

Identifikasi dan Analisis Tanah Terindikasi Terlantar Berdasarkan Hak Guna Bangunan (HGB) di Desa Mekarsari, Kecamatan Cianjur

Slamet Joko Nugroho¹, Moh Abdul Basyid²

¹Program Studi Teknik Geodesi, Institut Teknologi Nasional

²Institut Teknologi Nasional Bandung

Email : nugroz1704@gmail.com

ABSTRAK

Identifikasi dan analisis tanah terindikasi terlantar berdasarkan Hak Guna Bangunan (HGB) di Desa Mekarsari, Kecamatan Cianjur bertujuan untuk mengevaluasi proses indentifikasi dan analisis tanah yang terindikasi terlantar di wilayah tersebut. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh pentingnya pengelolaan tanah yang efektif untuk mencegah terjadinya penelantaran yang dapat merugikan masyarakat dan negara. Metodologi yang digunakan dalam penelitian ini mencakup pengumpulan data melalui observasi lapangan, serta analisis dokumen terkait. Proses identifikasi melibatkan pemeriksaan fisik dan yuridis tanah, termasuk pengecekan terhadap buku tanah dan dokumen lain untuk memastikan status hukum tanah yang bersangkutan. Selain itu, analisis penyebab terjadinya penelantaran juga dilakukan untuk memahami faktor-faktor yang mempengaruhi kondisi tersebut.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan dan Tanah Terlantar serta Petunjuk Teknis tentang Inventarisasi Tanah Terindikasi Terlantar Nomor 2/JUKNIS-700.HK.02.01/V/2023 ada beberapa kriteria tanah yang dapat diindikasikan sebagai tanah terlantar, yaitu Tanah yang tidak dikelola, tanah yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, tanah yang tidak produktif, tanah yang dalam sengketa dan tanah yang tidak memenuhi kriteria penggunaan lahan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat bidang tanah yaitu Hak Guna Bangunan perumahan di desa Mekarsari, kecamatan Cianjur yang memenuhi kriteria tersebut diatas yaitu tanah yang tidak dikelola seluas 69.488m² dengan perincian sebagai berikut tidak di kelola tetapi sesuai dengan RTRW seluas 53.748 m² dan tidak dikelola serta tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dengan luas 15.740 m².

Kata kunci : *Identifikasi dan analisis; Tanah Terindikasi Terlantar, Hak Guna Bangunan, Desa Mekarsari*

1. PENDAHULUAN

Kebijakan umum pengelolaan pertanahan mengacu pada Undang-Undang Dasar 1945 (Pasal 33 ayat 3) yang menyatakan "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya

kemakmuran rakyat". Pengertian hak menguasai dari negara diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang pengaturan dasar Pokok-pokok Agraria bahwa negara berwenang :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Sejalan dengan kewenangan tersebut di dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) ditetapkan norma-norma yang harus dipedomani dalam pengelolaan pertanahan oleh pemerintah, masyarakat dan dunia usaha (swasta) dalam rangka mewujudkan "tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Norma-norma tersebut terkandung dalam pasal-pasal UUPA yang berkaitan dengan aspek pengelolaan pertanahan, meliputi ; penguasaan, pemilikan, pemanfaatan dan penggunaan tanah serta kepastian dan perlindungan hukum termasuk administrasi pertanahan. Dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) mewajibkan tanah :

- a. Dimanfaatkan secara optimal
- b. Bermanfaat bagi masyarakat dan negara
- c. Tidak menimbulkan kerugian bagi masyarakat dan negara
- d. Digunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak/dasar penguasaannya
- e. Dicegah kerusakannya
- f. Tidak boleh diterlantarkan**

