

Peran Kanwil BPN Jawa Tengah dalam Menertibkan Tanah Terindikasi Terlantar

Annisa Suci Rosana^{1*}, Ana Silviana²

¹Kejaksaan Negeri Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

*annisarosana0312@gmail.com

ABSTRACT

This study aims determine the role Regional Office of the National Land Agency of Central Java Province in curbing indicated abandoned lands with the status of Building Rights Title. This research method uses empirical juridical research, empirical juridical research is research find out how the law works in society. Based on this research, known in Semarang there are 10 lands included object inventory land indicated as abandoned with the status of Building Rights Title in 2023, one of which is PT. Hijau Cipta Harmoni. The result of this research shows that role Regional Office National Land Agency of Central Java Province curbing indicated abandoned land is very important, which is to communicate or dialogue with right holders so that they return to utilize their land.

Keywords: *Regional Office; Land indicated Abandoned*

ABSTRAK

Penelitian ini mempunyai tujuan untuk mengetahui peran Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah dalam menertibkan tanah-tanah terindikasi terlantar berstatus Hak Guna Bangunan. Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris, penelitian yuridis empiris merupakan penelitian untuk mengetahui cara hukum bekerja di masyarakat. Berdasar penelitian ini diketahui di Kota Semarang terdapat 10 tanah yang masuk kedalam objek inventarisasi tanah terindikasi terlantar berstatus Hak Guna Bangunan pada tahun 2023, salah satunya yakni atas nama PT. Hijau Cipta Harmoni. Hasil dari penelitian ini diketahui peran Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah dalam menertibkan tanah terindikasi terlantar yang sangat penting ialah melakukan komunikasi atau dialog kepada para pemegang hak agar kembali memanfaatkan tanahnya yang dimilikinya.

Kata Kunci: *Kantor Wilayah; Tanah Terindikasi Terlantar*

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memegang peranan penting dalam kehidupan manusia. Manusia telah membutuhkan tanah sejak lahir, tidak hanya semasa hidupnya, tetapi juga ketika meninggal dunia. Tanah telah menjadi kebutuhan pokok yang berfungsi sebagai tempat tinggal, lokasi untuk melakukan aktivitas sehari-hari, dan tempat peristirahatan terakhir bagi manusia. Setiap tahun, tanah menjadi sumber daya yang langka, sehingga untuk mengoptimalkan pengelolaannya, tanah harus direncanakan dan dikendalikan secara efektif. Tanah merupakan salah satu sektor terpenting dalam masyarakat Indonesia karena mempengaruhi hajat hidup orang banyak. Berdasarkan hal tersebut, negara diberikan kewenangan untuk dapat menguasai dan mengatur tanah dengan tujuan agar dapat digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat (Maulana, Utami, & Suryana, 2022). Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, khususnya Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945),

menyatakan bahwa "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." Berdasarkan pasal ini, jelas bahwa negara tidak memiliki hak milik atas tanah, melainkan hanya menguasai tanah dengan tujuan untuk memakmurkan rakyat. Dalam rangka melaksanakan amanat konstitusi tersebut, Pemerintah Republik Indonesia mengesahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960. Pemegang hak atas tanah seharusnya memelihara (merawat) dan memanfaatkan tanah yang dimilikinya dengan sebaik-baiknya, hal tersebut sebagaimana amanat dari Pasal 15 UUPA. Pada dasarnya Pasal 15 UUPA menyatakan bahwa "memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum, atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan mengingat akan adanya golongan rakyat yang tidak mampu." Jika kita melihat di lingkungan tempat tinggal atau sekitarnya, kita akan menjumpai tanah-tanah yang ditelantarkan oleh pemiliknya. Hal tersebut merupakan tindakan yang tidak mencerminkan pelaksanaan Pasal 15 UUPA, sebab seharusnya pemegang hak atas tanah memelihara (merawat) dan memaksimalkan penggunaan tanah yang dimilikinya (Ardiana, 2021).

Penelantaran tanah dapat menghambat jalannya pembangunan. Meningkatnya jumlah tanah-tanah yang ditinggalkan pemiliknya menyebabkan Pemerintah, baik itu Pemerintah di tingkat pusat maupun daerah memberikan prioritas tinggi untuk melakukan penertiban terhadap tanah-tanah terlantar, hal tersebut tentu dapat menghambat jalannya pembangunan. Penelantaran tanah mencerminkan sikap yang tidak bijaksana karena pemegang hak telah diberi kewenangan oleh Negara melalui hak penguasaan atas tanah untuk menguasai tanah tersebut agar dapat dirawat dan dimanfaatkan dengan baik, namun hal ini tidak dilakukan oleh pemegang hak atas tanah tersebut, padahal faktanya masih banyak masyarakat di Indonesia yang membutuhkan tanah (Astiti, 2020). Dampak dari penelantaran tanah yang paling besar yakni menyebabkan pemegang hak atas tanah kehilangan tanah yang ia miliki, maksudnya jika pemegang hak atas tanah tidak memenuhi kewajibannya yakni memelihara dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya hal tersebut akan berakibat pada tanah yang dimiliki oleh Pemegang hak atas akan hapus dan tanahnya menjadi tanah negara (Sembiring, 2016).

Perlu digarisbawahi bahwa tanah terlantar adalah tanah hak, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah, yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara, hal tersebut sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar. Tanah terlantar di Indonesia disebabkan oleh ketidakjujuran pemilik tanah yang tidak mengusahakan tanah yang dimilikinya, atau ketidaksesuaian pemanfaatan tanah

sebagai dasar untuk mendapatkan hak atas tanah yang dimilikinya. Pasal 30 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar menjelaskan bahwa “Dalam hal tanah yang ditetapkan sebagai tanah terlantar berupa tanah hak atas tanah atau tanah hak pengelolaan dan merupakan keseluruhan hamparan, maka penetapan tanah terlantar memuat hapusnya hak atas tanah atau hak pengelolaan.” Isi dari Pasal tersebut dapat dipahami salah satu penyebab hapusnya hak atas tanah ialah dikarenakan penelantaran tanah, sehingga agar pemilik tanah tidak kehilangan hak atas tanahnya, ia harus mengelola tanah seefektif mungkin dan sesuai dengan peruntukannya (Bestary, 2014).

