

**EVALUASI PELAKSANAAN IDENTIFIKASI TANAH TERLANTAR
DI KECAMATAN PINANG KOTA TANGERANG
PROVINSI BANTEN**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan**



oleh:

**YORAM PESULIMA
NIM. 02111937/M**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2006**

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui sejauh mana pelaksanaan identifikasi tanah yang terindikasi terlantar di Kecamatan Pinang Kota Tangerang Provinsi Banten, kendala yang dihadapi serta upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala tersebut.

Metode Penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif, yaitu suatu metode yang bertujuan menggambarkan/mendiskripsikan suatu gejala, variabel atau keadaan yang terjadi pada masa kini dalam bentuk kata-kata tertulis tanpa menguji hipotesis tertentu. Pengambilan sampel dilakukan dengan menggunakan teknik *purposive sampling* yaitu pengambilan sampel bertujuan. Data yang dihimpun adalah data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang dan Kepala Seksi Penatagunaan Tanah Kantor Pertanahan Kota Tangerang serta data sekunder yang diperoleh dari studi dokumen berkaitan dengan pelaksanaan kegiatan identifikasi tanah terlantar di Kecamatan Pinang Kota Tangerang. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan observasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan identifikasi terhadap tanah yang terindikasi terlantar dimulai dari tahap perencanaan, pelaksanaan, pengolahan dan pelaporan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang. Dalam pelaksanaannya ditemui kendala antara lain: 1) belum dilaksanakannya penyuluhan PP Nomor 36/1998 tentang Penertiban dan Pendaayagunaan Tanah Terlantar kepada masyarakat; 2) dana yang diperuntukan tidak sesuai dengan kegiatan identifikasi; 3) tidak adanya laporan secara periodik dari perusahaan menyangkut kegiatan pembebasan tanah yang telah dilakukan; 4) pemilik tanah yang bertempat tinggal di luar Kota Tangerang, sehingga sulit untuk ditemui; 5) terjadinya pergantian direksi/pimpinan perusahaan. Terhadap kendala point 1), Kantor Pertanahan Kota Tangerang akan melaksanakan penyuluhan pada Tahun Anggaran 2006; Untuk mengatasi kendala point 2), Kantor Pertanahan Kota Tangerang akan mengusulkan Anggaran ke BPN Pusat melalui Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten. Upaya lain untuk mengatasi kendala point 3), menyurati pemilik tanah untuk memberikan laporan secara periodik tentang perolehan tanah yang telah dilaksanakan. Terhadap kendala point 4), Kantor Pertanahan Kota Tangerang menyurati pimpinan perusahaan yang bersangkutan untuk menyampaikan secara langsung ke Kantor Pertanahan menyangkut pembebasan tanah yang telah dilakukan serta penggunaan tanah saat ini di atas bidang tanah yang telah dibebaskan.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
INTISARI.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan.....	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	5
1. Tujuan Penelitian.....	5
2. Kegunaan Penelitian.....	6
D. Pembatasan Penelitian.....	6
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....	7
A. Tinjauan Pustaka.....	7
1. Penguasaan Pemilikan Tanah.....	7
2. Penggunaan Tanah.....	12
3. Pedoman Pelaksanaan Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.....	14
4. Kendala Yang Dihadapi.....	28
5. Upaya Mengatasi Kendala.....	29
B. Kerangka Pemikiran.....	31
C. Anggapan Dasar.....	36
D. Definisi Operasional.....	36
BAB III. METODE PENELITIAN.....	37
A. Jenis Metode.....	37
B. Lokasi Penelitian.....	38

C. Populasi.....	38
D. Sampel Penelitian	39
E. Jenis dan Sumber Data.....	39
F. Teknik Pengumpulan Data.....	41
G. Teknik Analisis Data	42
BAB IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	44
A. Wilayah Penelitian.....	44
B. Potensi Fisik Wilayah Penelitian	45
C. Penduduk.....	46
D. Gambaran Umum Masalah Tanah yang Mempunyai Indikasi Terlantar di Kota Tangerang.....	48
BAB V. HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS	51
A. Penguasaan Pemilikan Tanah	51
B. Penggunaan Tanah	55
C. Pelaksanaan Kegiatan Identifikasi Tanah Terlantar di Kecamatan Pinang.....	57
D. Kendala Yang Dihadapi	66
E. Upaya Mengatasi Kendala	71
BAB VI. P E N U T U P	73
A. Kesimpulan	73
B. Saran	74
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP PENULIS	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan penduduk dan pembangunan di suatu daerah sangat berpengaruh terhadap intensitas pemanfaatan dan ketersediaan tanah untuk memenuhi berbagai kebutuhan. Kondisi realitas ini cenderung mendorong setiap orang untuk berupaya agar tanah tetap tersedia untuk memenuhi berbagai kebutuhannya, dan sering tidak terhindari penerapan cara-cara kekerasan atau bahkan merugikan orang lain.