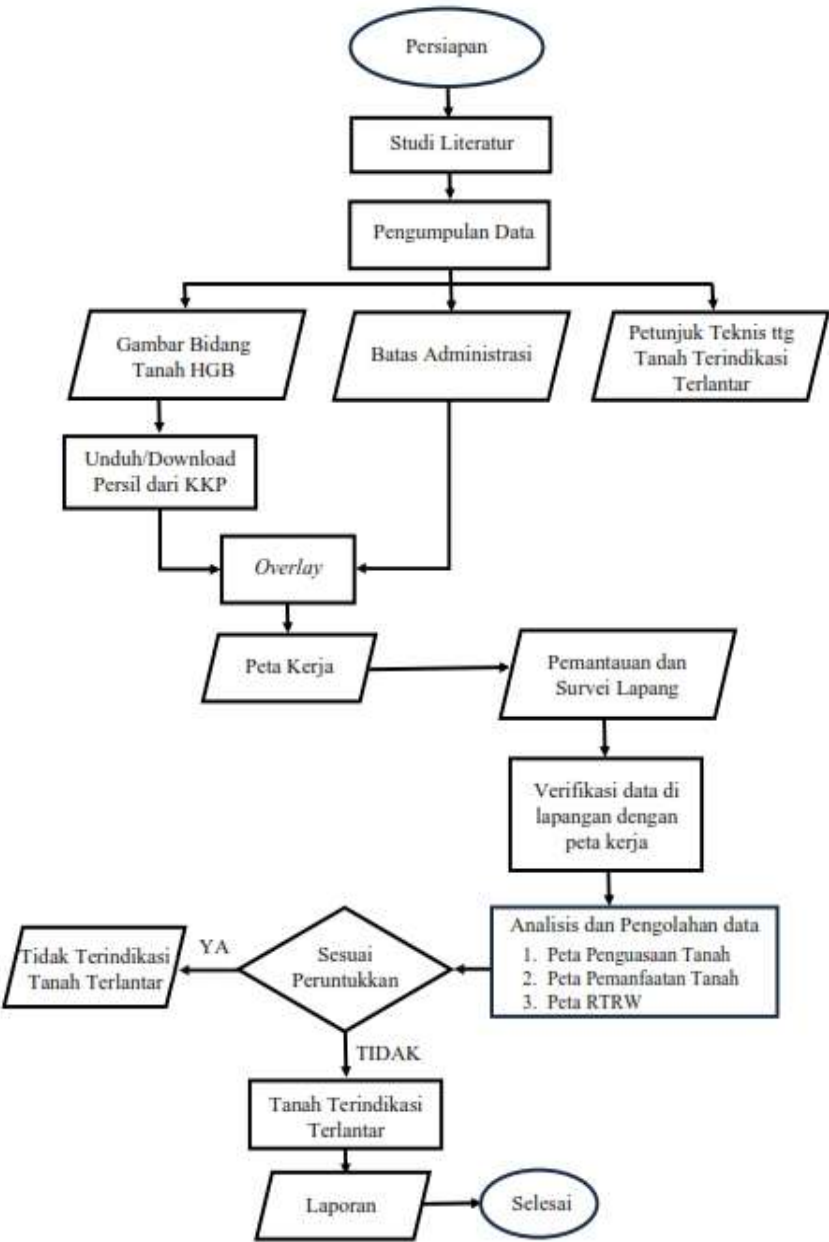
Untuk menangani permasalahan tanah terlantar, pemerintah telah mengeluarkan regulasi dalam bentuk Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2021. Pada Pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2021 "Obyek Penertiban Tanah Terlantar meliputi tanah Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai (HP), Hak Pengelolaan (HPL) dan tanah yang diperoleh berdasarkan DPAT". Di dalam regulasi ini juga mengatur proses penertiban tanah terlantar yang diawali dengan inventarisasi tanah yang terindikasi terlantar, yang dilakukan paling cepat dua tahun setelah diterbitkannya hak atas tanah. Proses ini melibatkan tahapan inventarisasi, identifikasi, penelitian aspek administrasi dan lapangan, pengelompokan data, hingga penetapan status tanah sebagai tanah terlantar.

Dalam hal ini, penelantaran yang dicoba di ulas adalah bidang-bidang tanah Hak Guna Bangunan (HGB) perumahan yang terletak di Desa Mekarsari, Kecamatan Cianjur di karenakan banyaknya laporan dari masyarakat tentang pemegang hak guna bangunan (HGB) tersebut telah menelantarkan tanahnya. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota memiliki peran penting dalam melaksanakan identifikasi dan inventarisasi tanah terlantar melalui pemantauan lapangan, serta mengelola data tanah tersebut dalam sebuah basis data yang tertib dan sistematis. Inventarisasi ini tidak hanya menjadi langkah awal dalam menertibkan tanah terlantar, tetapi juga menjadi dasar untuk pengambilan keputusan strategis terkait pemanfaatan tanah, demi kepentingan masyarakat dan negara. Dengan penegakan regulasi yang jelas dan

teratur, diharapkan tanah yang selama ini terlantar dapat dimanfaatkan kembali dengan optimal, sesuai dengan tujuan awal pemberian hak atas tanah, yakni untuk kemakmuran dan kesejahteraan seluruh rakyat.