Penyebab hapusnya hak atas tanah dalam hal ini yang berstatus Hak Guna Bangunan yakni karena ditelantarkan, hal tersebut sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Pasal 40 UUPA. Hapusnya Hak Guna Bangunan karena ditelantarkan tidak hanya diatur dalam Pasal 40 UUPA saja, melainkan juga diatur dalam Pasal 46 huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, pada peraturan tersebut jelas tertulis salah satu penyebab hapusnya Hak Guna Bangunan karena ditetapkan sebagai tanah terlantar. Penetapan suatu tanah yang tidak dirawat, tidak dimanfaatkan, maupun tidak dipergunakan sebagaimana peruntukannya tidak langsung dinyatakan sebagai tanah terlantar karena terdapat beberapa proses atau tahapan yang perlu dilalui untuk menetapkan suatu tanah sebagai tanah terlantar. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 yang kemudian diperbarui dengan hadirnya Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar terdapat 4 tahapan dalam melakukan penertiban tanah terlantar yakni inventarisasi tanah yang terindikasi terlantar; evaluasi tanah terlantar; peringatan tanah terlantar; dan terakhir penetapan. Sebelum menetapkan suatu tanah menjadi tanah terlantar, maka terlebih dahulu dilakukan tahap inventarisasi tanah terindikasi terlantar. Inventarisasi tanah-tanah yang terindikasi terlantar ini bertujuan untuk mengetahui tanah-tanah yang mempunyai potensi untuk menjadi tanah terlantar. Tanah terindikasi terlantar adalah tanah hak, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah, yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara yang belum dilakukan penertiban, hal tersebut sebagaimana yang dinyatakan dalam Penjelasan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021. Objek dari inventarisasi tanah terindikasi terlantar ialah tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya (Arsya & Mahmud, 2021). Tahap inventarisasi tanah terindikasi terlantar ini dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah yang memperoleh informasi dari hasil pemantauan lapangan oleh Kantor Wilayah, Kantor

Pertanahan, atau dari laporan dinas atau instansi lainnya, bisa juga dari laporan dari masyarakat atau pemegang hak itu sendiri. Berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah mengenai Rekapitulasi Data Bidang Tanah Terindikasi Terlantar sejak tahun 2010 hingga tahun 2024 di Jawa Tengah diketahui jumlah tanah terindikasi terlantar di Provinsi ini pada rentan waktu tersebut sejumlah 167 yang terdiri dari tanah terindikasi terlantar berstatus Hak Guna Bangunan sejumlah 132 dan tanah terindikasi terlantar berstatus Hak Guna Usaha sejumlah 35 (tiga puluh lima). Rentan waktu mulai 2010 hingga tahun 2024 jumlah tanah terindikasi terlantar berstatus Hak Guna Bangunan di Provinsi Jawa Tengah berjumlah 132, Penulis mengambil contoh di tahun 2023 terkait persebaran tanah terindikasi terlantar berstatus Hak Guna Bangunan di Provinsi Jawa Tengah sebagai berikut:

Data Persebaran Tanah Terindikasi Terlantar di Provinsi Jawa Tengah Tahun 2023

No	Kabupaten/Kota	Jumlah Tanah Terindikasi Terlantar
1	Kota Semarang	10
2	Kabupaten Semarang	1
3	Kabupaten Demak	4
4	Kabupaten Jepara	1
5	Kabupaten Kudus	1
6	Kabupaten Sukoharjo	2
7	Kota Surakarta	5
8	Kabupaten Karanganyar	2
9	Kabupaten Cilacap	4
10	Kabupaten Brebes	2
11	Kabupaten Batang	4
12	Kabupaten Kebumen	5
13	Kabupaten Banyumas	3
JUMLAH		44

Sumber: Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah

Berdasarkan data persebaran tanah terindikasi terlantar di Provinsi Jawa Tengah, maka dapat dilihat Kota Semarang menjadi daerah yang paling banyak masuk ke dalam daftar inventarisasi tanah terindikasi terlantar, atas hal tersebut penulis tertarik untuk meneliti tanah terindikasi terlantar berstatus Hak Guna Bangunan di Provinsi Jawa Tengah terkhusus di wilayah Kota Semarang. Kota Semarang menjadi salah satu wilayah di Provinsi Jawa Tengah yang banyak terdapat tanah terindikasi terlantar berstatus Hak Guna Bangunan jika dibandingkan wilayah lainnya di Provinsi Jawa Tengah. Data inventarisasi tanah terindikasi terlantar Kantor Pertanahan Kota Semarang Tahun 2023 terdapat

10 objek tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan yang terindikasi tanah terlantar. Pada tahun 2024 terdapat objek inventarisasi hak atas tanah yang terindikasi terlantar yang tidak jadi dimasukan ke *database* tanah terindikasi terlantar dikarenakan pada tahap akan dilaksanakan evaluasi tanah terlantar oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah atas nama PT. Hijau Cipta Harmoni.

Persoalan mengenai tanah terindikasi terlantar dapat dikaitkan dengan teori utilitarianisme dan teori perlindungan hukum. Jeremy Bentham merupakan tokoh yang terkenal dalam menggagas teori utilitarianisme. Konsep dari teori utilitarianisme ialah *the greatest happiness of the greatest number*, yang mempunyai arti kebahagiaan terbesar dari jumlah terbesar. Maksud dari konsep teori utilitarianisme yang dikemukakan oleh Jeremy Bentham tersebut dapat dikaitkan dengan jaminan kebahagiaan individu yang harus diberikan oleh negara kepada warganya dan penghapusan penderitaan bagi masyarakat melalui instrumen hukum, dengan “kebahagiaan” dan “penderitaan” sebagai tolok ukur instrumen hukum. Utilitarianisme pada dasarnya adalah paham etis-etis yang mendefinisikan perbuatan baik sebagai perbuatan yang berguna, membawa manfaat, dan menguntungkan, sedangkan perbuatan buruk adalah perbuatan yang menyebabkan penderitaan dan kerugian. Pemikiran dasar dari Teori Utilitarianisme sering kali cukup sederhana yaitu bagaimana memaksimalkan kedayagunaan (*utility*) dari suatu tindakan sehingga kita dapat memperoleh manfaat, keuntungan, kebahagiaan, dan kesenangan. Metode mengoptimalkan kedayagunaan dimaksudkan untuk mencegah rasa sakit, kejahatan, penderitaan, atau rasa-rasa yang menimbulkan ketidakbahagiaan (Pratiwi, Negoro, & Haykal, 2022).

Penelantaran tanah jika dilihat dari perspektif teori Utilitarianisme milik Jeremy Bentham menandakan bahwa Pemilik atau Pemegang Hak Atas Tanah tidak mendayagunakan tanah yang diberikan oleh Negara kepadanya, mereka (Pemilik atau Pemegang Hak Atas Tanah) justru menelantarkan tanah tersebut. Penelantaran tanah ini berdampak pada potensi kerugian ekonomi terhadap Negara, selain berkaca pada teori utilitarianisme, penelantaran tanah juga dapat dilihat dari perspektif teori perlindungan hukum. Satjipto Rahardjo menggambarkan perlindungan hukum sebagai upaya untuk mempertahankan kepentingan seseorang dengan memberikannya Hak Asasi Manusia untuk bertindak dalam konteks kepentingannya. Perlindungan hukum erat kaitannya dengan aspek keadilan. Menurut Soedirman Kartohadiprodjo, tujuan hukum yang mendasar adalah untuk mencapai keadilan. Perlindungan hukum memerlukan wadah atau tempat untuk pelaksanaannya, yang kadang disebut sebagai sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum diklasifikasikan menjadi dua jenis yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif (Sudrajat, 2020).

