan dengan baik selama jangka waktu belum berakhir.

Penguasaan bidang tanah dengan status HGB tidak jarang timbul berbagai permasalahan ketika pemegang haknya tidak mematuhi kewajiban seperti yang telah ditentukan. Apabila pemegang hak tidak memenuhi kewajiban maka berdasarkan Pasal 35 huruf e PP 40/1996 bahwa Hak Guna Usaha, HGB dan Hak Pakai hapus karena ditelantarkan (Sintawati 2018).

Peraturan mengenai tanah terlantar tercantum dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar yang selanjutnya disebut dengan PP 11/2010 (Republik Indonesia 2010). Dalam Pasal 6 ayat (1) huruf a dijelaskan bahwa 3 tahun sejak sertifikat HGB diterbitkan, namun tanah masih belum diusahakan, maka akan ditetapkan sebagai tanah terlantar.

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau BPN menggunakan dasar hukum PP 11/2010, dalam menentukan objek tanah yang memenuhi syarat untuk dapat ditetapkan sebagai tanah yang terindikasi sebagai tanah terlantar, sesuai dengan ketentuan Pasal 2 (Andini, Winanti, and Rs 2020).

Peraturan mengenai penelantaran tanah terus mengalami perkembangan. Hingga pada tahun 2021 Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Kawasan Dan Tanah Terlantar yang mencabut sebagian dari substansi PP 11/2010. Dalam penelitian ini menggunakan PP 11/2010 karena Pertimbangan Hakim dalam memutus Perkara Nomor

274/G/2014/PTUN-JKT menggunakan PP 11/2010, mengingat pada tahun 2014 dasar hukum yang digunakan dalam memutus suatu perkara yang berkaitan dengan tanah terlantar adalah PP 11/2010 beserta turunannya.

PP 11/2010 sebagaimana Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 Jo Keputusan Kepala BPN No. 24 Tahun 2002 memperjelas ketentuan mengenai tanah terlantar yang terdapat dalam UUPA, yang pada prinsipnya mengatur mengenai cara dalam upaya penertiban serta pemanfaatan tanah dengan indikasi terlantar melalui beberapa rangkaian tindakan yang dapat dilakukan, seperti dilakukannya identifikasi, penetapan dan pendayagunaan tanah terlantar. Sebagai peraturan pelaksanaannya diterbitkan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar dan perubahannya Nomor 9 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala BPN RI No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar.

Menurut Pasal 2 PP 11/2010 menjelaskan mengenai objek tanah terlantar yang meliputi tanah yang telah ditetapkan haknya berupa Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai dan HPL atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak dilakukan pengusahaan, tidak dipergunakan sesuai dengan tujuan pemberian haknya, dan/atau tidak dimanfaatkan dengan baik oleh pemegang haknya.

Pasal 3 PP 11/2010 menegaskan kembali mengenai tanah yang tidak termasuk dalam objek penertiban tanah terlantar, yaitu tanah HM, HGB, atau tanah negara yang tidak sengaja tidak diusahakan.

Proses yang harus ditempuh untuk mengindikasikan tanah sebagai tanah terlantar haruslah melalui ketelitian dan diskusi secara baik antar para pihak. Penetapan tanah terlantar yang tidak sesuai dengan prosedur dan adanya kekaburan norma, maka timbul suatu permasalahan baru seperti kasus berikut:

Bahwa terdapat sebidang tanah dengan status HGB No.683/Talise atas nama PT. Sinar Putra Murni yang terletak di Kelurahan Kalisari Kecamatan Palu Timur Kota Palu dahulu Kabupaten Donggala Provinsi Sulawesi Tengah. Tanah tersebut merupakan tanah hasil

pemecahan/pemisahan dari HGB No.03/Talise yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu atas nama Penggugat. Penggugat disini adalah PT. Sinar Putra Murni selaku pemegang HGB.

Penggugat kemudian menggugat BPN karena telah menerbitkan Surat Penetapan Tanah Terlantar. Kedua objek tanah tersebut ditetapkan dengan status tanah terlantar berdasarkan Keputusan Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 11/PPT-HGB/BPN RI/2014 tanggal 14 September 2014. Permasalahan mengenai kedua objek tanah tersebut diajukan dalam Pengadilan TUN dengan Nomor 273G//PTUN.JKT dan 274G//PTUN.JKT. dalam skripsi ini akan membahas mengenai kasus dengan Nomor 274G//PTUN.JKT.

Pada tanggal 11 Desember 2014 PT Sinar Putra Murni mengetahui dan menerima secara langsung surat keputusan tanah terlantar tersebut. Penetapan tanah terlantar tersebut dilakukan karena tanah dengan HGB tersebut dirasa tidak digunakan secara seharusnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Sedangkan menurut PT Sinar Putra Murni tanah tersebut telah digunakan dan sedang dalam proses Izin Mendirikan Bangunan.

Perizinan bangunan atau yang biasa disebut Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tersebut belum diterbitkan oleh Pemerintah Kota Palu dikarenakan adanya perubahan rencana tata wilayah Kota Palu. Hal tersebut tentunya menghambat PT. Sinar Putra Murni dalam melanjutkan pemanfaatan, penggunaan dan pengusahaan atas bidang tanah HGB miliknya.

Permasalahan ini juga terkait dengan proses penerbitan Surat Keputusan Tanah Terlantar yang cacat prosedur, karena terjadi identifikasi yang kurang menyeluruh terhadap objek tanah terlantar. Pada saat dilakukan identifikasi dan penelitian tanah terindikasi terlantar, serta Peringatan I, II dan III HGB Nomor 683/Talise sudah diterbitkan. Maka sesuai Pasal 4, 5, 6 dan Pasal 7 PP 11/2010 seharusnya dilakukan Identifikasi dan penelitian terhadap tanah yang terindikasi terlantar tersendiri diluar dari sisa HGB Nomor 03/Talise oleh Panitia.

Panitia C yang diketuai Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Tengah tidak menjalani prosedur identifikasi dan penelitian tanah yang terindikasi terlantar tersendiri terhadap HGB Nomor 683/Talise yang sudah diterbitkan, melainkan hanya terhadap HGB Nomor 03/Talise, sehingga didalam obyek sengketa bagian menimbang huruf b disebutkan HGB Nomor 683/Talise seluas 57 hektar padahal sesungguhnya hanya 3 hektar.

Selain itu, tanah dengan status HGB Nomor 683/Talise tidak mendapatkan peringatan I, II, dan III. Dengan berbagai bukti yang telah diajukan oleh para pihak tidak ditemukan bukti berupa pemantauan maupun evaluasi pada akhir peringatan I, II dan III.

Mambahas peraturan yang mengatur mengenai penetapan tanah terlantar, dalam kasus ini terdapat kekaburan norma yang menyebabkan adanya kesalahpahaman antara Penggugat dan Tergugat yang terletak pada pemahaman terhadap pasal 6, pasal 7, dan pasal 8 PP 11/2010 yang mengatur mengenai prosedur penetapan tanah terlantar. Menurut Penggugat tahapan penetapan tanah terlantar terhadap tanahnya tidak sesuai dengan peraturan yang mengatur dikarenakan tidak adanya identifikasi dan peringatan yang diberikan terhadap tanah HGB Nomor 683/Talise. Sedangkan menurut Tergugat tindakannya telah benar dilakukan karena telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan pihak-pihak yang dilibatkan telah tergabung dalam Panitia C yang juga telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan pasal 6, pasal 7, dan pasal 8 PP 11/2010.

Berdasarkan permasalahan diatas, maka penelitian ini berjudul “Analisis Yuridis Putusan Nomor 274/G/2014/PTUN-JKT Tentang Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Yang Ditetapkan Sebagai Tanah Terlantar”. Adapun rumusan permasalahannya yaitu apakah dasar pertimbangan Hakim dalam memutus putusan Pengadilan Tata Usaha Jakarta Nomor 274/G/2014/PTUN-JKT dan apa akibat hukum yang ditimbulkan dari putusan Pengadilan Tata Usaha Jakarta Nomor 274/G/2014/PTUN-JKT.