2. METODOLOGI

Berikut metodologi pada penelitian ini :

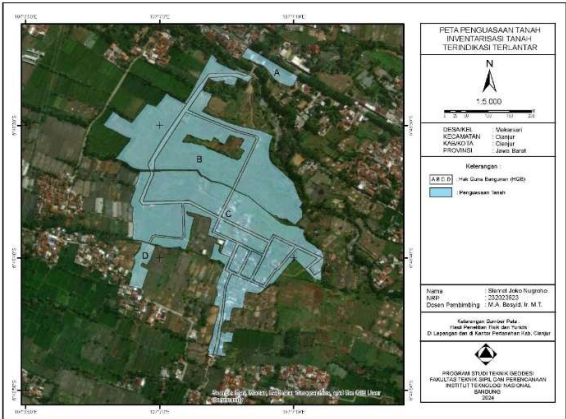


Gambar 2. Metodologi Penelitian

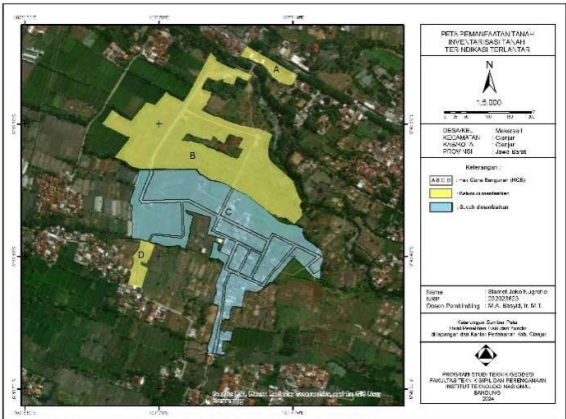
3. HASIL DAN ANALISIS

3.1 Hasil

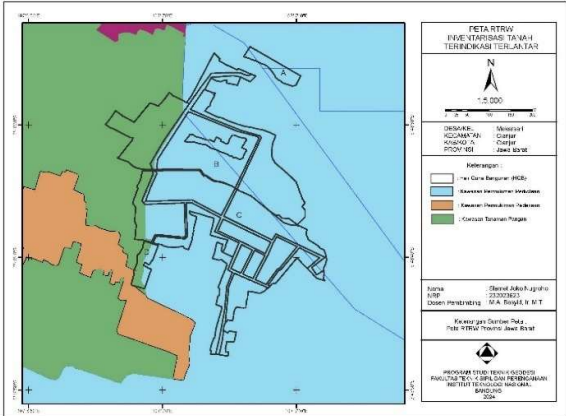
Pengolahan data yang dilakukan dalam penelitian ini menghasilkan gambaran mengenai kondisi lapangan berdasarkan pemantauan lapang terhadap Penguasaan dan Pemanfaatan Fisik bidang tanah di lapangan yang dituangkan kedalam suatu Peta Penguasaan Tanah, Peta Pemanfaatan Tanah dan kemudian di *overlay* kembali dengan Peta Rencana Tata Ruang Wilayah sehingga menghasilkan Peta Kesesuaian Pemanfaatan Tanah dengan RTRW dari Hak Guna Bangunan (HGB) perumahan tersebut seperti terlihat pada gambar dibawah ini :



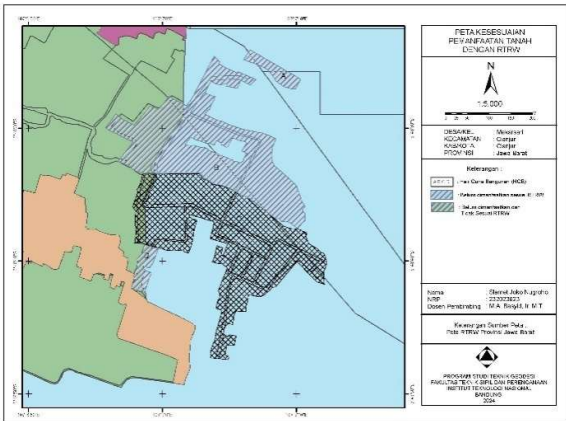
Gambar 3.1.1 Peta Penguasaan Tanah



Gambar 3.1.2 Peta Pemanfaatan Tanah



Gambar 3.1.3 Peta Rencana Tata Ruang Wilayah



Gambar 3.1.4 Peta Kesesuaian Pemanfaatan Tanah dengan RTRW

3.2 Analisis

Dan setelah dilakukan pengolahan data spasialnya maka setelah dilakukan olah data/analisa tektualnya sehingga di dapat data sebagai berikut :