Berkaitan dengan penelantaran tanah dapat dilihat dari teori perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum preventif adalah suatu bentuk perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah terjadinya suatu pelanggaran, yang dalam konteks penelantaran tanah adalah suatu bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang tanahnya ditetapkan sebagai tanah terindikasi terlantar dengan cara pemberian peringatan secara tertulis bahwa tanah tersebut terindikasi sebagai tanah terlantar dengan tujuan agar pemegang hak atas tanah tersebut mengetahui dan mau menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut kembali sesuai dengan peruntukannya (Sukananda, 2020).

Penelitian tentang “Peran Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah dalam Menertibkan Tanah Terindikasi Terlantar” merupakan penelitian hukum yang orisinil (asli) dan bisa dipertanggungjawabkan. Sebagai bahan pertimbangan dan untuk menunjukkan orisinalitas dalam penelitian ini, maka Penulis mencantumkan beberapa penelitian terdahulu dengan membandingkan artikel penelitian sebelumnya yang membahas topik tanah terindikasi terlantar, akan tetapi mempunyai pokok permasalahan yang berbeda dengan penelitian yang ditulis oleh Penulis. Pertama, atikel penelitian yang ditulis oleh Naufaldy Surya Darma, Muhammad Yamin, Faisal Akbar, dan Rahim Lubis dengan judul “Penertiban Tanah Terlantar Hak Guna Bangunan atas Nama PT. Delimas Suryakannaka Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Tanah dan Tanah Terlantar (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan)”. Pada artikel ini pihak penulis mengangkat permasalahan mengenai alasan yang melatarbelakangi tanah atas nama PT. Delimas Suryakannaka yang semula merupakan objek pemantauan dan evaluasi hak atas tanah oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara menjadi objek penertiban tanah terlantar. Selain itu, pada artikel ini juga membahas mengenai pelaksanaan penertiban tanah terlantar atas nama PT. Delimas Suryakannaka dan penyelesaian secara yuridis objek kegiatan penertiban tanah terlantar berstatus Hak Guna Bangunan atas nama PT. Delimas Suryakannaka (Darma, et,al, 2022).

Kedua, artikel penelitian yang ditulis oleh Hamdani dengan judul “Penetapan Tanah Hak Guna Usaha sebagai Objek Tanah Terlantar (Studi pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Barat)”, pada artikel ini pihak penulis mengangkat permasalahan mengenai proses penetapan Hak Guna Usaha menjadi tanah terlantar di Sumatera Barat dan akibat hukum yang terjadi apabila tanah berstatus Hak Guna Usaha ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Barat sebagai tanah terlantar (Hamdani, 2022).

Artikel ini mempunyai kebaruaran (*novelty*) dari kedua artikel penelitian sebelumnya. Pada artikel ini membahas mengenai faktor yang melatarbelakangi adanya tanah terindikasi terlantar berstatus Hak Guna Bangunan di Jawa Tengah dan peran Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

Provinsi Jawa Tengah dalam menertibkan tanah-tanah terindikasi terlantar berstatus Hak Guna Bangunan. Berdasarkan uraian yang dikemukakan dalam latar belakang, maka ada beberapa hal yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini, yaitu: Pertama, Apakah faktor yang melatarbelakangi adanya tanah terindikasi terlantar berstatus Hak Guna Bangunan di Jawa Tengah? Kedua, Bagaimana peran Kantor Wilayah Provinsi Jawa Tengah dalam menertibkan tanah-tanah terindikasi terlantar berstatus Hak Guna Bangunan? Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui faktor yang melatarbelakangi adanya tanah terindikasi terlantar berstatus Hak Guna Bangunan di Jawa Tengah dan mengetahui peran dari Kantor Wilayah Provinsi Jawa Tengah dalam menertibkan tanah-tanah terindikasi terlantar berstatus Hak Guna Bangunan.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis empiris. Jenis penelitian yuridis empiris merupakan penelitian untuk mengetahui cara hukum bekerja di masyarakat termasuk proses penegakannya, sehingga terkuak berbagai faktor terkait yang melatarbelakangi timbulnya suatu permasalahan di masyarakat (Syahrums, 2022). Karakteristik penelitian yuridis empiris ialah peneliti akan langsung melaksanakan penelitian di lapangan. Pada penelitian yuridis empiris, peneliti akan mengumpulkan data-data mengenai permasalahan yang sedang diteliti, dimana data tersebut diperoleh di tempat yang dijadikan objek penelitian, kemudian apabila data-data yang diperlukan telah terkumpul, data tersebut akan diolah sesuai dengan teknik analisis yang dipakai yang dituangkan dalam bentuk deskriptif guna memperoleh keadaan yang sesungguhnya terjadi dari hukum sebagai kenyataan sosial.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder. Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari wawancara dengan Kepala Bagian Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah dan Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan di Kota Semarang. Sedangkan data sekunder yang digunakan dalam menjawab permasalahan yang ada melalui studi kepustakaan baik berupa artikel jurnal, buku, dokumen-dokumen resmi mengenai peran Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dalam menertibkan tanah terindikasi terlantar.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Faktor yang Melatarbelakangi adanya Tanah Terindikasi Terlantar Berstatus Hak Guna Bangunan di Jawa Tengah

Manusia dalam memenuhi kebutuhan dasarnya, tidak dapat dilepaskan dari hubungan dan keterikatannya dengan tanah, akibatnya, manusia membutuhkan tanah di mana pun dan kapan pun.

Tanah menjadi sumber daya yang sangat vital untuk menyediakan kebutuhan hidup pada tingkat individu, masyarakat, dan negara (Suhaimi, 2017). Alasan tanah mempunyai kedudukan yang penting dalam kehidupan adalah karena sifatnya sebagai benda kekayaan yang bagaimanapun keadaannya tetap bersifat kekal dan bahkan terkadang mendatangkan keuntungan bagi pemiliknya, selain itu alasan tanah mempunyai kedudukan yang penting dalam kehidupan manusia adalah karena adanya kenyataan atau realita bahwa tanah merupakan tempat kediaman bagi manusia, sejak manusia dilahirkan dan tumbuh besar, manusia membutuhkan rumah untuk tempat tinggal di mana rumah tersebut didirikan di atas tanah, dan setelah manusia meninggal dunia, manusia masih tetap membutuhkan tanah. Alasan-alasan tersebutlah yang menjadikan tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia. Meningkatnya kebutuhan akan tanah, namun tanah menjadi komoditi yang terbatas menimbulkan pergeseran dari fungsi sosial tanah menjadi fungsi ekonomi (Ramadhan, Muntaqo, & Rumesten, 2022).

Pada dasarnya, hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hubungan hukum yang penuh dengan bumi, air, dan ruang angkasa. Setiap warga negara memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah guna dimanfaatkan dan diambil hasilnya. Sebagai contoh, tanah yang dikuasai oleh negara dapat diberikan Hak Guna Usaha apabila tanah tersebut dipergunakan oleh pemohon untuk kepentingan pertanian, perikanan, atau peternakan. Sementara itu, Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada orang atau badan hukum yang bermaksud mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya. Dalam perkembangannya, pemberian hak atas tanah oleh negara untuk berbagai keperluan sebagaimana dijelaskan sebelumnya tidak selalu diikuti oleh pemanfaatan tanah secara fisik sesuai dengan sifat, tujuan hak, maupun rencana tata ruang yang berlaku. Kondisi ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, seperti pemegang hak yang belum merasa perlu memanfaatkan tanah tersebut, keterbatasan dana untuk pembangunan atau penggunaan tanah, atau alasan lainnya yang menyebabkan tanah belum dimanfaatkan sebagaimana peruntukannya (Sari, 2017).

Hubungan individu dengan tanah merupakan hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban. Jika melihat pada kebutuhan tanah di masyarakat yang semakin meningkat, sudah seharusnya para pemegang hak atas tanah merawat dan memanfaatkan tanah dengan sebaik-baiknya sesuai dengan peruntukannya. Akan tetapi, banyak pemilik tanah yang menelantarkan tanahnya, contohnya seperti yang terjadi di wilayah Kota Semarang. Berdasarkan hasil wawancara dengan Suryanti selaku Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan di Kota Semarang, terdapat tanah-tanah yang masuk dalam database Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai tanah terindikasi terlantar. Pada tahun 2023 yang lalu, terdapat 10 objek tanah yang termasuk ke dalam kategori tanah terindikasi terlantar, di mana kesemuanya berstatus Hak Guna Bangunan.

Diketahui bahwa objek dari tanah terindikasi terlantar adalah tanah yang telah diberikan hak oleh negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau tanah yang dikuasai berdasarkan dasar penguasaan atas tanah tetapi tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya, sifat, dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya. Kota Semarang merupakan bagian dari Provinsi Jawa Tengah, di mana saat ini diketahui tidak ada lagi tanah-tanah terindikasi terlantar yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan. Tanah yang terindikasi terlantar hanya berstatus Hak Guna Bangunan. Berikut ini adalah data objek inventarisasi tanah terindikasi terlantar oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang Tahun 2023.

**Data Objek Inventarisasi Tanah Terindikasi Terlantar
Kantor Pertanahan Kota Semarang Tahun 2023**

No	Nama Pemegang Hak Atas Tanah	Luas (Ha)	Lokasi	Status
1	PT Karyadeka Alam Lestari	50.000 M ²	Kel. Pesantren Kec. Mijen	Hak Guna Bangunan
2	PT Karyadeka Alam Lestari	100.299 M ²	Kel. Pesantren Kec. Mijen	Hak Guna Bangunan
3	PT Karyadeka Alam Lestari	76.654 M ²	Kel. Pesantren Kec. Mijen	Hak Guna Bangunan
4	PT Ika Muda	81.591 M ²	Kel. Tinjomoyo Kec. Banyumanik	Hak Guna Bangunan
5	PT Putra Wahid Sejahtera	74.409 M ²	Kel. Tinjomoyo Kec. Banyumanik	Hak Guna Bangunan
6	PT Morindo Masindo	9.084 M ²	Kel. Penggaron Kec. Pedurungan	Hak Guna Bangunan
7	PT Hijau Cipta Harmoni	123.394 M ²	Kel. Bubukan Kec. Mijen	Hak Guna Bangunan
8	PT Hijau Cipta Harmoni	58.300 M ²	Kel. Bubukan Kec. Mijen	Hak Guna Bangunan
9	PT Hijau Cipta Harmoni	79.100 M ²	Kel. Bubukan Kec. Mijen	Hak Guna Bangunan
10	Yayasan Bina Kemaritiman Indonesia	58.894 M ²	Kel. Bubukan Kec. Mijen	Hak Guna Bangunan

Sumber: Kantor Pertanahan Kota Semarang

Kriteria dari tanah berstatus Hak Guna Bangunan yang dapat dimasukkan dalam database Kantor Pertanahan sebagai tanah terindikasi terlantar mengacu pada Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021, yang menyatakan bahwa: “Tanah Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan menjadi objek penertiban Tanah Terlantar jika tidak dimanfaatkan, dan/atau dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipelihara terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak.” Ketentuan tersebut menjadi pedoman bagi Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam melakukan inventarisasi tanah-tanah terindikasi terlantar di Kota Semarang yang berstatus Hak

Guna Bangunan. Dalam praktiknya, berdasarkan wawancara dengan Suryanti selaku Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan di Kota Semarang, terdapat sejumlah faktor yang melatarbelakangi pemegang Hak Guna Bangunan tidak memanfaatkan tanahnya sesuai dengan peruntukannya, sehingga tanah tersebut tampak terbengkalai dan tidak terawat. Salah satu faktor utamanya adalah faktor ekonomi. Berikut ini adalah faktor-faktor yang melatarbelakangi keberadaan tanah terindikasi terlantar berstatus Hak Guna Bangunan di Provinsi Jawa Tengah, khususnya di Kota Semarang sebagai locus penelitian: a. Tanah yang dikuasai oleh pemegang hak hanya dijadikan sebagai investasi. Hal ini dapat dilihat berdasarkan data inventarisasi tanah terindikasi terlantar di Kota Semarang tahun 2023, di mana terdapat beberapa bidang tanah yang hanya dikuasai oleh satu perusahaan (PT), misalnya PT. Karyadeka Alam Lestari dan PT. Hijau Cipta Harmoni yang memiliki beberapa aset tanah dalam satu wilayah. PT. Karyadeka Alam Lestari dan PT. Hijau Cipta Harmoni mempunyai aset tanah berstatus Hak Guna Bangunan dengan luas yang berbeda-beda, namun berada di lokasi yang sama, yakni: PT. Karyadeka Alam Lestari terletak di Kelurahan Pesantren, Kecamatan Mijen, Kota Semarang, sedangkan PT. Hijau Cipta Harmoni berada di Kelurahan Bubukan, Kecamatan Mijen, Kota Semarang; b. Para pemegang hak belum dapat memanfaatkan tanahnya sebagaimana peruntukannya disebabkan oleh kekurangan modal atau belum tersedianya dana untuk pemanfaatan tanah. Hal ini dialami oleh PT. Putra Wahid Sejahtera yang memiliki aset tanah berstatus Hak Guna Bangunan seluas 74.409 m² yang terletak di Kelurahan Tinjomoyo, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang. Sejak hak diberikan oleh negara kepada pemegang hak atas nama PT. Putra Wahid Sejahtera pada 12 April 2018 hingga tahun 2023, tanah tersebut belum menunjukkan adanya progres dalam penggunaan atau pemanfaatan. Penyebab belum adanya progres tersebut adalah karena kekurangan modal atau belum tersedianya dana untuk memanfaatkan tanah, sehingga tanah berstatus Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh PT. Putra Wahid Sejahtera masuk ke dalam *database* objek inventarisasi tanah terindikasi terlantar Kantor Pertanahan Kota Semarang tahun 2023.

Penelantaran tanah, jika dilihat dari perspektif Teori *Utilitarianisme* milik Jeremy Bentham, menandakan bahwa pemilik atau pemegang hak atas tanah, dalam hal ini yang berstatus Hak Guna Bangunan, tidak mendayagunakan tanah yang telah diberikan oleh negara kepada mereka. Para pemilik atau pemegang hak justru menelantarkan tanah tersebut. Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, pemikiran dasar dari Teori *Utilitarianisme* cukup sederhana, yakni bagaimana memaksimalkan kedayagunaan (*utility*) dari suatu tindakan, sehingga dapat diperoleh manfaat, keuntungan, kebahagiaan, dan kesenangan. Jika dihubungkan dengan rumusan masalah pertama yang berkaitan dengan faktor-faktor yang melatarbelakangi adanya tanah terindikasi terlantar berstatus Hak Guna Bangunan di Kota Semarang, maka berdasarkan Teori *Utilitarianisme* diketahui bahwa

pemegang hak atas tanah tidak memaksimalkan tanah yang dimilikinya untuk memperoleh manfaat atau keuntungan. Tanah memiliki peran penting dalam kehidupan manusia. Sangatlah disayangkan apabila pemegang hak atas tanah justru menelantarkan tanah tersebut dengan tidak merawat dan memanfaatkannya sesuai dengan peruntukannya. Padahal, apabila tanah dikelola atau dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya, tanah tersebut akan membawa manfaat atau keuntungan bagi pemegang hak. Hal ini selaras dengan konsep atau pemikiran dasar dari Teori *Utilitarianisme* yang dikemukakan oleh Jeremy Bentham.

Tanah menjadi bermakna apabila digunakan secara aktif, sebagaimana dikemukakan oleh Gunawan Wiradi dalam bukunya *Reforma Agraria* (Wiradi, 2000). Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memegang peranan penting dalam kehidupan manusia, sehingga penelantaran tanah dapat berdampak pada potensi kerugian ekonomi terhadap negara. Akibat hukum terhadap status tanah Hak Guna Bangunan yang ditelantarkan oleh pemiliknya ialah adanya pemutusan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan objeknya, sehingga tanah tersebut kembali kepada negara (Wijayadi & Mariadi, 2020). Berdasarkan hal tersebut, pemegang hak atas tanah yang tanahnya menjadi objek inventarisasi tanah terindikasi terlantar oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang tahun 2023 hendaknya mempergunakan tanah yang dimilikinya sesuai dengan peruntukannya agar tanah tersebut tidak ditetapkan menjadi tanah terlantar, yang dapat berakibat pada pemutusan hubungan hukum dengan objek tanah sehingga kembali menjadi milik negara. Terlepas dari faktor-faktor yang melatarbelakangi tidak dimanfaatkannya tanah oleh pemegang hak, mereka tetap harus bertanggung jawab atas tanah yang dimilikinya dengan cara memanfaatkannya kembali sesuai ketentuan yang berlaku.

2. Peran Kantor Wilayah Provinsi Jawa Tengah dalam Menertibkan Tanah-Tanah Terindikasi Terlantar Berstatus Hak Guna Bangunan

Tanah merupakan elemen yang paling penting dalam kehidupan manusia. Faktanya, sebagian besar kegiatan manusia berlangsung di atas tanah, dimulai dari penggunaan tanah untuk membangun rumah sebagai tempat berlindung dan melakukan kegiatan ekonomi, hingga kebutuhan akan tanah sebagai tempat peristirahatan terakhir mereka. Manusia sangat bergantung pada penggunaan lahan, baik secara fisik maupun hukum (Kumara, Arya & Suryani, 2021). Hubungan yuridis antara manusia dengan tanah dapat dilihat dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang pada intinya menyatakan bahwa macam-macam hak atas tanah yang diberikan oleh negara kepada orang-orang, baik secara individu maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum, dapat dipergunakan sesuai kebutuhannya untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut, dalam batas-batas yang ditentukan dalam undang-undang ini dan

peraturan perundang-undangan lainnya yang lebih tinggi tingkatannya (Kurniawan & Febriany, 2020).

Tanah merupakan hal yang begitu krusial bagi kehidupan manusia. Namun, dalam praktik kehidupan, terdapat individu yang diberikan kepercayaan oleh negara berupa kewenangan untuk menguasai tanah, tetapi tanah tersebut tidak dipelihara, melainkan dibiarkan begitu saja dan tidak digunakan sebagaimana mestinya. Hingga saat ini, masalah pemilik tanah yang tidak mengusahakan dan/atau menggunakan tanahnya sehingga mengurangi nilai guna tanah masih banyak terjadi di berbagai daerah di Indonesia, salah satunya di Kota Semarang. Menurut Pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pemegang hak atas tanah (dalam hal ini perorangan, badan hukum, atau instansi) wajib memelihara tanah, termasuk meningkatkan kesuburannya, dan tidak menelantarkan tanah yang dimilikinya (Sari, 2021).

Di beberapa lokasi di Kota Semarang, kita dapat melihat secara visual tanah yang tidak atau belum dimanfaatkan oleh pemiliknya. Hal tersebut menimbulkan rerumputan yang tinggi serta adanya tanaman liar yang tumbuh tanpa perawatan. Akan tetapi, kita tidak dapat dengan mudah menentukan apakah tanah tersebut dikategorikan sebagai tanah terlantar atau tidak. Hal ini disebabkan oleh adanya tahapan atau prosedur yang harus dilakukan terlebih dahulu sebelum menentukan status sebidang tanah sebagai tanah terlantar (Astiti & Wulandari, 2020). Berdasarkan Pasal 11 serta Pasal 22 sampai dengan Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar, terdapat empat tahapan dalam penetapan tanah terlantar:

a. Inventarisasi Tanah Terindikasi Terlantar

Tahap pertama dalam menentukan apakah sebidang tanah termasuk kategori tanah terlantar atau bukan dapat dimulai dengan melakukan inventarisasi tanah terindikasi terlantar. Inventarisasi ini dilakukan terhitung sejak 2 (dua) tahun setelah diterbitkannya hak atas tanah, hak pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah. Pada tahap pertama ini, Kantor Pertanahan mempunyai peran penting dalam membantu Kantor Wilayah melaksanakan inventarisasi tanah terindikasi terlantar. Inventarisasi tanah terindikasi terlantar dilaksanakan dengan cara pengumpulan data tekstual dan data spasial. Pelaksanaan inventarisasi meliputi: pengumpulan informasi dan data mengenai tanah terindikasi terlantar, serta pengadministrasian data hasil inventarisasi tanah terindikasi terlantar sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar.

Perlu diketahui bahwasannya tahapan inventarisasi tanah terindikasi terlantar tidak hanya dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah. Kantor Wilayah tidak bekerja sendiri, melainkan berkolaborasi dengan beberapa instansi lain, yakni Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan dinas atau instansi, serta juga berdasarkan laporan tertulis dari masyarakat. Setelah melakukan inventarisasi

tanah terindikasi terlantar, maka selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan hasil inventarisasi tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah. Kepala Kantor Wilayah, setelah memperoleh hasil inventarisasi, selanjutnya akan menyusun rekapitulasi data hasil inventarisasi tanah terindikasi terlantar dan menyampaikannya kepada Menteri ATR/BPN. Data tanah terindikasi terlantar akan diintegrasikan ke dalam Sistem Informasi Pertanahan, kemudian dicatat dalam buku tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan.

b. Evaluasi Tanah Terlantar.

Evaluasi tanah terlantar dengan cara: 1) terlebih dulu, Kantor Wilayah menerima laporan tanah terindikasi terlantar dari Kantor Pertanahan, maka selanjutnya mereka akan melakukan evaluasi tanah terlantar; dan 2) Evaluasi tanah terlantar dilaksanakan berdasarkan hasil inventarisasi tanah terindikasi terlantar. Evaluasi dilaksanakan dalam jangka waktu 180 hari kalender. Evaluasi ini dilakukan oleh Kelompok kerja (Pokja) yang dibuat oleh Kepala Kantor Wilayah, hal-hal yang akan dievaluasi oleh Pokja meliputi: a). Pemeriksaan terhadap dokumen izin/konsensi/perizinan berusaha; b). Pemeriksaan terhadap rencana perusahaan, penggunaan, dan/atau pemanfaatan izin/konsensi/perizinan berusaha; dan c). Pemeriksaan terhadap perusahaan, penggunaan, dan/atau pemanfaatan izin /konsensi/perizinan berusaha secara faktual.

Jika Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha mengetahui hasil evaluasi namun sengaja tidak mengusahakan dan/atau tidak memanfaatkan, maka Pimpinan Kantor Wilayah menyampaikan pemberitahuan kepada Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha untuk mengusahakan, menggunakan, dan/atau memanfaatkan izin/konsesi/perizinan berusaha dan/atau tanah yang dikuasai dalam jangka waktu paling lama 180 (seratus delapan puluh) hari kalender sejak tanggal diterbitkannya pemberitahuan. Perlu diperhatikan bahwa dalam jangka waktu 180 hari tersebut, pihak Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha berkewajiban menyampaikan laporan kemajuan perusahaan, penggunaan, dan/atau pemanfaatan izin/konsesi/perizinan berusaha dan/atau tanah yang dikuasai setiap 90 (sembilan puluh) hari kalender kepada Pimpinan Kantor Wilayah.

Pimpinan Kantor Wilayah memberikan tugas kepada Pokja untuk melaksanakan evaluasi terhadap kemajuan perusahaan, penggunaan, dan/atau pemanfaatan Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha dan/atau tanah yang dikuasai oleh Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha setelah berakhirnya masa pemberitahuan. Apabila dalam rentang waktu tersebut Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha telah mengusahakan, menggunakan, dan/atau memanfaatkan izin/konsesi/perizinan berusaha dan/atau tanah yang dikuasainya, maka Pokja akan mengusulkan penghapusan data tersebut dari database tanah terindikasi terlantar sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar.

c. Peringatan Tanah Terlantar

Apabila setelah menerima hasil evaluasi Pemegang Izin/Konsesi/Perizinan Berusaha tetap tidak mengusahakan, tidak menggunakan, dan/atau tidak memanfaatkan tanah yang dimilikinya, maka Kantor Wilayah akan memberikan peringatan tertulis sebanyak tiga kali, yaitu peringatan pertama, kedua, dan ketiga. Peringatan tertulis pertama diberikan dengan jangka waktu paling lama 180 hari sejak surat tersebut diterima oleh pemegang hak. Jika pemegang hak tidak mengindahkan peringatan pertama, maka akan diberikan peringatan kedua dengan jangka waktu paling lama 90 hari sejak diterimanya surat peringatan kedua. Apabila peringatan kedua juga tidak diindahkan, maka akan diberikan peringatan tertulis ketiga sekaligus sebagai peringatan terakhir, dengan jangka waktu paling lama 45 hari sejak surat tersebut diterima oleh pemegang hak.

Apabila pemegang hak mematuhi peringatan tertulis pertama, kedua, dan ketiga, maka Kepala Kantor Wilayah akan mengusulkan penghapusan data tanah tersebut dari database tanah terindikasi terlantar. Namun, apabila pemegang hak tidak mematuhi ketiga peringatan tertulis tersebut, maka Kepala Kantor Wilayah akan mengusulkan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk menetapkan tanah tersebut sebagai tanah terlantar, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar.

d. Penetapan Tanah Terlantar

Tahap terakhir dalam proses ini adalah penetapan tanah terlantar oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Menteri ATR/BPN). Apabila suatu bidang tanah ditetapkan sebagai tanah terlantar, maka konsekuensi hukumnya adalah: hapusnya hak atas tanah tersebut, terputusnya seluruh hubungan hukum yang melekat padanya, serta status tanahnya berubah menjadi tanah negara bekas tanah terlantar yang dikuasai langsung oleh negara. Selanjutnya, tanah yang telah ditetapkan sebagai tanah terlantar wajib dikosongkan oleh pemegang hak dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal penetapan. Apabila dalam jangka waktu tersebut tanah tidak dikosongkan, maka seluruh benda yang berada di atasnya akan dianggap sebagai aset yang diabaikan. Ketentuan ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar.

Sebagaimana telah dijelaskan di awal tulisan ini, pada tahun 2023 di Provinsi Jawa Tengah dengan Kota Semarang sebagai contoh kasus terdapat 10 objek tanah berstatus Hak Guna Bangunan yang masuk ke dalam daftar inventarisasi tanah terindikasi terlantar. Namun, dari 10 objek tersebut, terdapat satu objek yang akhirnya tidak dimasukkan ke dalam *database* tanah terindikasi terlantar oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah, yaitu objek atas nama PT. Hijau Cipta Harmoni. Awalnya, PT. Hijau Cipta Harmoni tercatat dalam hasil inventarisasi yang

dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. Tercatat terdapat tiga bidang tanah milik PT. Hijau Cipta Harmoni yang masuk dalam inventarisasi, yaitu: bidang pertama seluas 123.394 m², bidang kedua seluas 58.300 m², dan bidang ketiga seluas 79.100 m².

PT. Hijau Cipta Harmoni merupakan perusahaan properti yang bergerak di bidang pengembangan kawasan hunian modern dengan konsep bernuansa alam perbukitan. Perusahaan ini dikenal sebagai pengembang kawasan perumahan BSB Village. Tiga bidang tanah berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PT. Hijau Cipta Harmoni sempat dimasukkan ke dalam daftar inventarisasi tanah terindikasi terlantar. Alasan dimasukkannya tanah-tanah tersebut disebabkan oleh faktor ekonomi, yaitu belum tersedianya modal untuk pembangunan rumah di atas tanah tersebut yang rencananya akan difungsikan sebagai kawasan perumahan. Selain itu, dua bidang di antaranya diketahui hanya dimanfaatkan sebagai aset investasi pasif. Kantor Pertanahan Kota Semarang, yang saat itu tengah melaksanakan inventarisasi tanah terindikasi terlantar, menemukan bahwa tanah milik PT. Hijau Cipta Harmoni tidak dimanfaatkan sesuai peruntukannya. Oleh karena itu, tiga bidang tanah tersebut dimasukkan ke dalam daftar inventarisasi tanah terindikasi terlantar. Selanjutnya, daftar tersebut dilaporkan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi Jawa Tengah untuk ditindaklanjuti. Menindaklanjuti laporan tersebut, Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah melakukan pemantauan lapangan guna mengevaluasi dan memverifikasi kondisi faktual dari tanah-tanah yang telah diinventarisasi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah, setelah melakukan pemantauan lapangan terhadap hasil inventarisasi tanah terindikasi terlantar yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kota Semarang, menemukan bahwa tanah berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PT. Hijau Cipta Harmoni belum dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya, yaitu untuk pembangunan perumahan. Namun demikian, pihak Kantor Wilayah BPN tidak serta-merta memasukkan tanah tersebut ke dalam database tanah terindikasi terlantar. Sebagai langkah persuasif, perwakilan dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah melakukan dialog dan diskusi dengan pihak PT. Hijau Cipta Harmoni guna mendorong agar tanah tersebut segera dimanfaatkan sesuai peruntukannya. Selang satu tahun kemudian, yaitu pada tahun 2024, PT. Hijau Cipta Harmoni menunjukkan progres nyata dengan memulai pembangunan perumahan di atas tanah yang sebelumnya terindikasi terlantar. Berdasarkan perkembangan tersebut, Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah memutuskan untuk tidak memasukkan tiga bidang tanah HGB atas nama PT. Hijau Cipta Harmoni ke dalam database tanah terindikasi terlantar.