METODE

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang artinya penelitian yang dilakukan terhadap suatu masalah melalui bahan kepustakaan yang digunakan sebagai bahan dasar dan melakukan penelusuran terhadap peraturan perundang-undangan beserta literatur yang berkaitan terhadap masalah yang sedang diteliti (Soekanto and Mamudji 2001).

Penelitian yang dilakukan terhadap pertimbangan hakim yang dinilai kabur dalam memutuskan perkara penetapan tanah terlantar oleh BPN terhadap tanah HGB yang masih diusahakan dengan mengajukan IMB yang belum ditanggapi oleh Pemerintah Kota Palu. Pertimbangan hakim yang dinilai kabur disini adalah hakim hanya mengacu pada cacat prosedur saja dan tidak menyinggung mengenai tanah yang masih dalam proses izin mendirikan bangunan.

Penelitian ini menggunakan pendekatan Perundang-undangan (*statute aproach*), Pendekatan Konseptual (*conceptual aproach*) dan Pendekatan Kasus (*case aproach*).

1. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Aproach*)

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan perundang-undangan yang diantaranya adalah UUPA pada Pasal 27 huruf a angka 3, Pasal 34 huruf e, pasal 40 huruf e yang mengatur mengenai hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan. Selain itu juga terhadap PP 11/2010 dan aturan turunannya yaitu Perkaban 4/2010 beserta perubahannya Perkaban 9/2011 untuk menganalisis prosedur penetapan tanah terlantar. Selanjutnya pada PP 40/1996 pasal 30 dan pasal 32 yang menjelaskan mengenai hak dan kewajiban pemegang HGB. Pasal 2 huruf d Perda Kota Palu yang menjelaskan mengenai prinsip perizinan IMB yang harus sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

2. Pendekatan Konseptual (*Conseptual Aproach*)

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan konseptual yakni

suatu pendekatan dengan merujuk pada prinsip-prinsip hukum. Pendekatan konseptual ini penting karena untuk melihat pada doktrin-doktrin dan pandangan-pandangan yang berkembang dalam ilmu hukum terkait dengan permasalahan hukum yang diangkat.

3. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kasus yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 274/G/2014/PTUN-JKT yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap. Pertimbangan hakim yang akan menjadi fokus dalam penelitian ini adalah proses penetapan tanah HGB yang dengan tidak sengaja tidak diusahakan namun ditetapkan sebagai tanah terlantar.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pendaayagunaan Tanah Terlantar
4. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah
5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar
6. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 9 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan

Kepala BPN RI No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar;

7. Peraturan Daerah Kota Palu Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Izin Mendirikan Bangunan
8. Putusan Nomor 274/G/2014/PTUN-JKT.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Analisis Pertimbangan Hakim Pada Putusan Nomor 274/G/2014/PTUN-JKT

Kasus antara PT. Sinar Putra Murni selaku Penggugat dengan Menteri Negara Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional atau BPN sebagai Tergugat telah diadili pada tingkat pertama dan tidak ada upaya hukum lain. Pada putusan pengadilan tersebut, manjelis hakim mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dan mewajibkan kepada Tergugat untuk membatalkan Keputusan Kepala BPN RI Nomor: 11/PTTHGB/BPN RI/2014, tanggal 18 September 2014, tentang Penetapan Tanah Terlantar yang Berasal dari HGB Nomor 683/Talise atas nama PT. Sinar Putra Murni yang terletak di Kelurahan Talise, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu (dahulu Kabupaten Donggala), Provinsi Sulawesi Tengah yang dengan tidak sengaja tidak diusahakan oleh pemegang hak.

Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) PP 11/2010 disebutkan bahwa Kepala BPN RI dalam menetapkan tanah sebagai tanah terlantar berdasarkan usulan dari Kepala Kantor Wilayah Provinsi Sulawesi Tengah seperti yang dijelaskan pada Pasal 8 ayat (6). Dalam putusan ini PT. Sinar Putra Murni mempermasalahkan beberapa hal yang kemudian Majelis Hakim telah mengadili berdasarkan pertimbangannya.

1. Petimbangan Hakim Mengenai Gugatan Kurang Pihak

Dalam eksepsi yang diberikan oleh Tergugat (BPN) dalam salah satu dalilnya menyatakan bahwa gugatan tersebut kurang pihak dengan dasar tidak digugatnya Panitia C

yang membantu dalam penetapan tanah terlantar. Dalam hal ini pertimbangan hakim menyatakan bahwa gugatan tidak kurang pihak.

Bahwa untuk menentukan siapa yang tepat dijadikan sebagai Tergugat, Majelis Hakim mendasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka 12 UU 51/2009 menjelaskan bahwa badan hukum yang mengeluarkan suatu keputusan dengan dasar wewenang yang dilimpahkan kepadanya yang dapat digugat oleh orang ataupun badan hukum perdata. Adapun keputusan yang dapat diajukan sebagai obyek gugatan yaitu keputusan yang telah bersifat final, artinya sudah definitif (bukan sementara) dan karena keputusan tersebut menimbulkan akibat hukum.

Obyek sengketa yang dibahas pada Putusan Nomor 274/G/2014/PTUN-JKT adalah surat keputusan yang bersifat final berupa Keputusan Kepala BPN RI Nomor : 11/PTT-HGB/BPN RI/2014 tanggal 18 September 2014 tentang Penetapan Tanah Terlantar Yang Berasal Dari HGB Nomor 683/Talise Atas Nama PT. Sinar Putra Murni, maka dengan tidak dilibatkannya Panitia C sebagai pihak dalam perkara tersebut tidak menjadikan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak.

Menurut Yahya Harahap, gugatan kurang pihak adalah salah satu bentuk eksepsi *error in persona*. Gugatan kurang pihak berarti bahwa ada pihak lain yang harus diikutsertakan dalam formulasi gugatan, baik sebagai penggugat maupun tergugat (M. Y. Harahap 2016). Dalam hal ini PT. Sinar Putra Murni menggugat BPN selaku pihak yang menerbitkan Surat Keputusan Penetapan Tanah Terlantar atas tanah HGB Nomor 683/Talise. KTUN tersebut dapat menimbulkan akibat hukum berupa hilangnya hak atas tanah tersebut yang dapat menimbulkan kerugian terhadap PT. Sinar Putra Murni.

Adapun dalam Putusan Nomor Nomor: 02/Pdt.G/2013/PN-KSP yang menyatakan bahwa, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997 Nomor 3909 K/Pdt.G/1994 yang menggariskan bahwa hak dari Penggugat untuk menentukan subjek yang dijadikan pihak yang berperkara.

Pendapat MA tersebut kiranya selaras dengan teori hukum acara perdata "*legitima persona standi iudicio*", artinya siapapun yang

merasa mempunyai hak dan hendak mempertahankannya, maka dia berhak selaku pihak yang berperkara.

Berdasarkan yurisprudensi tersebut jika penggugat tidak memandang penting pihak-pihak yang diikut sertakan, maka hal tersebut merupakan wewenangnya. Hal itu tidak dapat menyebabkan gugatan kurang pihak. Begitupun dengan Panitia C yang merupakan pihak-pihak yang membantu dalam proses penetapan tanah terlantar yang bertindak dibawah perintah dari BPN Pusat, Panitia C tidak memiliki wewenang untuk menerbitkan Surat Keputusan Penetapan Tanah Terlantar. Sehingga pihak yang dapat digugat adalah pihak yang menerbitkan Surat Keputusan tersebut. Dengan tidak digugatnya Panitia C tidak menyebabkan gugatan tersebut kurang pihak.

Pertimbangan hakim yang dikuatkan oleh doktrin dan yurisprudensi yang ada, maka dapat disimpulkan bahwa eksepsi tergugat tidak benar dan tindakan majelis hakim untuk menolak eksepsi tersebut merupakan tindakan yang benar.