Tabel 3.2.1 Penguasaan Fisik		
No.	Penguasaan Fisik	Luas (m2)
1	Pemegang Hak	141.443
2	Pihak Ketiga	-
Total		141.443

Sedangkan berdasarkan pemanfaatan tanahnya didapat analisa tekstual dengan rincian sebagai berikut :

Tabel 3.2 Pemanfaatan Tanah

No	Deskripsi	Luas Bidang Tanah (m ²)	Keterangan
1.	A, B, D	69.488	Belum Dimanfaatkan
2.	C	71.955	Sudah Dimanfaatkan
Total		141.443	

Dan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah di analisa tekstual dengan perincian sebagai berikut :

Tabel 3.3 RTRW

No	Deskripsi	Luas (m ²)	Keterangan
1	A	3.533	Kawasan Permukiman Perkotaan
	B	48.833	
	C	69.680	
	D	1.380	
Total 1		123.428	
2	A	-	Kawasan Tanaman Pangan
	B	13.984	
	C	2.275	
	D	1.756	
Total 2		18.015	
Total 1 + 2		141.433	

Sedangkan dari hasil overlay data spasial pemanfaatan tanah dengan RTRW didapat analisa tekstual sebagai berikut :

Tabel 3.4 Analisa

No	Analisa	Luas (m2)
1	Penguasaan Fisik oleh Pemegang Hak	141.443
2	Pemegang Hak Sudah dimanfaatkan Sesuai dengan RTRW	71.955
3	Pemegang Hak Belum dimanfaatkan	69.488
	a. Pemegang Hak Belum dimanfaatkan dan Sesuai RTRW	53.748
	b. Pemegang Hak Belum dimanfaatkan dan Tidak Sesuai RTRW	15.740

4. KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Adapun kesimpulan dari penelitian ini adalah dari hasil *overlay* data spasial dan analisis data tekstual dari penguasaan tanah, pemanfaatan tanah serta rencana tata ruang wilayah serta kesesuaian pemanfaatan tanah dengan rencana tata ruang wilayah di peroleh data bahwa seluas 53.748 m² adalah tanah yang terindikasi terlantar dan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan seluas 15.740 m² adalah tanah yang terindikasi terlantar tetapi tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.

4.2 Saran

Untuk penelitian selanjutnya penulis menyarankan hal-hal sebagai berikut :

1. Mencari informasi tambahan tentang batas administrasi wilayah karena terdapat perbedaan batas administrasi dilapangan dengan yang didapat oleh penulis
2. Identifikasi dan analisis selanjutnya dengan menggabungkan data site plan dari perumahan agar menghasilkan data yang lebih akurat

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih penulis sampaikan yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini yang tidak bisa disebutkan satu persatu

DAFTAR PUSTAKA

- Arie Bestary, 2014. Analisis Yuridis Kelemahan Kriteria Tanah Terlantar Yang Berstatus Hak Milik, E-Jurnal Gloria Yuris, Volume 2, Nomor 3, hlm. 17.
- Irwansyah, E. (2013). Sistem Informasi Geografis: Prinsip Dasar dan Pengembangan Aplikasi. Yogyakarta: Digibook.
- Kartasapoetra, A. G., & Kartasapoetra, R. G. (1991). Hukum Tanah: Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah, Agraria. Jakarta: Rineka Cipta.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). (2023). Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-700.HK.02.01/V/2023, Tanggal 10 Mei 2023 tentang Inventarisasi Tanah Terindikasi Terlantar. Jakarta: Kementerian ATR/BPN.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. (2021). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan dan Tanah Terlantar. Jakarta: Kementerian ATR/BPN.
- Margaretha, Y. (2019). Manajemen konflik pada perusahaan keluarga (Studi kasus pada perkebunan X). *Jurnal Manajemen Maranatha*, 18(2), 135-142. <https://doi.org/10.28932/jmm.v18i2.1618>
- Prahasta, E. (2002). Konsep-Konsep Dasar Sistem Informasi Geografis. Bandung: Informatika.
- Prahasta, E. (2014). Sistem Informasi Geografis: Konsep-Konsep Dasar (Perspektif Geodesi & Geomatika). Bandung: Informatika.
- Republik Indonesia. (2021). Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar. Lembaran Negara RI Tahun 2021 No. 33. Jakarta: Sekretariat Negara.
- Santoso, Urip. (2007). Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana.