

# Repertorium

Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan

ISSN Print : 2086-809x

ISSN Online: 2655-8610

Alamat Redaksi: Fakultas Hukum, Universitas Sriwijaya, Jalan Sriwijaya Negara, Palembang, 30139, Indonesia.

Tel/Fax : +62 711 580063/581179.

Email: repertorium.mkn@gmail.com

Website: <http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/repertorium>

## PERAN KANTOR PERTANAHAN DALAM MELAKSANAKAN PENERTIBAN TANAH TERINDIKASI TERLANTAR BERSTATUS HGB DI KOTA SEMARANG

Annisa Suci Rosana<sup>a</sup>, Ana Silviana<sup>b</sup>

<sup>a</sup> Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Email: [annisarosana0312@gmail.com](mailto:annisarosana0312@gmail.com)

<sup>b</sup> Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Email: [silvianafhundip@gmail.com](mailto:silvianafhundip@gmail.com)

Naskah diterima: 10 Februari; revisi: 03 Mei ; disetujui: 28 Mei 2025

DOI: 10.28946/rpt.v14i1.3615

### Abstrak:

Berdasar atas Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 11 tahun 2010 jo Pasal 3 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 4 tahun 2010 ada 4 tahapan dalam melakukan penertiban tanah terlantar, salah satunya ialah inventarisasi tanah terindikasi terlantar yang dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah yang memperoleh informasi dari hasil pemantauan lapangan Kantor Pertanahan atau dari laporan dinas maupun instansi lainnya. Kota Semarang menjadi salah satu daerah di Indonesia yang ditemukan tanah terindikasi terlantar. Berdasar atas data inventarisasi tanah terindikasi terlantar Kantor Pertanahan Kota Semarang Tahun 2023 terdapat 10 objek tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan yang terindikasi tanah terlantar. Berdasar atas permasalahan tersebut, maka penulis tertarik untuk membahas dua hal penting yakni faktor melatarbelakangi adanya tanah terindikasi terlantar berstatus Hak Guna Bangunan di Kota Semarang dan peranan kantor pertanahan dalam melaksanakan penertiban tanah terindikasi terlantar yang berstatus Hak Guna Bangunan di Kota Semarang. Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis empiris. Berdasar dari penelitian ini diketahui bahwasannya faktor yang melatarbelakangi adanya tanah terindikasi terlantar berstatus Hak Guna Bangunan di Kota Semarang ialah disebabkan karena faktor ekonomi, misalnya tanah yang dikuasai oleh Pemegang Hak hanya dijadikan sebagai investasi; Para pemegang hak belum dapat memanfaatkan tanahnya sebagaimana peruntukannya disebabkan adanya kemungkinan kekurangan modal atau belum adanya dana untuk memanfaatkan tanah tersebut. Kantor Pertanahan Kota Semarang mempunyai peran penting untuk melaksanakan tahapan inventarisasi tanah terindikasi terlantar.

**Kata Kunci:** HGB; Kantor Pertanahan; Tanah Terindikasi Terlantar

### Abstract:

Based on Article 13 of Government Regulation Number 11 of 2010 in conjunction with Article 3 of the Regulation of the Minister of ATR / BPN Number 4 of 2010, there are 4 stages in controlling abandoned land, one of which is an inventory of indicated abandoned land carried out by the Head of the Regional Office who obtains information from the results of field monitoring of the Land Office or reports from other agencies and agencies. Semarang City is one of the areas in Indonesia where abandoned land is found. Based on the inventory data of land indicated as abandoned by the Semarang City Land Office in 2023, 10 land objects with the status of Building Rights Title are indicated as abandoned land. Based on these problems, the author is interested in discussing two important things, namely the background factors of the existence of indicated abandoned land with Building Rights Title status in Semarang City and the role of the land office in carrying out the control of indicated abandoned land with Building Rights Title status in Semarang City. This research is a type of empirical legal research. Based on this

*research, it is known that the factors behind the existence of indicated abandoned land with the status of Building Rights Title in Semarang City are due to economic factors, for example, the land controlled by the Right Holder is only used as an investment; The right holders have not been able to utilize the land as intended due to the possibility of lack of capital or lack of funds to utilize the land. The Semarang City Land Office has an important role to play in carrying out the inventory stage of indicated abandoned land.*