2. Pertimbangan Hakim Mengenai Prosedur Penetapan Tanah Terlantar

Prosedur Penetapan Tanah Terlantar yang dilakukan oleh Tergugat terbukti tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dasar hukum yang digunakan dalam pertimbangan hakim mengacu pada PP 11/2010, Perkaban 4/2010 jo Perkaban 9/2011. Tahapan-tahapan tersebut antara lain:

1. Identifikasi dan penelitian tanah yang terindikasi terlantar sesuai Pasal 6 dan Pasal 7 PP 11/2010.
2. Peringatan I, II dan III berdasarkan Pasal 8 PP 11/2010.
3. Pemantauan dan Evaluasi pada akhir masa setiap peringatan sesuai Pasal 16 ayat (2) Perkaban 4/2010.
4. Pengusulan untuk menetapkan tanah yang bersangkutan sebagai tanah terlantar sesuai Pasal 8 ayat (6) PP 11/2010.
5. Penetapan tanah dalam status quo sejak tanggal pengusulan sesuai Pasal 12 ayat (1) PP 11/2010.

Menurut pasal 4 ayat (1) Perkaban 4/2010 terdapat tahapan paling awal sebelum tahap Identifikasi dan penelitian tanah, tahapan tersebut adalah tahap inventarisasi tanah yang dilakukan berdasarkan informasi adanya tanah yang terindikasi terlantar. Informasi ini didapat dari hasil peninjauan lapangan oleh Kantor Wilayah (BPN Provinsi), Kantor Pertanahan (Kabupaten atau Kota), atau dari berbagai laporan yang berasal dari dinas/instansi lainnya, masyarakat, ataupun langsung dari pemegang hak.

1. Tahap Inventarisasi Tanah

Berdasarkan Pasal 6 Perkaban 4/2010, tahapan inventarisasi terhadap tanah dengan indikasi terlantar dilaksanakan melalui 3 (tiga) tahapan, yaitu:

1. Pengumpulan data tanah;
2. Pembagian dalam bentuk kelompok atas data tanah;
3. Dilakukan pencatatan administrasi.

Pada tahapan penetapan tanah terlantar PT. Sinar Putra Murni, Kepala BPN menyatakan dalam eksepsinya bahwa Penetapan Tanah Terlantar tersebut telah sesuai dengan PP 11/2010, Perkaban 4/2010 jo Perkaban 9/2011. Namun, berdasarkan bukti yang diajukan PT. Sinar Putra Murni selaku Penggugat, penerbitan Surat keputusan tanah terlantar ditemukan fakta bahwa Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Tengah tidak pernah melakukan inventarisasi tanah terhadap tanah HGB Nomor 683/Talise, proses penetapan tanah terlantar tersebut langsung pada tahap identifikasi tanpa melalui tahap inventarisasi terlebih dahulu.

2. Identifikasi dan Penelitian Tanah

Menurut Perkaban 4/2010 pasal 7 ayat (2) huruf a menyatakan bahwa tanah dengan status HM, HGU, HGB, dan Hak Pakai dapat dilakukan identifikasi tanah terlantar terhitung mulai 3 (tiga) tahun sejak diterbitkan sertifikatnya.

Berdasarkan pasal 7 ayat (3), Kepala Kantor Wilayah melakukan analisis terhadap hasil inventarisasi susunan dan penetapan target tanah yang akan diidentifikasi dan melakukan penelitian terkait tanah yang dimaksud. Penetapan target tanah didasarkan pada jangka waktu lamanya tanah yang bersangkutan tidak

diusahakan dengan baik dan/atau berdasarkan luas tanah dari tanah yang terindikasi terlantar.

Tahap selanjutnya, Kepala Kantor Wilayah melakukan pembentukan Panitia C yang bertugas untuk menyampaikan laporan akhir hasil dari identifikasi, penelitian dan Berita Acara kepada Kepala Kantor Wilayah (BPN Provinsi).

Dalam proses penetapan tanah terlantar milik PT. Sinar Putra Murni, menurut Tergugat tahapan ini telah dilakukan bersama dengan Panitia C. Namun terdapat perbedaan nomor sertifikat HGB yang dilakukan identifikasi. Identifikasi terhadap tanah yang seharusnya dilakukan adalah terhadap HGB Nomor 683/Talise, sementara tanah yang dilakukan identifikasi dan penelitian tanah HGB No 8/Tondo dan HGB 3/Talise. Berdasarkan bukti P-8, P-9, P-10.

Berdasarkan bukti P-1 berupa sertipikat HGB Nomor 683/Talise diperoleh fakta hukum bahwa HGB Nomor 683/Talise merupakan hasil pemecahan/pemisahan dari HGB Nomor 03/Talise yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu pada tanggal 1 Oktober 2010 atas nama Penggugat seluas 30.000 M². Sehingga terdapat kesalahan sasaran identifikasi yang dilakukan oleh Panitia C.

Berdasarkan laporan identifikasi dan penelitian tanah terindikasi terlantar diperoleh fakta hukum bahwa Panitia C yang diketuai oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Tengah tidak melakukan identifikasi dan penelitian tanah yang terindikasi terlantar tersendiri terhadap HGB Nomor 683/Talise yang sudah diterbitkan, melainkan hanya terhadap HGB Nomor 03/Talise, sehingga didalam obyek sengketa bagian menimbang huruf b disebutkan HGB Nomor 683/Talise seluas 57 hektar padahal sesungguhnya hanya 3 hektar.

Pada saat dilakukan identifikasi dan penelitian tanah terindikasi terlantar, serta Peringatan I, II dan III sebagaimana tertuang dalam konsideran huruf b obyek sengketa (bukti P-26 = T-1), Hak Guna Bangunan Nomor 683/Talise sudah diterbitkan.

3. Peringatan I, II, III Terhadap Pemegang Hak

Tahapan yang ketiga adalah peringatan. Pemberian peringatan I, II dan III dan terakhir masing-masing dalam tenggang waktu 1 (satu) bulan dengan menyebutkan berbagai hal yang secara konkret harus dilaksanakan oleh pemegang hak beserta sanksi yang dijatuhkan jika pemegang hak tersebut tidak memperhatikan peringatan tersebut.

Sanksi tersebut yaitu tanahnya ditetapkan sebagai tanah terlantar yang artinya akan sekaligus menghapus haknya, memutus hubungan hukum, dan tanah yang bersangkutan dengan tegas akan dikuasai langsung oleh negara.

Dalam penetapan tanah terlantar yang ditetapkan terhadap tanah HGB PT. Sinar Putra Murni, berdasarkan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak, Majelis Hakim tidak menemukan fakta hukum bahwa terhadap HGB Nomor 683/Talise telah diberi peringatan I, II dan III oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Tengah.

4. Pemantauan dan Evaluasi Akhir

Dalam masa diberikannya peringatan pertama, kedua, hingga ketiga, pemegang hak berkewajiban untuk melakukan pelaporan terkait dengan kemajuan penggunaan dan pemanfaatan tanah yang diterlantarkan setiap 2 (dua) minggu kepada Kepala Kantor Wilayah dengan tembusan Kepala Kantor Pertanahan. Kepala Kantor Wilayah kemudian melakukan pemantauan serta evaluasi lapangan terhadap laporan dari pemegang hak. Dengan adanya pemantauan tersebut diharapkan dapat memberi kesempatan bagi pemegang hak untuk dapat memanfaatkan tanahnya sesuai dengan ketentuan.

Berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak juga tidak ditemukan bukti berupa pemantauan dan evaluasi pada akhir peringatan I, II dan III. Sehingga menurut Majelis Hakim penetapan tanah terlantar terhadap HGB Nomor 683/Talise tersebut tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

5. Pengusulan Penetapan Tanah Terlantar

Terhadap Pemegang Hak yang tetap tidak mengindahkan peringatan I, II, dan III, maka Kepala Kantor Wilayah dapat mengusulkan kepada BPN Pusat untuk menentukan tanah yang bersangkutan sebagai tanah terlantar.

Tidak adanya surat peringatan yang dierikan kepada PT. Sinar Putra Murni selaku pemegang HGB Nomor 683/Talise, maka pemegang hak tidak melakukan apapun karena merasa tidak mendapatkan surat peringatan. Sedangkan Kepala Kantor Wilayah Provinsi Sulawesi Tengah merasa telah memberikan surat peringatan, kemudian mengusulkan kepada BPN Pusat untuk menetapkan tanah tersebut sebagai tanah terlantar.