Salah satu hambatan dalam pelaksanaan kegiatan pembangunan nasional, adalah ketersediaan tanah untuk menyelenggarakan program-program pembangunan di berbagai sektor, sehingga berbagai upaya dilakukan pemerintah agar tanah tetap tersedia, sehingga tujuan yang hendak dicapai yaitu mewujudkan kesejahteraan masyarakat dapat secara nyata tercapai.

Dinamika kehidupan masyarakat dewasa ini menunjukkan bahwa, belum semua masyarakat menyadari betapa pentingnya tanah sebagai sumber daya yang dalam keadaan terbatas sangat berarti bagi kelangsungan hidup manusia, sehingga perlu disikapi dengan peran aktif semua pihak untuk memanfaatkan atau menggunakan tanah secara optimal guna mewujudkan kesejahteraan. Masih banyak

masyarakat yang membutuhkan tanah, termasuk pemerintah dalam rangka melaksanakan kegiatan pembangunan nasional, namun masih banyak pula masyarakat pemilik tanah yang tidak menggunakan atau memanfaatkan tanahnya secara optimal, melainkan dibiarkan berada dalam keadaan kosong atau diterlantarkan. Padahal bagi setiap pemegang hak atas tanah melekat kewajiban untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya.

Asas fungsi sosial yang mendasari setiap hak atas tanah merupakan jaminan bagi setiap pemegang hak atas tanah untuk memanfaatkan tanahnya secara produktif dengan memperhatikan dampak bagi kepentingan masyarakat. Asas ini memberikan kewenangan kepada pribadi sebagai pemegang hak dan sekaligus memberikan kewajiban untuk menggunakan haknya secara baik dan benar. Asas fungsi sosial juga memberikan kewenangan fungsi kontrol kepada pemerintah atau negara apabila ternyata suatu hak atas tanah tidak diusahakan atau dimanfaatkan dengan baik atau bahkan merugikan pihak lain.

Sejalan dengan itu, di dalam Pasal 27, 34, dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan bahwa Hak atas tanah yakni Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, hapus dan beralih menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara apabila diterlantarkan. Selain itu,

dalam Pasal 15 ditegaskan pula mengenai kewajiban setiap pemegang hak atas tanah untuk memelihara tanah, menambah kesuburan dan mencegah kerusakannya. Hal ini dimaksudkan agar suatu bidang tanah dapat secara nyata memberikan manfaat untuk kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi pemiliknya.

Sebagai tindak lanjut dari ketentuan tersebut di atas, dalam rangka mewujudkan ketertiban dalam penggunaan tanah agar dapat berdaya guna dan berhasil guna, maka pemerintah telah mengambil kebijakan dengan menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Sebagai tindak lanjut pelaksanaan Peraturan Pemerintah tersebut, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah menetapkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 24 Tahun 2002 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Di dalam konsideran dinyatakan:

- a. bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, maka setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah wajib menggunakan tanahnya dengan memelihara tanah, menambah kesuburannya, mencegah terjadi kerusakannya sehingga lebih berdaya guna dan berhasil guna serta bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat;
- b. bahwa dalam kenyataannya masih terdapat bidang-bidang tanah yang dikuasai oleh perorangan, badan hukum atau instansi yang tidak digunakan sesuai keadaannya atau sifat dan tujuan haknya;
- c. bahwa sesuai ketentuan di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria hak atas tanah hapus dengan sendirinya apabila tanahnya diterlantarkan.”

Sehubungan dengan upaya penertiban tanah terlantar oleh pemerintah dengan menetapkan produk hukum mengenai tanah terlantar, hingga kini belum semua Kantor Pertanahan di lingkungan Badan Pertanahan Nasional yang tersebar diberbagai daerah melaksanakan kedua peraturan tersebut sesuai tahapan yang ada dalam arti ada yang sudah dijalankan tetapi tidak berkesinambungan, dan ada yang belum dilaksanakan sama sekali. Salah satu contoh konkrit yang dapat ditunjukkan adalah implementasi peraturan mengenai tanah terlantar di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Provinsi Banten yang telah dilaksanakan melalui kegiatan identifikasi tanah-tanah yang termasuk dalam kriteria tanah terlantar di Kecamatan Pinang. Kegiatan tersebut diatas tidak dilakukan secara berkesinambungan untuk kecamatan atau wilayah lainnya yang tidak tertutup kemungkinan terdapat obyek tanah yang diindikasikan sebagai tanah terlantar, sehingga upaya mengoptimalkan pemanfaatan tanah dan meningkatkan kesuburan tanah dapat tercapai, atau dengan kata lain dapat menumbuhkan kesadaran masyarakat untuk mengusahakan tanahnya secara efektif sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya.