**Keywords:** *Building Rights Title; Land Office; Land Indicated as Abandoned*

## LATAR BELAKANG

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang mempunyai peran sentral di dalam kehidupan manusia. Sejak manusia lahir, mereka memerlukan tanah tidak hanya semasa hidup saja, namun setelah meninggal pun mereka masih membutuhkan tanah. Tanah telah menjadi kebutuhan dasar yang mempunyai fungsi sebagai tempat tinggal, tempat melaksanakan aktivitas sehari-hari, hingga menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia. Setiap tahunnya, keberadaan tanah menjadi sumber daya yang terbatas, guna kepentingan bersama pengoptimalan pengelolaan tanah haruslah terencana dan terkendali dengan baik. Tanah menjadi salah satu sektor yang paling strategis bagi masyarakat Indonesia, sebab keberadaannya menyangkut hajat hidup orang banyak. Berdasar atas hal tersebut, negara diberikan kewenangan untuk dapat menguasai dan mengatur tentang tanah dengan tujuan agar dapat dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.<sup>1</sup>

Konstitusi Negara Republik Indonesia tepatnya pada Pasal 33 ayat (3) UUD NRI tahun 1945 mengatur bahwa “*bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*”. Berdasarkan Pasal tersebut dapat diketahui bahwa negara bukanlah pemilik hak atas tanah, namun negara hanya menguasai tanah yang tujuannya untuk memakmurkan rakyat. Pemerintah Republik Indonesia dalam rangka melaksanakan amanat konstitusi tersebut, pada tanggal 24 September 1960 menerbitkan Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria yang kemudian dikenal dengan sebutan UUPA. Pada UUPA mengatur mengenai sumber dari lahirnya kepemilikan tanah oleh warga negara, berdasar atas UUPA dapat diketahui sumber dari kepemilikan tanah ialah dari dua hal yakni Hak atas tanah yang dimiliki oleh warga negara terlahir sebagai akibat berlakunya atau diterapkannya hukum adat di Indonesia dimana hak atas tanah diperoleh dan dimiliki secara terus menerus dan dapat diwariskan yang pada mulanya bersumber dari konversi tanah hutan yang tanahnya belum pernah dikuasai, selain itu sumber dari dari kepemilikan tanah oleh warga negara itu diperoleh baik secara individu maupun bersamaan yang dilakukan berbagai subyek hukum lain yang di dalamnya termasuk suatu badan hukum dan rakyat.<sup>2</sup>

Pemegang hak atas tanah sudah seharusnya memelihara (merawat) dan memanfaatkan tanah yang ia miliki dengan sebaik-baiknya, hal tersebut merupakan bentuk dari pengimplementasian Pasal 15 UUPA yang menyatakan bahwa

*“memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.”*

Akan tetapi, jika kita melihat di lingkungan sekitar akan menjumpai tanah tanah yang terkesan ditelantarkan oleh pemiliknya. Hal tersebut merupakan sebuah tindakan yang kurang bijaksana,

---

<sup>1</sup> Arief Maulana, Chumanidya Utami, and Yana Suryana, “An Implementation Review of The Program of Complete Systematic Land Registration in Indonesia,” *Kolaborasi: Jurnal Administrasi Publik* 8, no. 1 (2022).

<sup>2</sup> A. A. Sagung Tri Buana and Marwanto, “Pengaturan Hak Penguasaan Tanah Hak Milik Perorangan Oleh Negara,” *Jurnal Kertha Negara* 5, no. 4 (2018).

sebab pemegang haknya tidak seharusnya memelihara (merawat) dan memanfaatkan tanah yang ia miliki secara maksimal sebagaimana amanat dari Pasal 15 UUPA.

Penelantaran tanah merupakan sikap yang tidak bijaksana dan juga tidak menguntungkan sebab akan menghilangkan potensi ekonomi dari tanah tersebut. Selain itu penelantaran tanah juga mencerminkan sikap yang tidak adil sebab pemegang hak telah diberi kewenangan oleh Negara melalui hak penguasaan tanah agar dapat menguasai tanah tersebut untuk dirawat dan dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya. Namun tidak dilakukan oleh pemegang hak atas tanah tersebut, padahal di masih banyak masyarakat di Indonesia yang membutuhkan tanah.<sup>3</sup> Penelantaran tanah juga menjadi bentuk pelanggaran terhadap kewajiban dari pemegang hak atas tanah yang telah memperoleh dasar penguasaan tanah.