6. Penetapan Tanah Terlantar

BPN Pusat akan menetapkan Keputusan Penetapan Tanah Terlantar atas usulan Kepala Kantor Wilayah. Keputusan tersebut memuat hal-hal yang berkaitan dengan penghapusan hak atas tanah, diputusnya hubungan hukum dengan tanah yang bersangkutan, dan sekaligus mempertegas bahwa tanah tersebut dikuasai langsung oleh negara.

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut ditas, penerbitan obyek sengketa telah terbukti tidak dilalui dengan tahapan-tahapan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya Pasal 7 dan Pasal 8 PP 11/2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar serta Pasal 16 ayat (2) Perkaban 4/2010, antara lain penelitian dan identifikasi berupa verifikasi data fisik dan data yuridis serta melakukan pengecekan buku tanah, peringatan I, II dan III, serta pemantauan dan evaluasi pada akhir peringatan I, II dan III tidak dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Tengah, maka hal tersebut menyebabkan cacat prosedur karena kewajiban undang-undang yang bersifat prosedural telah tidak dilaksanakan namun tetap dijadikan sebagai dasar untuk menerbitkan Surat Keputusan obyek sengketa.

Pertimbangan hakim mengenai permasalahan cacat prosedur penetapan tanah terlantar tersebut telah sesuai. Penulis setuju dengan pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa adanya cacat prosedur terhadap Surat Penetapan Tanah Terlantar yang mengakibatkan KTUN tersebut menjadi tidak sah.

Prosedur yang dilakukan dalam penetapan tanah terlantar terhadap tanah HGB Nomor 683/Talise ini kurang tepat sasaran, karena telah diterbitkannya surat pemecahan tanah pada saat proses tahapan-tahapan

penetapan tanah terlantar. Seharusnya BPN melakukan proses tahapan penetapan tanah terlantar tersendiri terhadap tanah HGB Nomor 683/Talise. Hal tersebut menyebabkan KTUN tersebut tidak sah.

Terkait dengan keabsahan Keputusan Kepala BPN RI Nomor: 11/PTTHGB/BPN RI/2014 maka berlaku juga peraturan seperti KTUN pada umumnya. Adanya cacat prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar mengakibatkan KTUN tersebut menjadi batal karena tidak memenuhi syarat formal dan menyalahi prosedur hukum yang berlaku. Pertimbangan hakim dalam hal ini telah sesuai dengan pasal 64 UUAP 30/2014 bahwa dengan adanya cacat prosedur yang dilakukan oleh pejabat berwenang dalam menerbitkan KTUN, maka keputusan tersebut dapat dilakukan pencabutan.

Berdasarkan Pasal 52 ayat 1 UUAP 30/2014 menjelaskan mengenai syarat sahnya KTUN. Kemudian pada ayat selanjutnya menjelaskan bahwa KTUN didasarkan pada AUPB.

Adanya syarat sahnya suatu keputusan tersebut menegaskan bahwa suatu keputusan tidak boleh termuat aspek “kekurangan yuridis” sebagaimana dalam teori. Kekurangan yuridis yang dimaksud berkaitan dengan salah kira (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan tipuan (*bedrog*) (Utrecht 1960). Hal ini dikarenakan kekurangan yuridis tersebut jika diuraikan sebenarnya dapat termasuk cacat prosedur, cacat wewenang ataukah cacat substansi (Dan, Tindakan, and Putra 2020).

Pertimbangan hakim tersebut dalam memutuskan bahwa menyatakan batal dan memerintahkan kepada BPN untuk mencabut Surat Keputusan Tanah Terlantar Nomor : 11/PTT-HGB/BPN RI/2014 adalah benar. Hal ini dikuatkan oleh pasal 64 dan pasal 52 UUAP 30/2014 dan Menurut S.F. Marbun, suatu Keputusan yang bisa dibatalkan adalah keputusan yang dinyatakan batal, apabila terdapat bukti pembatalan oleh hakim ataupun instansi yang mengeluarkan keputusan telah membatalkannya. Berdasarkan hal tersebut, maka putusan hakim dalam putusan ini benar, karena

Surat Keputusan tersebut telah terbukti cacat prosedur.

3. Pertimbangan Hakim Mengenai Asas-Asas Yang Dilanggar Oleh Penerbit KTUN

Dalam memberikan pertimbangannya, Majelis Hakim membahas secara jelas terkait unsur-unsur yang wajib terpenuhi dalam proses penetapan tanah terlantar. Selain dari aspek prosedural, Majelis Hakim juga mempertimbangkan mengenai substansi dari Keputusan Kepala BPN RI Nomor: 11/PTTHGB/BPN RI/2014, tidak sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kepastian hukum, asas profesionalitas dari asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan gugatan Penggugat serta menyatakan batal pada surat keputusan obyek sengketa serta mewajibkan kepada BPN Pusat selaku Tergugat untuk melakukan pencabutan surat keputusan dalam obyek sengketa, sehingga dengan demikian gugatan PT Sinar Putra Murni selaku Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya. Asas yang dianggar yaitu:

1. Asas Kepastian Hukum

Menurut penjelasan pasal 10 ayat 1 huruf a UU AP 30/2014 dan penjelasan pasal 3 angka 1 UU Anti KKN 28/1999 Asas kepastian hukum adalah Asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara. Pengertian berdasarkan kedua pasal tersebut sama dengan yang terdapat dalam UU Pemda 23/2014 (Cekli Setya Pratiwi, SH. et al. 2017).

Dalam proses penerbitan KTUN tersebut, tahapan yang dilakukan BPN dalam penetapan tanah terlantar telah terbukti tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku. Dimulai dari tahapan inventarisasi hingga penetapan tanah terlantar yang dilakukan terhadap tanah HGB dengan nomor lain, yang seharusnya BPN melakukan tahapan tersebut secara khusus terhadap tanah HGB Nomor 683/Talise. Hal-hal tersebutlah yang kemudian menyalahi asas kepastian hukum dan menimbulkan kerugian terhadap salah satu pihak.

Surat Keputusan Tanah Terlantar yang diterbitkan BPN terbukti tidak mencantumkan salah satu Diktum yang disyaratkan dalam Perkabab 4/2010 yaitu Diktum yang berbunyi:

“Kepada bekas pemegang hak dapat mengajukan permohonan kembali atas bagian bidang tanah yang benar-benar diusahakan, dipergunakan, dan dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya paling lambat 1 (satu) bulan setelah diterbitkannya keputusan ini”.

Penghilangan Diktum mengenai hal tersebut dalam Surat Keputusan Tanah Terlantar tidak memenuhi ketentuan Pasal 20 ayat 3 Perkabab 4/2010.

Philipus M Hadjon, mengatakan bahwa asas kepastian hukum memiliki 2 (dua) aspek, yaitu aspek materiil dan formil (Hadjon and Martosoewignjo 2011). Dalam aspek hukum materiil memiliki hubungan erat dengan asas kepercayaan. Sedangkan aspek formil mengarah kepada asas kepastian hukum sebagai suatu ketetapan yang isi materinya dapat memberatkan atau menguntungkan pihak tertentu. Asas kepastian hukum memberikan hak kepada yang memiliki kepentingan untuk mengerti dengan tepat hal-hal yang dikehendaki dari padanya.

Menurut Prof. Kuntjoro Purbopranoto, asas kepastian hukum ini menjamin siapapun yang memiliki kepentingan untuk dapat mengetahui secara jelas hal-hal yang dikehendaki dari dikeluarkannya suatu ketetapan tersebut. Berdasarkan kedua doktrin tersebut, dapat disimpulkan bahwa substansi dari asas kepastian hukum (*legal certainty*) yang sebenarnya adalah menghendaki untuk dapat dihormatinya setiap hak hukum yang diperoleh warga menurut keputusan kebijakan, yang diharapkan dapat menciptakan stabilitas hukum.