Gambar 1. Objek Inventarisasi Tanah Terindikasi Terlantar Kota Semarang Tahun 2023

Lampiran : Surat Keputusan (SK) Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang
 Nomor : 342/SK-33.74.MP.03.01/III/2023
 Tanggal : 01 Maret 2023

Objek Kegiatan Inventarisasi Tanah Terindikasi Terlantar
 Kantor Pertanahan Kota Semarang
 Tahun Anggaran 2023

No	No dan Tanggal Sertifikat HAT	Nama Pemegang HAT	Luas (Ha)	Lokasi
1.	HGB.2020 / Pesantren Tgl: 02-12-2015	An. PT. Karyadeka Alam Lestari	50.000M2	Kel. Pesantren Kec. Mijen
2.	HGB.220/ Pesantren Tgl: 21-12-2005	An. PT. Karyadeka Alam Lestari	100.299 M2	Kel. Pesantren Kec. Mijen
3.	HGB.223/ Pesantren Tgl: 21-12-2005	An. PT. Karyadeka Alam Lestari	76.654 M2	Kel. Pesantren Kec. Mijen
4.	HGB.210/ Tinjomoyo Tgl: 30-10-2018	An. PT. Ika Muda	81.591 M2	Kel. Tinjomoyo Kec. Banyumanik
5.	HGB.90/ Tinjomoyo Tgl: 04-12-2018	An. PT. Putra Wahid Sejahtera	74.409 M2	Kel. Tinjomoyo Kec. Banyumanik
6.	HGB.23/ Penggaron Kidul Tgl: 03-06-2008	An. PT. Morindo Masindo	9.084 M2	Kel. Penggaron Kidul Kec. Pedurungan
7.	HGB. 00008/ Bubakan Tgl: 25-02-2013	An. PT. Hijau Cipta Harmoni	123.394M2	Kel. Bubakan Kec. Mijen
8.	HGB. 00008/ Bubakan Tgl: 25-09-2015	An. PT. Hijau Cipta Harmoni	58.300 M2	Kel. Bubakan Kec. Mijen
9.	HGB. 00606/ Bubakan Tgl: 25-09-2015	An. PT. Hijau Cipta Harmoni	79.100 M2	Kel. Bubakan Kec. Mijen
10.	HGB. 00004/ Bubakan Tgl: 21-02-2012	Yayasan Bina Kemaritiman Indonesia	S8.849 M2	Kel. Bubakan Kec. Mijen

Ditetapkan di : Semarang
 Pada Tanggal : 01 Maret 2023

KEPALA KANTOR PERTANAHAN
 KOTA SEMARANG

[Signature]
 Ir. SIGIT RACHMAWAN ADHI, ST.,MM.
 NIP. 19691106 199503 1 001

Tembusan :
 1. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah di Semarang.
 2. Arsip, di Semarang.

Sumber: Kantor Pertanahan Kota Semarang

Berdasarkan uraian di atas, dapat diketahui bahwa peran Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah tidak hanya terbatas pada melakukan pemantauan lapangan terhadap hasil inventarisasi tanah terindikasi terlantar yang diperoleh dari Kantor Pertanahan, tetapi juga mencakup upaya komunikasi atau dialog dengan pemegang hak. Dialog tersebut bertujuan untuk mendorong agar pemegang hak segera memanfaatkan tanahnya sesuai dengan peruntukan yang telah ditetapkan, sehingga tanah tersebut tidak dimasukkan ke dalam database tanah terindikasi terlantar. Selain itu, Kantor Wilayah BPN juga melakukan pengecekan lanjutan guna memastikan bahwa pemegang hak benar-benar telah mengusahakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan peruntukannya.

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah telah menerapkan teori perlindungan hukum melalui sarana perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum preventif merupakan bentuk perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran hukum. Dalam konteks penelantaran tanah, perlindungan hukum preventif ini diwujudkan melalui pemberian peringatan secara tertulis kepada pemegang hak atas tanah yang ditetapkan sebagai tanah terindikasi terlantar. Peringatan ini bertujuan agar pemegang hak menyadari status tanahnya dan terdorong untuk

kembali mengusahakan dan memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya, sehingga tidak berlanjut pada penetapan sebagai tanah terlantar.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Faktor ekonomi merupakan salah satu penyebab utama terjadinya penelantaran tanah berstatus Hak Guna Bangunan di Provinsi Jawa Tengah, khususnya di Kota Semarang. Faktor ini tercermin, misalnya, dari adanya tanah yang dikuasai oleh pemegang hak hanya untuk tujuan investasi tanpa dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya. Selain itu, beberapa pemegang hak belum mampu mengelola atau memanfaatkan tanahnya karena keterbatasan modal atau belum tersedianya dana yang memadai untuk pengembangan lahan tersebut.

Peran Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah dalam menertibkan tanah-tanah terindikasi terlantar tidak terbatas pada tindak lanjut hasil inventarisasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan melalui kegiatan pemantauan lapangan. Peran penting lainnya yang dijalankan adalah membangun komunikasi atau dialog dengan pemegang hak atas tanah guna mendorong pemanfaatan dan penggunaan tanah sesuai dengan peruntukannya. Upaya ini dilakukan agar tanah yang bersangkutan tidak dimasukkan ke dalam database tanah terindikasi terlantar, sehingga mencegah terjadinya penelantaran tanah secara administratif.

Keberhasilan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah tidak diukur dari seberapa banyak usulan penetapan tanah terindikasi terlantar yang diajukan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk ditetapkan sebagai tanah terlantar. Justru, indikator keberhasilan yang lebih substansial terletak pada kemampuannya mendorong pemegang hak atas tanah untuk kembali mengusahakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya. Dengan demikian, tanah yang sebelumnya terindikasi terlantar dapat kembali berfungsi secara optimal dan memberikan manfaat, baik bagi pemilik tanah maupun bagi pembangunan daerah secara umum.