Berdasarkan uraian di atas, penulis termotivasi untuk melakukan penelitian dengan judul: **EVALUASI PELAKSANAAN IDENTIFIKASI TANAH TERLANTAR DI KECAMATAN PINANG KOTA TANGERANG PROVINSI BANTEN.**

B. Permasalahan

Berdasarkan uraian di atas, penulis merumuskan permasalahan dalam 3 (tiga) pertanyaan berikut ini.

1. Sejauhmana pelaksanaan kegiatan identifikasi terhadap tanah yang terindikasi terlantar di Kecamatan Pinang, Kota Tangerang Provinsi Banten?
2. Kendala apa saja yang dihadapi dalam pelaksanaan kegiatan identifikasi terhadap tanah yang terindikasi terlantar di Kecamatan Pinang, Kota Tangerang Provinsi Banten?
3. Bagaimana upaya mengatasi kendala yang dihadapi?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan:

- a. pelaksanaan identifikasi tanah yang terindikasi terlantar di Kecamatan Pinang, Kota Tangerang Provinsi Banten ;
- b. kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan identifikasi tanah yang terindikasi terlantar di Kecamatan Pinang, Kota Tangerang Provinsi Banten;
- c. upaya yang dilakukan dalam pelaksanaan identifikasi tanah yang terindikasi terlantar di Kecamatan Pinang, Kota Tangerang Provinsi Banten.

2. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan:

- a. informasi kepada pemerintah dalam rangka perumusan kebijakan pertanahan terkait dengan pelaksanaan identifikasi tanah yang terindikasi terlantar di Kecamatan Pinang, Kota Tangerang Provinsi Banten;
- b. penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar di Kota Tangerang Provinsi Banten;
- c. kontribusi bagi pengembangan kajian yang berkaitan dengan tanah terlantar, khususnya di Kota Tangerang, Provinsi Banten.

D. Pembatasan Penelitian

Penelitian ini hanya dibatasi pada tahap pelaksanaan kegiatan identifikasi terhadap tanah yang terindikasi terlantar oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang di Kecamatan Pinang di Kota Tangerang Provinsi Banten yang diperoleh melalui ijin lokasi.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Jo. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 24 Tahun 2002 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar di Kota Tangerang telah dilaksanakan pada tahap identifikasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang di Kecamatan Pinang oleh petugas teknis dari Seksi Penatagunaan Tanah;
2. Dalam pelaksanaannya ditemui berbagai kendala antara lain, belum adanya penyuluhan tentang Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar mengenai tahap identifikasi yang akan dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang, dana yang diperuntukan bagi pelaksanaan kegiatan identifikasi tidak sesuai dengan volume pekerjaan yang ada, tidak adanya laporan secara periodik dari perusahaan menyagkut kegiatan pembebasan tanah yang telah dilakukan dan pemilik tanah dalam hal ini pimpinan perusahaan yang tinggal diluar Kota Tangerang.

3. Untuk mengatasi kendala yang ditemui, Kantor Pertanahan Kota Tangerang melakukan usaha antara lain:
 - a. pengusulan anggaran yang ditujukan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten yang disesuaikan dengan volume pekerjaan dan jumlah petugas yang akan melaksanakan kegiatan identifikasi;
 - b. penyuluhan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang kepada perusahaan pemegang Ijin Lokasi sebelum melaksanakan kegiatan identifikasi.
 - c. Untuk pemilik tanah yang bertempat tinggal diluar Kota Tangerang, akan segera dipanggil ke Kantor Pertanahan Kota Tangerang guna memberikan laporan menyangkut seluruh kegiatan atas tanah yang sudah dibebaskan.