Dalam penerbitan KTUN yang tidak mudah untuk dicabut kembali tentunya memerlukan ketelitian dan pertanggung jawaban terhadap hukum yang berlaku. Surat Keputusan Penetapan Tanah Terlantar yang diterbitkan BPN sejak awal memang tidak selaras dengan hukum yang berlaku. Adanya cacat prosedur dan kemudian menimbulkan kerugian terhadap PT. Sinar Putra Murni menyebabkan KTUN tersebut

tidak menjamin asas kepastian hukum dan dapat dicabut dengan adanya Putusan Nomor 274/G/2014/PTUN-JKT ini. Selain itu, Surat Keputusan Tanah Terlantar tersebut telah terbukti bertentangan dengan PP 11/2010, Perkabab 4/2010. Sehingga menyebabkan asas kepastian hukum tidak terpenuhi dalam Surat Keputusan Tanah Terlantar tersebut.

Peneliti setuju dengan Pertimbangan hakim dalam permasalahan asas kepastian hukum. Dalam pertimbangannya, hakim menyatakan bahwa secara prosedur penerbitan obyek sengketa telah melanggar perundang-undangan yang berlaku, maka hal ini bertentangan dengan asas kepastian hukum. Pertimbangan tersebut dapat dikuatkan dengan adanya UU AP 30/2014, UU Pemda 23/2014, dan UU Anti KKN 28/1999 yang menyinggung mengenai asas kepastian hukum. Selain peraturan perundang-undangan tersebut terdapat pula doktrin para sarjana yang menguatkan pertimbangan hakim.

2. Asas Profesionalitas

Menurut UU Pemda 23/2014 yaitu asas profesionalitas merupakan asas yang menitik beratkan pada keahlian yang dengan landasan kode etik serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Asas profesionalitas merupakan asas penting dalam penyelenggaraan pemerintahan (Cekli Setya Pratiwi, SH. et al. 2017).

Terdapat dua unsur yang termuat dalam asas profesionalitas menurut UU PTUN 9/2004, UU Anti KKN 28/1999, UU Pemda 2014, UU ASN 5/2014, bahwa asas profesionalitas mementingkan keahlian atau kompetensi yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan sesuai bidang tugasnya masing-masing.

Asas profesionalitas menegaskan bahwa segala KTUN yang terbit harus berlandaskan keahlian dan kode etik yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pada Surat Keputusan Kepala BPNRI Nomor: 11/PTTHGB/BPN RI/2014 terdapat hal-hal yang tidak sesuai dengan kode etik. Adapun informasi yang tidak disampaikan pada saat Kepala Kanwil BPN Provinsi Sulawesi Tengah menyampaikan usulan penetapan tanah terlantar kepada BPN

selaku Tergugat. Informasi yang tidak disampaikan adalah tidak dimanfaatkannya tanah HGB Nomor 683/Talise disebabkan karena tidak diterbitkannya ijin membangun dari Pemerintah Kota Palu pada tanah tersebut yang dihubungkan dengan adanya revisi tata ruang Kota Palu, meskipun Penggugat sudah memperoleh ijin lokasi dan *site plan* yang secara logika hukum pastilah sudah sesuai dengan tata ruang Kota Palu.

Adapun berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 31 K/TUN/2014 yang dalam kasusnya menjelaskan bahwa Tergugat telah melanggar Asas Profesionalitas karena sudah jelas institusi Tata Usaha Negara yang dimaksud adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (Tergugat) dalam menjalankan tugas telah berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku namun terdapat tindakan Tergugat yang melanggar kode etik dan peraturan perundang-undangan dengan telah mengalihkan kepemilikan obyek sengketa tersebut yang secara fakta hukum masih sengketa. Permasalahan tersebut hampir sama dengan terbitnya Surat Keputusan Tanah Terlantar yang menyalahi kode etik.

Kode etik yang dilanggar selanjutnya adalah usulan penerbitan Surat Keputusan Tanah Terlantar oleh Kepala Kanwil BPN Provinsi Sulawesi Tengah kepada BPN selaku Tergugat diajukan pada tanggal 15 Agustus 2012 dimana saat itu masih berjalannya pemeriksaan perkara gugatan Tata Usaha Negara pada Peradilan Tata Usaha Negara Palu pada perkara Nomor : 06/G.TUN/2012/PTUN.PL. pada tingkat kasasi di Mahkamah Agung RI.

Penulis sependapat dengan pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa tindakan yang dilakukan oleh BPN dengan menerbitkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor: 11/PTTHGB/BPN RI/2014, terhadap tanah HGB Nomor 683/Talise menyalahi asas profesionalitas. Terdapat yurisprudensi dan doktrin para ahli yang dapat menguatkan pertimbangan hakim tersebut sehingga pertimbangan hakim dalam permasalahan ini benar.

Hal-hal yang tidak sesuai dengan asas profesional dalam Surat Keputusan Tanah Terlantar terhadap tanah HGB Nomor 683/Talise adalah adanya fakta yang tidak disampaikan secara keseluruhan oleh Kepala Kanwil BPN Provinsi Sulawesi Selatan kepada Tergugat dan adapun usulan penetapan tanah terlantar yang objek tanahnya masih dalam sengketa.

4. Pertimbangan Hakim Yang Belum Ada Terkait Permasalahan Izin Mendirikan Bangunan

Permasalahan mengenai IMB ini terjadi sejak sebelum adanya penetapan tanah terlantar terhadap tanah HGB Nomor 683/Talise. PT. Sinar Putra Murni sebelumnya telah mengajukan IMB terhadap pemerintah Kota Palu, namun sampai saat ditetapkannya tanah tersebut menjadi tanah terlantar, IMB tersebut belum dapat diterbitkan karena adanya perubahan RTRW Kota Palu.

Pada tahun 2008 tanah tersebut telah memperoleh izin lokasi No: SK 188.44/3309/Agraria dan *site plan*/rencana tapak yang telah mendapatkan persetujuan dari Walikota Palu berikut instansi-instansi yang berwenang pada Pemerintah Kota Palu. Dengan tidak diterbitkannya IMB tersebut, mengakibatkan PT. Sinar Putra Murni selaku pemegang hak atas tanah tidak dapat mempergunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan tujuan penggunaannya.

Permasalahan ini telah diajukan dalam gugatan Penggugat, namun tidak ditanggapi oleh Majelis Hakim. Dalam pertimbangannya, hakim tidak menyinggung mengenai IMB pada tanah HGB Nomor 683/Talise tersebut. Sedangkan pihak Tergugat dalam eksepsinya menyatakan bahwa,

“Gugatan tersebut tidak beralasan dan mengada-ada, karena apabila demikian maka Penggugat seharusnya menggugat instansi terkait.”

Sehubungan dengan gugatan terhadap instansi terkait yang mengeluarkan IMB, hal tersebut tidak dapat dilakukan oleh PT. Sinar Putra Murni. Pemerintah Kota Palu tidak memberikan ataupun menanggapi mengenai IMB tersebut. Tidak adanya respon dari Pemerintah

Kota Palu menyebabkan tidak dapat dimanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan tujuan kemanfaatannya. Terlebih pada saat itu, hukum di Indonesia masih menganut fiktif negatif. Fiktif negatif ini mengartikan bahwa apabila badan atau pejabat tata usaha negara tidak melakukan perbuatan apapun terhadap permohonan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan, maka undang-undang menganggap bahwa badan atau pejabat yang berkewenangan tersebut telah mengeluarkan keputusan penolakan atas permohonan tersebut.

Dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU 51/2009) menjelaskan bahwa:

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”

Tidak adanya Keputusan secara tertulis dari pihak yang berwenang mengakibatkan tidak dapat digugatnya suatu Keputusan tersebut. Selain itu, fiktif negatif juga tidak memenuhi unsur-unsur yang terdapat dalam KTUN sesuai dengan pasal 1 angka 9 UU 51/2009. Sehingga PT. Sinar Putra Murni tidak dapat menggugat Pemerintah Kota Palu dengan dasar tidak diterbitkannya IMB.

Pemerintah Kota Palu tidak dapat menerbitkan IMB apabila tanah yang bersangkutan tidak sesuai dengan RTRW wilayah Kota Palu yang telah terjadi perubahan. Terhadap IMB yang belum terbit akibat adanya perubahan RTRW maka IMB tersebut tidak dapat diterbitkan karena dikhawatirkan akan menimbulkan kerugian pada berbagai pihak, termasuk pemerintah dan masyarakat.