DAFTAR PUSTAKA

- Ardiana, P. A. (2021). Akibat Hukum Penguasaan Tanah Terlantar terhadap Proses Penguasaan Hak Atas Tanah (Studi di Desa Jatiguwi Kecamatan Sumberpucung Kabupaten Malang). *Dinamika: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 27, (No. 12), p.1713. Retrieved From <https://jim.unisma.ac.id/index.php/jdh/article/view/11644>
- Arsya, Nesia, & Mahmud, Liza Evita Amir. (2021). Penetapan Tanah Terlantar yang Berasal dari Hak Guna Bangunan PT. Mojokerto Industrial Park: Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 90

- PK/TUN/2016. *ADIL: Jurnal Hukum*, Vol. 12, (No. 2), p.118.
<https://doi.org/10.33476/ajl.v12i2.2114>
- Astiti, Ni Nyoman Adi ., & Wulandari, Irna. (2020). Akibat Hukum terhadap Penelantaran Tanah Hak Guna Bangunan. *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai*, Vol. 5, (No. 2), p.85-87.
<https://doi.org/10.61394/jihtb.v5i2.148>
- Bestary, A. (2014). Analisis Yuridis Kelemahan Kriteria Tanah Terlantar yang Berstatus Hak Milik. *E-Jurnal Gloria Yuris*, Vol. 2, (No. 3), p.17. Retrieved from
<https://jurnal.untan.ac.id/index.php/jmfh/article/view/5148>
- Buana, A.A. Sagung Tri., & Marwanto. (2017). Pengaturan Hak Penguasaan Tanah Hak Milik Perorangan oleh Negara. *Kertha Wicara*, Vol. 5, (No. 4), p.9. Retrieved from
<https://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=1335934&val=908&title=PENGATURAN%20HAK%20PENGUASAAN%20TANAH%20HAK%20MILIK%20PERORANGAN%20OLEH%20NEGARA>
- Darma, N.S., et.al. (2024). Penertiban Tanah Terlantar Hak Guna Bangunan atas Nama PT. Delimas Suryakannaka Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan). *Jurnal Media Akademik (JMA)*, Vol. 2, (No. 6), p.16. <https://doi.org/10.62281/v2i6.613>
- Hamdani. (2022). Penetapan Tanah Hak Guna Usaha Sebagai Objek Tanah Terlantar (Studi pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Barat). *Unes Journal of Swara Justisia*, Vol. 6, (No. 1), p.83. Retrieved from
<https://swarajustisia.unespadang.ac.id/index.php/ujsj/article/view/246>
- Kumara, I Made Citra Gada., Arya, I Ketut Kasta., & Suryani, Luh Putu. (2021). Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia. *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 2, (No. 3), p.560-561. <https://doi.org/10.22225/jph.2.3.4013.560-563>
- Kurniawan, Heru Yudi., & Febriany, Tri Atika. (2020). Pemanfaatan Pesawat Tanpa Awak (Drone) untuk Memenuhi Proses Penelitian Identifikasi Lokasi Tanah yang Terindikasi sebagai Tanah Terlantar. *Res Judicata*, Vol. 3, (No. 2), p.175. <http://dx.doi.org/10.29406/rj.v3i2>
- Lubis, Farhat., & Fitri, Ria. (2018). Penertiban Tanah Hak Guna Usaha yang Terindikasi Terlantar (Suatu Penelitian di Kabupaten Aceh Barat dan Aceh Barat Daya). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa: Bidang Hukum Kenegaraan*, Vol. 2, (No. 2), p.434. Retrieved from

https://www.academia.edu/117585320/Penertiban_Tanah_Hak_Guna_Usaha_Yang_Terindikasi_Terlantar

Maulana, Arief., Utami, Chumanidya., & Suryana, Yana. (2022). An Implementation Review of The Program of Complete Systematic Land Registration in Indonesia. *Kolaborasi: Jurnal Administrasi Publik*, Vol. 8, (No. 1), p.36. <https://doi.org/10.26618/kjap.v8i1.7184>

Peraturan Pemerintah Nomor 20 tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar.

Pratiwi, Endang., Negoro, Theo, & Haykal Hassanai. (2022). Teori Utilitarianisme Jeremy Bentham: Tujuan Hukum atau Metode Pengujian Produk Hukum?. *Jurnal Konstitusi*, Vol. 19, (No. 2), p.277. <https://doi.org/10.31078/jk1922>

Ramadhan, Ahsanul Rizky., Muntaqo, Firman., & Rumesten, Iza. (2022). Penertiban Tanah Terlantar dalam Rangka Penatagunaan dan Pemanfaatan Tanah. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 1, (No. 1), p.100. <https://doi.org/10.28946/rpt.v1i1.1799>

Sari, L. (2017). Akibat Hukum terhadap Pemilik Hak Atas Tanah yang Tanahnya Ditelantarkan. *Legal Pluralism: Journal of Law Science*, Vol. 7, (No. 2), p.193. Retrieved from <https://123dok.com/document/y8go71dr-akibat-hukum-pemilik-hak-atas-tanah-tanahnya-diterlantarkan.html>

Sari, N.L. (2021). Konsep Hak Menguasai Negara terhadap Tanah dalam Hukum Tanah (UUPA) dan Konstitusi. *Jurnal Ganec Swara*, Vol. 15 (No. 1), p. 994. <https://doi.org/10.35327/gara.v15i1.202>

Sembiring, J. (2016). *Pengertian, Pengaturan, dan Permasalahan Tanah Negara*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Sudrajat, T. (2020). *Perlindungan Hukum Terhadap Tindakan Pemerintahan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Suhaimi., Herawati., & Mujibussalim. (2017). Penertiban terhadap Hak Milik atas Tanah yang Terindikasi Terlantar di Kota Banda Aceh. *Syiah Kuala Law Journal*, Vol. 1, (No. 1), p.289. <https://doi.org/10.24815/sklj.v4i3.18909>

Sukananda, S. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Jaminan Hak Tanggungan terhadap Benda Jaminan yang Ditetapkan Menjadi Tanah Terlantar. *Jurnal Pertanian*, Vol. 10, (No. 2), p. 159. <https://doi.org/10.53686/jp.v10i2.15>

Syahrum, M. (2022). *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum: Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi dan Tesis*. Riau: DOTPLUS Publisher.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Utama, I Made Bagus Rama Widya., Aswadi, Khairul., & Mauludin, Novie Afif. (2024). Kajian Yuridis terhadap Tanah Terlantar Menurut Hukum Agraria (Studi Kasus di Desa Persiapan Pesisir Mas Sekotong) Kabupaten Lombok Barat. Unizar,. *Unizar Recht Journal*, Vol. 3 (No. 1), p. 26. <https://doi.org/10.36679/urj.v3i1.142>.

Wijayadi, Kadek Dwi Ananta Wijayadi., & Mariadi, Ni Nyoman. (2020). Akibat Hukum terhadap Status Tanah Hak Guna Bangunan yang Ditelantarkan oleh Pemiliknya Berdasarkan Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. *Kertha Widya:Jurnal Hukum*, Vol. 8, (No. 2), p.74. <https://doi.org/10.37637/kw.v8i2.646>

Wiradi, G. (2000). *Reforma Agraria*. Bogor: Sajogyo Institute.