Perlu diketahui bahwasannya tanah terlantar ialah tanah yang dimiliki oleh seseorang, namun orang tersebut tidak merawat, mempergunakan, memanfaatkan, tidak mengusahakan tanah yang dimilikinya tersebut sesuai dengan keadaannya. Adanya tanah-tanah terlantar di Indonesia ini disebabkan oleh oknum pemilik tanah yang tidak mengusahakan tanah yang dimiliki atau bisa juga disebabkan ketidaksesuaian pemanfaatan tanah sebagaimana dasar pengajuan permohonan penguasaan hak atas tanah yang dimiliki. Pada UUPA salah satu penyebab hapusnya kepemilikan hak atas tanah itu disebabkan karena tanah “ditelantarkan”, agar pemilik tanah tidak kehilangan hak atas tanahnya maka ia seyogyanya mengelola tanah yang dimiliki dengan sebaik-baiknya dan juga sesuai peruntukannya.<sup>4</sup>

Penetapan suatu tanah yang tidak dirawat, tidak dimanfaatkan maupun tidak dipergunakan sebagaimana peruntukannya tidak langsung dinyatakan sebagai tanah terlantar terdapat beberapa proses atau tahapan yang dilalui untuk menetapkan suatu tanah menjadi terlantar. Berdasar atas Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 11 tahun 2010 *jo* Pasal 3 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 4 tahun 2010 ada 4 tahapan dalam melakukan penertiban tanah terlantar yakni Inventarisasi tanah hak atau dasar penguasaan atas tanah yang terindikasi terlantar; Identifikasi dan penelitian tanah terindikasi terlantar; Peringatan terhadap pemegang hak; dan Penetapan tanah terlantar.<sup>5</sup> Inventarisasi tanah-tanah yang terindikasi terlantar ini bertujuan untuk mengetahui tanah-tanah yang mempunyai potensi untuk menjadi tanah terlantar. Tanah terindikasi terlantar merupakan tanah yang diduga tidak diusahakan, tidak dipergunakan atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya yang belum dilakukan identifikasi dan penelitian, hal tersebut sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 11 tahun 2010 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar. Adapun 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.

Inventarisasi tanah terindikasi terlantar dilakukan di seluruh wilayah di Indonesia. Proses dari tahap inventarisasi tanah terindikasi terlantar ini dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah yang diperoleh 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. Kota Semarang menjadi salah satu daerah di Indonesia yang ditemukan tanah terindikasi terlantar. Berdasar atas data inventarisasi tanah terindikasi terlantar Kantor Pertanahan Kota Semarang Tahun 2023 terdapat 10 objek tanah

---

<sup>3</sup> Taufani Yunithia Putri et al., “Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar,” *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 15, no. 1 (2017): 37, <https://doi.org/10.28946/rpt.v12i2.3153>.

<sup>4</sup> A Bestary, “Analisis Yuridis Kelemahan Kriteria Tanah Terlantar Yang Berstatus Hak Milik,” *E-Jurnal Gloria Yuris* 2, no. 3 (2014): 17.

<sup>5</sup> Dian Aries Mujiburohman, *Penegakan Hukum Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*, STPN Press (Yogyakarta: STPN Press, 2019).

yang berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) yang terindikasi tanah terlantar. Dari hasil inventarisasi tanah terindikasi yang berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) di Kota Semarang ternyata terdapat beberapa tanah sejak dari diberikan hak belum pernah dimanfaatkan sama sekali, inilah yang menjadi permasalahan sebab banyak tanah di Kota Semarang yang tidak digunakan sehingga tanah tersebut menjadi tidak terawat dan ada tumbuhan liar di tanah tersebut. Perlu adanya penertiban tanah terindikasi terlantar dalam hal ini yang berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) di Kota Semarang oleh instansi yang berwenang atas persoalan tersebut.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini ada dua hal yakni faktor melatarbelakangi adanya tanah terindikasi terlantar berstatus HGB di Kota Semarang dan peranan kantor pertanahan dalam melaksanakan penertiban tanah terindikasi terlantar yang berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) di Kota Semarang.