Menurut pasal 102 ayat (1) Perda Kota Palu Nomor 16 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Palu Tahun 2010-2030

yang selanjutnya disebut Perda Kota Palu 16/2011 menegaskan bahwa IMB dapat diberikan apabila terdapat kesesuaian pemanfaatan tanah dengan RTRW dan perencanaan rinci lainnya.

Solusi yang dapat diberikan dalam permasalahan IMB ini salah satunya adalah dengan diadakan musyawarah antara Pemerintah Kota Palu dengan PT. Sinar Putra Murni guna mencapai suatu kesepakatan sehingga keduanya tidak dirugikan.

Apabila IMB tersebut tidak terbit maka akan banyak pihak yang dirugikan. Baik bagi PT. Sinar Putra Murni, Pemerintah Kota Palu, serta tanah yang tidak dapat diusahakan dan tidak dapat ditetapkan sebagai tanah terlantar, karena tidak memenuhi kriteria tanah terlantar. Kriteria tanah yang termasuk dalam tanah terlantar. Kriteria tersebut antara lain:

1. Adanya hak atas tanah;
2. Adanya pemilik atau pemegang hak atas tanah;
3. Terdapat kesengajaan untuk lalai dalam penggunaan tanah sebagaimana pemberian haknya;
4. Adanya perbuatan mengabaikan kewajibannya;
5. Adanya rentang waktu tertentu pemegang hak melalaikan kewajibannya.

Adanya unsur kesengajaan yang tidak terpenuhi dalam penetapan tanah terlantar berakibat adanya kerugian yang harus diderita oleh salah satu pihak, dalam hal ini adalah Penggugat. Majelis Hakim dalam pertimbangannya hanya mengacu kepada prosedur penetapan tanah terlantar saja, tanpa mempertimbangkan perihal IMB yang sedang diusahakan oleh pemegang hak yang seharusnya dapat dijadikan sebagai penguat dalam pertimbangan hakim.

Belum dapat dimanfaatkannya tanah HGB NO. 683/Talise bukan merupakan suatu kesengajaan dan/atau kemauan dari penggugat, melainkan adanya hambatan dengan dihalang-halangi dari Pemerintah Kota Palu yaitu dengan tidak menerbitkan izin yang digunakan untuk membangun. Terdapat dalam pengecualian penetapan tanah terlantar pada pasal 3 huruf a PP 10/2010 bahwa tanah hak milik atau HGB yang

tidak sengaja tidak diusahakan, maka tidak dapat ditetapkan sebagai tanah terlantar. Dalam hal ini tanah HGB Nomor 683/Talise termasuk dalam kategori tanah yang tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan tujuan pemberian haknya.

Dalam Putusan PTUN Nomor 274/G/2014/PTUN-JKT, Majelis Hakim berpendapat bahwa BPN tidak tepat dalam menetapkan tanah atas HGB milik PT. Sinar Putra Murni sebagai tanah terlantar. Pertimbangan terhadap surat keputusan yang diterbitkan oleh BPN pada faktanya mengandung cacat yuridis dari aspek prosedural formal. Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap setiap tahapan yang seharusnya dilakukan, ternyata terdapat tahapan yang tidak dipenuhi oleh BPN dalam melakukan penerbitan surat keputusan tersebut, berdasarkan hal itu atas KTUN yang disengketakan terbukti mengandung cacat yuridis dari aspek prosedural formal.

Pertimbangan hakim seharusnya menanggapi mengenai permasalahan IMB yang ada, guna memberi solusi bersama terhadap permasalahan yang diperbedatkan oleh Penggugat dan Tergugat menggunakan dasar hukum yang telah dijelaskan diatas.

2. Analisis Akibat Hukum Putusan Nomor 274/G/2014/PTUN-JKT

Analisis mengenai akibat hukum yang ditimbulkan oleh Putusan Nomor 274/G/2014/PTUN-JKT terhadap Penggugat, Tergugat, dan Objek tanah HGB Nomor 683/Talise perlu dilakukan guna memudahkan dalam memahami akibat dari kasus penetapan tanah terlantar yang cacat prosedur.

Amar putusan pertama dari Putusan Nomor 274/G/2014/PTUN-JKT bahwa Majelis Hakim dalam putusannya menyatakan batal terhadap Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 11/PTT-HGB/BPN RI/2014, tanggal 18 September 2014, tentang Penetapan Tanah Terlantar Yang Berasal Dari Hak Guna Bangunan Nomor 683/Talise Atas Nama PT. Sinar Putra Murni Terletak Di Kelurahan Talise, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu (Dahulu

Kabupaten Donggala), Provinsi Sulawesi Tengah.

Berdasarkan amar putusan tersebut, menimbulkan akibat hukum berupa perintah untuk meniadakan suatu keputusan yang sebelumnya berkekuatan hukum. Menurut Yahya Harahap putusan tersebut bersifat konstitutif (*constitutief vonnis*) yang artinya putusan tersebut memastikan suatu keadaan hukum, baik yang bersifat meniadakan suatu keadaan hukum maupun yang menimbulkan keadaan hukum baru (Y. Harahap 2016).

Amar putusan kedua dari Putusan Nomor 274/G/2014/PTUN-JKT bahwa Majelis Hakim dalam putusannya mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 11/PTT-HGB/BPN RI/2014, tanggal 18 September 2014, tentang Penetapan Tanah Terlantar Yang Berasal Dari Hak Guna Bangunan Nomor 683/Talise Atas Nama PT. Sinar Putra Murni Terletak Di Kelurahan Talise, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu (Dahulu Kabupaten Donggala), Provinsi Sulawesi Tengah.

Amar putusan yang ketiga adalah menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 382.000,- (tiga ratus delapan puluh dua ribu rupiah).

Sifat dari amar putusan kedua dan ketiga tersebut yaitu kondemnator. Menurut Yahya Harahap Putusan kondemnator (*condemnatoir*) yaitu putusan yang berisi amar yang memberikan sanksi kepada salah satu pihak baik itu penggugat atau tergugat yang berperkara. Putusan dengan sifat kondemnator merupakan komponen yang tidak terpisahkan dari amar deklaratif atau konstitutif (Y. Harahap 2016).

Amar kondemnator merupakan *asesor* (tambahan) dari amar deklaratif atau konstitutif, karena amar kondemnator bersifat mendukung amar deklaratif dan konstitutif. Amar deklaratif yang menyatakan hubungan hukum yang terjadi diantara para pihak, sehingga amar kondemnator akan menyatakan akibat hukum yang ditimbulkan berupa sanksi yang harus diterima oleh pihak yang kalah.

Atas putusan hakim tersebut akan diuraikan satu-persatu mengenai akibat hukum yang timbul, sebagai berikut:

1. Akibat Hukum Bagi Penggugat

Pembatalan Surat Keputusan Kepala BPN RI Nomor:11/PTT-HGB/BPN RI/2014, memberikan akibat hukum terhadap semua pihak yang terlibat. Akibat hukum terhadap PT. Sinar Putra Murni selaku penggugat adalah dikabulkannya seluruh gugatan yang dilayangkan.

Penetapan Tanah Terlantar terhadap tanah HGB Nomor 683/Talise terbukti tidak sesuai dengan PP 11/2010, Perkaban 4/2010 dan Perkaban 9/2011 yang menimbulkan akibat hukum bagi pemegang HGB atas tanah Nomor 683/Talise setelah adanya pembatalan dan pencabutan atas penetapan tanah terlantar tersebut, maka pemegang hak dapat mengusahakan kembali atas tanah HGB Nomor 683/Talise.

Terdapat fakta bahwa alasan penelantaran tanah bukan merupakan kesalahan dari pemegang hak dan prosedur dalam penetapan tanah terlantar terbukti tidak sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya PP 11/2010, Perkaban 4/2010, dan Perkaban 9/2011 maka penerbitan surat keputusan penetapan tanah terlantar atas tanah HGB Nomor 683/Talise bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan harus dibatalkan dengan adanya putusan pengadilan. Putusan pengadilan Nomor 274/G/2014/PTUN-JKT yang pada akhirnya mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya, mengakibatkan Surat Keputusan Kepala BPN RI Nomor : 11/PTT-HGB/BPN RI/2014 tersebut menjadi tidak berkekuatan hukum.