B. Saran

1. Dalam pelaksanaan identifikasi terhadap tanah yang terindikasi terlantar, perlu adanya dukungan dari semua elemen yang ada baik kaidah dari pada peraturan itu sendiri, pemerintah sebagai pelaksana, fasilitas yang mendukung terlaksananya peraturan tersebut, pemilik tanah serta perlu adanya komitmen pemerintah dalam pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar;
2. Sebelum pelaksanaan identifikasi terhadap tanah yang terindikasi terlantar, perlu adanya penyuluhan sebagai upaya memberikan

pemahaman, sehingga perusahaan yang ada dalam ruang lingkup dimana peraturan diterapkan, dapat memahami secara jelas maksud dan tujuan dari pelaksanaan peraturan tersebut;

3. Dalam rangka penggunaan tanah sesuai dengan peruntukannya, perusahaan yang memperoleh hak penguasaan atas tanah yang telah dibebaskan diharuskan untuk memberikan laporan secara periodik kepada Kantor Pertanahan sebagai bahan monitoring, sekaligus sebagai kajian yang akan digunakan dalam pelaksanaan kegiatan penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar di Kota Tangerang Provinsi Banten.

DAFTAR PUSTAKA

- Amirin, Tatang M. (1995), *Menyusun Rencana Peneleitian*, Jakarta Rajawali Pers;
- Arikunto, Suharsimi (1998), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Edisi Refisi IV Jakarta: Rineka Cipta;
- _____, (2002). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Edisi Revisi V Jakarta, Rineke Cipta;
- Badan Pertanahan Nasional. (2002). *Pedoman Teknis Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*, Bahan Pembinaan Teknis Pengendalian Pertanahan;
- _____, (2002). *Petunjuk Pelakasaan Pembinaan Teknis dan Monitoring Kegiatan Pengendalian Pertanahan Tahun Anggaran 2002*;
- Beniyasa, I Gde (2005). *Evaluasi Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar di Desa Selong Belanak Kecamatan Praya Barat Kabupaten Lombok Tengah Provinsi Nusa Tenggara Barat*, Skripsi STPN, Yogyakarta;
- Daryanto, S.S (1997) *Kamus Bahasa Indonesia Lengkap*. Surabaya Apollo;
- Harsono, Boedi (2003) *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*;
- _____, (2003) *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, dalam Hubungannya dengan TAP. MPR RI IX/MPR/2001*, Jakarta, Universitas Trisakti;
- Hutagalung, Arie Sukanti (1985) *Program Redistribusi Tanah Di Indonesia, Suatu Sarana Kearah Pemecahan Masalah Penguasaan Tanah dan Pemelikan Tanah*, Jakarta, CV.Rajawali;
- Jauhari, (1998), *Status Hak Erfpacht Verponding No. 271 Dalam Rangka Penertiban Penguasaan Penggunaan Tanah*, Skripsi STPN Yogyakarta;

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, (2003) *Hak-Hak Atas Tanah, Seri Hukum Harta Kekayaan*, Kencana, Jakarta;

Moleong, Lexi.J. (1988). *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Edisi Revisi Penerbit PT Remaja Rosdakarya, Bandung;

Nasoetion, Lutfi Ibarahim (1995), *Kebijaksanaan Pertanahan Nasional*, Penjelasan Kongres Nasional Ke IV HKTI 1995, Jakarta;

Parlindungan, A.P. (1992). *Beberapa Pelaksanaan Kegiatan Dari Undang-Undang Pokok Agraria*, Penerbit Mandar Maju, Medan;

Sarjita dan Brahmana Adhie (2003), *Fenomena Tanah Terlantar*, Widya Bhumi, STPN Yogyakarta;

Sidora, Anwar (2004), *Evektivikasi Ketentuan Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Di Kecamatan Poso Pesisir Kabupaten Poso Provinsi Sulawesi Tengah*, Skripsi STPN, Yogyakarta;

Soekanto, Soerjono (1989), *Kegunaan Sosiologi Hukum Bagi Kalangan Hukum*, P.T Citara Aditya Bakti, Bandung;

_____, (1993) *Kamus Sosiologi*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada;

Sulastri, Umi (2003), *Evaluasi Pelaksanaan Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Di Kabupaten Aceh Besar Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam*, Skripsi STPN, Yogyakarta;

Sumardjono, Maria.S.W. (1994). *Dinamisasi Prinsip-Prinsip Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Kerangka Umum Politik Pertanahan PJP II*, disampaikan pada Seminar Nasional Permasalahan dan TSantangan Politik Pertanahan dalam PJP II, Kerjasama Falkutas Hukum UGM dan BPN;

Peraturan Perundang-undangan

Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*;

Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang *Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*

Indonesia, Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 24
Tahun 2002 tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan
Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban Dan
Pendayagunaan Tanah Terlantar* .