Dibatalkannya penetapan tanah terlantar tersebut, PT. Sinar Putra Murni selaku pemegang hak mendapatkan kembali kekuasaan atas tanahnya beserta hak dan kewajiban atas pemanfaatan tanah tersebut sesuai dengan pasal 30 UU 40/1996, yaitu:

- a. PT. Sinar Putra Murni wajib untuk melanjutkan kembali mengenai kewajiban membayar uang pemasukan sesuai dengan

kesepakatan kepada Negara karena tanah HGB tersebut berasal dari tanah negara;

- b. PT. Sinar Putra Murni akan membangun perumahan diatas tanah HGB tersebut yang sebelumnya telah disetujui oleh Pemerintah Kota Palu. Hal ini telah sesuai dengan tujuan pemberian hak atas tanah HGB Nomor 683/Talise;
- c. PT. Sinar Putra Murni wajib untuk memelihara dengan baik bangunan dan menjaga kelestariannya agar tanahnya tidak kembali ditetapkan sebagai tanah terlantar;
- d. Saat HGB telah hapus akibat berakhirnya jangka waktu penguasaan tanah, maka PT. Sinar Putra Murni wajib untuk mengembalikan tanah tersebut kepada Negara selaku pemberi HGB;
- e. Kewajiban tersebut harus dipenuhi oleh PT. Sinar Putra Murni dengan menyerahkan sertipikat kepada Kantor Pertanahan Kota Palu.

PT. Sinar Putra Murni wajib memenuhi kembali kewajibannya terhadap tanah HGB Nomor 683/Talise sejak saat dibatalkannya Surat Keputusan Tanah Terlantar Nomor : 11/PTT-HGB/BPN RI/2014. Selain itu, pemegang hak mendapatkan kembali hak atas tanah sesuai dengan PP 40/1996 pada pasal 32.

Kembalinya hak tersebut, maka PT. Sinar Putra Murni dapat membangun perumahan sesuai dengan rancana awal penggunaan tanah tersebut. Sebelum itu, perizinan pembangunan harus dilakukan guna mematuhi peraturan yang berlaku.

PT. Sinar Putra Murni harus mengajukan kembali IMB yang belum diterbitkan oleh Pemerintah Kota Palu demi kelancaran pembangunan yang akan dilakukan. Apabila memang terjadi perubahan RTRW, maka dapat mengajukan IMB yang sesuai dengan RTRW Kota Palu yang baru. Sehingga tanah tersebut dapat dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya. PT. Sinar Putra Murni juga dapat membangun pagar dan semacamnya guna membuktikan bahwa tanah tersebut memang dimanfaatkan.

Terhadap pembatalan Surat Keputusan Tanah Terlantar Nomor : 11/PTT-HGB/BPN

RI/2014 tersebut, PT. Sinar Putra Murni selaku pemilik dokumen, arsip, dan/atau barang wajib mengembalikan berkas-berkas bagian dari Surat Penetapan Tanah Terlantar tersebut kepada BPN yang kemudian memiliki kewajiban untuk menetapkan pembatalan keputusan tersebut.

2. Akibat Hukum Bagi Tergugat

Pernyataan hakim mengenai batalnya Surat Keputusan Tanah Terlantar Nomor : 11/PTT-HGB/BPN RI/2014 berkaitan dengan asas *contrarius actus* dalam hukum administrasi negara yang berarti Badan atau Pejabat TUN yang berkewenangan untuk menerbitkan KTUN maka dialah yang memiliki kewenangan untuk dapat membatalkannya (Chakim 2017).

Ketentuan terkait pembatalan KTUN dapat dilihat pada Pasal 66 dan Pasal 67 UUAP 30/2014. Suatu KTUN dapat dilakukan pembatalan apabila terbukti adanya cacat wewenang, prosedur, dan/atau substansi. Terhadap KTUN yang dibatalkan, instansi yang mengeluarkan dan membatalkan wajib mengeluarkan KTUN baru dengan memuat dasar hukum pembatalan dan memperhatikan AUPB. Pembatalan atas KTUN dapat dilakukan oleh pejabat pemerintahan yang menetapkan KTUN, oleh kepala instansi yang menetapkan keputusan, atau atas dasar perintah pengadilan.

Akibat hukum dari pembatalan Surat Keputusan Tanah Terlantar Nomor : 11/PTT-HGB/BPN RI/2014 tersebut terhadap BPN selaku pihak yang menerbitkan KTUN, maka wajib membatalkan KTUN tersebut dengan adanya perintah pengadilan ini. Atas KTUN yang dibatalkan, BPN wajib menetapkan KTUN baru sesuai dengan ketentuan. Berdasarkan Pasal 67 UUAP 30/2014 dalam pembatalan KTUN terdapat konsekuensi berupa penarikan kembali seluruh dokumen, arsip, dan/atau barang yang menjadi akibat hukum atau dasar penetapan KTUN oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan yang bersangkutan.

Dalam pencabutan KTUN, harus diterbitkan KTUN baru yang memuat dasar hukum pencabutan dan menyelenggarakan subastansinya dengan AUPB. Pencabutan KTUN juga diatur dalam Pasal 64 ayat (1) UUAP 30/2014 bahwa KTUN dapat dicabut apabila

terdapat cacat wewenang, prosedur, dan/atau substansi. Pada Surat Keputusan Tanah Terlantar Nomor : 11/PTT-HGB/BPN RI/2014 telah terbukti adanya cacat prosedur yang telah terjadi. Oleh karena itu, berdasarkan hukum yang berlaku maka KTUN tersebut wajib dicabut demi kebaikan seluruh pihak yang bersangkutan.

Dijelaskan lebih lanjut pada pasal 33 ayat (2), dan (3) UUAP 30/2014 Pencabutan KTUN dilakukan langsung oleh pejabat pemerintahan yang menetapkan KTUN, oleh atasan pejabat yang bersangkutan, atau atas perintah pengadilan. Akibat hukum yang ditimbulkan bagi BPN atas Surat Keputusan Tanah Terlantar Nomor : 11/PTT-HGB/BPN RI/2014 yang wajib dicabut, pejabat pembuatnya wajib menerbitkan KTUN baru.

Menurut pasal 71 ayat (2) UUAP 30/2014 menjelaskan bahwa,

“Akibat hukum Keputusan dan/atau Tindakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1):

- a. tidak mengikat sejak saat dibatalkan atau tetap sah sampai adanya pembatalan; dan
- b. berakhir setelah ada pembatalan.”

Maka BPN sebagai pejabat yang telah menerbitkan Surat Keputusan Tanah Terlantar Nomor : 11/PTT-HGB/BPN RI/2014 wajib untuk membatalkan dan mencabut Surat Keputusan tersebut sehingga Surat Keputusan Tanah Terlantar Nomor : 11/PTT-HGB/BPN RI/2014 tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

Selain kedua hal diatas, BPN sebagai Tergugat menerima akibat hukum berupa kewajiban untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.382.000 (delapan ratus dua puluh ribu rupiah).

3. Akibat Hukum Bagi Objek Tanah

Obyek penertiban tanah terlantar dijelaskan dalam pasal 2 PP 11/2010. Berdasarkan pasal tersebut, suatu tanah yang tidak diusahakan secara sengaja maka tanah tersebut dapat ditetapkan sebagai obyek penetapan tanah terlantar guna memanfaatkan tanah tersebut. Adapun pengecualian terhadap penetapan tanah terlantar yang terdapat pada pasal 3 huruf a PP 11/2010.

Pada tanah HGB Nomor 683/Talise belum dapat dimanfaatkan karena pemegang hak tidak dapat melakukan pembangunan terhadap tanah tersebut. Hal ini tentunya merupakan ketidak sengajaan dari PT. Sinar Putra Murni karena belum terbitnya IMB Pemerintah Kota Palu yang mengakibatkan belum dapat didirikan bangunan diatas tanah tersebut.

Selain itu, prosedur yang dilakukan pada saat penetapan Keputusan Kepala BPN RI Nomor: 11/PTTHGB/BPN RI/2014 terhadap tanah HGB Nomor 683/Talise tidak tepat sasaran, karena telah diterbitkannya surat pemecahan tanah pada saat BPN melakukan tahapan-tahapan penetapan tanah terlantar. Kedua hal tersebut yang menyebabkan tanah yang bersangkutan tidak dapat ditetapkan sebagai tanah terlantar.

Mengenai status tanah HGB Nmor 683/Talise, tetap dalam status HGB dan pemegang hak tetap PT. Sinar Putra Murni. Sehingga atas objek tanah tersebut dapat dimanfaatkan kembali sesuai dengan tujuan pemberian haknya, yaitu untuk dapat didirikan bangunan diatasnya setelah adanya pembatalan dan pencabutan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor: 11/PTTHGB/BPN RI/2014 secara resmi yang dilakukan oleh BPN atas perintah Putusan Pengadilan Nomor 274/G/2014/PTUN-JKT.

Adanya pembatalan dan pencabutan Surat Keputusan Tanah Terlantar Nomor : 11/PTT-HGB/BPN RI/2014, maka objek tanah dapat digunakan kembali sesuai dengan pasal 4 UUPA memberikan kewenangan bagi pemegang hak untuk dapat mempergunakan tanah yang menjadi haknya. Sehingga tanah HGB Nomor 683/Talise dapat dimanfaatkan kembali sesuai tujuan pemberian haknya.

Sesuai dengan pasal 30 PP 40/1996 maka tanah HGB Nomor 683/Talise dapat digunakan kembali sesuai dengan peruntukannya sebagaimana yang terkandung dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya. Tanah tersebut harus dipelihara baik itu tanah maupun bangunan yang ada di atasnya serta diperhatikan kelestarian lingkungan hidupnya.

PENUTUP

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan:

1. Pada Keputusan Kepala BPN RI Nomor: 11/PTTHGB/BPN RI/2014, tanggal 18 September 2014, tentang Penetapan Tanah Terlantar yang Berasal dari HGB Nomor 683/Talise atas nama PT. Sinar Putra Murni terbukti terdapat cacat prosedur. Pertimbangan hakim yang pertama merujuk pada gugatan kurang pihak dan telah terbukti bahwa dalam gugatan tersebut tidak kurang pihak. Selanjutnya adalah pertimbangan hakim mengenai Prosedur yang tidak sesuai dengan PP 11/2010, Perkaban 4/2010, dan Perkaban 9/2011. Prosedur yang dilakukan dalam penetapan tanah terlantar terhadap tanah HGB Nomor 683/Talise ini kurang tepat sasaran, karena telah diterbitkannya surat pemecahan tanah pada saat proses tahapan-tahapan penetapan tanah terlantar. Selanjutnya dalam pertimbangan hakim membahas proses penetapan yang tidak sesuai dengan AUPB khususnya terkait asas kepastian hukum dan asas profesionalitas. Adapun permasalahan mengenai IMB terhadap tanah HGB Nomor 683/Talise yang belum dibahas dalam pertimbangan hakim pada putusan ini.
2. Akibat hukum dari Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 274/G/2014/PTUN-JKT bagi PT. Sinar Putra Murni selaku Penggugat adalah mendapatkan kembali hak atas tanah HGB Nomor 683/Talise dan harus memenuhi kembali kewajiban serta mendapatkan haknya sesuai dengan peraturan perundang-undangan sejak saat BPN selaku Tergugat sekaligus pejabat yang mengeluarkan KTUN membatalkan dan mencabut Keputusan Tanah Terlantar Nomor : 11/PTT-HGB/BPN RI/2014 dengan adanya perintah pengadilan serta membayar biaya perkara yang timbul. Objek tanah dapat digunakan kembali sesuai peruntukan awal sebagaimana yang telah tercantum dalam perjanjian pemberian hak, tanah tersebut harus dilakukan pemeliharaan yang baik terhadap tanah dan bangunan yang berdiri di

atasnya serta dilestarikan lingkungan hidupnya.

Saran

1. Bagi pemegang tanah dengan status HGB haruslah memahami dan melakukan tindakan pada saat ada kendala terhadap pemanfaatan tanah. Pemegang hak dapat melakukan musyawarah dengan Pemerintah Kota Palu terkait RTRW dan pemanfaatan tanah yang telah mendapatkan izin lokasi dan *site plan*.
2. Bagi Kepala BPN RI seharusnya lebih teliti terhadap setiap tahapan yang harus dilakukan agar tepat sasaran dalam setiap proses penetapan tanah terlantar. Selain itu, dengan adanya Putusan 274/G/2014/PTUN-JKT KTUN tersebut harus dibatalkan dan dicabut.
3. Bagi Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Palu seharusnya dapat memberikan pelayanan serta keputusan yang baik dan tidak merugikan pihak manapun terkait adanya perubahan RTRW Kota Palu.

DAFTAR PUSTAKA

- Andini, Aghniya Nisya, Atik Winanti, and Rs. 2020. "Akibat Hukum Hilangnya Hak Milik Atas Tanah Yang Ditelantarkan (Legal Due To Loss Of Ownership Rights To Abandoned Land)." *Proceeding: Call for Paper National Conference For Law Studies: Pembangunan Hukum Menuju Era Digital Society* 10.
- Ario, Basyirah and Partners Law Firm. n.d. "Cara Memiliki Hak Guna Bangunan." *Abplawfirm*. Retrieved (<https://abplawfirm.co.id/pemegang-hak-guna-bangunan/> diakses pada 21 Januari 2022).
- Cekli Setya Pratiwi, SH., LL. M., SH. Christina Yulita, SH. Fauzi, and MH. Shinta Ayu Purnamawati, SH. 2017. "Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik." 82.
- Chakim, M. Lutfi. 2017. "Majalah Konstitusi." 78.
- Dan, Keputusan, Atau Tindakan, and Hidayat Pratama Putra. 2020. "Penilaian Terhadap Batal Atau Tidak Sahnya Suatu Assessment Regarding The Nullity Or Invalidity Of A Governmental Administrative Decision And / Or Action I . Pendahuluan Esensi Gugatan Perkara Di Peradilan Tata Usaha Negara (Peratun) Adalah Permohonan U." 3:35-50.
- Hadjon, Philipus M., and R. Sri Soemantri Martosoewignjo. 2011. *Pengantar Hukum Administrasi Negara*. Yogyakarta: Gajahmada University Press.
- Harahap, M. Yahya. 2016. *Hukum Acara Perdata (Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harahap, Yahya. 2016. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi. 2007. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya)*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, Soni. n.d. *Hukum Pertanahan Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Dan Praktek Pelaksanaannya*. Ceramah Pa. (Non Pub).
- Luthfi, A. Hashfi, Eksistensi Bank, and Non Syari. 2020. "Tanah Terlantar Perspektif Hukum Positif Indonesia Dan Hukum Islam." *Jurnal Hukum Bisnis Islam* (1).
- Parlindungan, AP. 1998. *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.
- Republik Indonesia. 1945. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.
- Republik Indonesia. 1996. *Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah*.
- Republik Indonesia. 2010. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*.
- Santoso, Urip. 2005. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Meida Group.
- Sintawati, Annissa. 2018. "Efektifitas Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Di Kabupaten Tanah Laut Kalimantan Selatan." *Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta* (2).
- Soekanto, Soerjono, and dan Sri Mamudji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Undang- Undang Republik Indonesia. 1960. *UndangUndang No. 5 Tahun 1960 Tentang*

- Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
Indonesia.
- Utrecht, E. 1960. *Pengantar Hukum Administrasi
Negara Indonesia*. Fakultas Hukum dan
Pengetahuan Masyarakat Universitas
Negeri Padjadjaran.
- Winanti, Atik, Taupiq Qurrahman, and Rosalia
Dika Agustanti. 2021. "Peningkatan Status
Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik."
Jurnal Bakti Masyarakat Indonesia
3(2):431–38.