## **METODE**

Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis empiris. Data penunjang dalam penelitian ini meliputi data Primer dan data Sekunder. Data Primer dalam penelitian ini diperoleh dari wawancara dengan petugas kantor pertanahan untuk memperoleh informasi dan dokumen-dokumen terkait tanah terindikasi terlantar di Kota Semarang, sedangkan data sekunder data yang digunakan dalam menjawab permasalahan yang ada melalui studi kepustakaan baik berupa artikel jurnal, buku, dokumen-dokumen resmi mengenai tanah terindikasi terlantar berstatus HGB di Kota Semarang.

## **ANALISIS**

### **Faktor Melatarbelakangi Adanya Tanah Terindikasi Terlantar Berstatus HGB Di Kota Semarang**

Manusia dalam hal memenuhi kebutuhan melangsungkan hidupnya senantiasa tidak dapat terlepas dari hubungan dan keterikatannya dengan tanah, hal tersebut membuat dimanapun dan sampai kapanpun serta dalam hal apapun manusia sangat membutuhkan tanah. Dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup baik itu secara individu, bermasyarakat maupun bernegara, tanah menjadi suatu hal yang amat penting. Alasan dari tanah mempunyai kedudukan yang penting di dalam kehidupan manusia disebabkan karena sifatnya yang menjadi objek kekayaan yang bagaimanapun kondisinya masih tetap permanen bahkan terkadang mendatangkan keuntungan bagi pemiliknya, selain itu alasan tanah mempunyai kedudukan yang penting dalam kehidupan manusia itu disebabkan adanya fakta atau kenyataan bahwa tanah merupakan tempat tinggal bagi manusia, sejak manusia lahir dan tumbuh dewasa ia membutuhkan rumah untuk tempat berlindung dimana rumah dibangun diatas tanah kemudian setelah manusia meninggalpun masih membutuhkan tanah sebagai tempat peristirahatan terakhir. 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.<sup>6</sup>

Hubungan individu dengan tanah merupakan hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban. Jika melihat pada kebutuhan tanah di masyarakat yang semakin berkurang, sudah seharusnya para pemegang hak atas tanah merawat dan memanfaatkan tanah dengan sebaik-baiknya sesuai dengan peruntukannya, akan tetapi banyak pemilik tanah yang melantarkan tanahnya, contohnya saja yang terjadi di wilayah Kota Semarang. Berdasar atas hasil wawancara dengan Suryanti, S.ST., M.Si selaku Koordinator Kelompok Substansi

---

<sup>6</sup> Ahsanul Rizky Ramadhan, Firman Muntaqo, and Iza Rumesten RS, "Penertiban Tanah Terlantar Dalam Rangka Penatagunaan Dan Pemanfaatan Tanah," *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 11, no. 1 (2022): 100.

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 kedalam tanah terindikasi terlantar dimana kesemuanya berstatus Hak Guna Bangunan (HGB). Perlu diketahui bahwasannya objek dari 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, di Kota Semarang kini sudah tidak ada lagi tanah-tanah terindikasi terlantar yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, namun hanya ada tanah terindikasi terlantar yang berstatus Hak Guna Bangunan. Berikut ini data objek inventarisasi tanah terindikasi terlantar 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 <sup>2</sup>	Kel. Pesantren Kec. Mijen	HGB
2	PT Karyadeka Alam Lestari	100.299 M <sup>2</sup>	Kel. Pesantren Kec. Mijen	HGB
3	PT Karyadeka Alam Lestari	76.654 M <sup>2</sup>	Kel. Pesantren Kec. Mijen	HGB
4	PT Ika Muda	81.591 M <sup>2</sup>	Kel. Tinjomoyo Kec. Banyumanik	HGB
5	PT Putra Wahid Sejahtera	74.409 M <sup>2</sup>	Kel. Tinjomoyo Kec. Banyumanik	HGB
6	PT Morindo Masindo	9.084 M <sup>2</sup>	Kel. Penggaron Kec. Pedurungan	HGB
7	PT Hijau Cipta Harmoni	123.394 M <sup>2</sup>	Kel. Bubukan Kec. Mijen	HGB
8	PT Hijau Cipta Harmoni	58.300 M <sup>2</sup>	Kel. Bubukan Kec. Mijen	HGB
9	PT Hijau Cipta Harmoni	79.100 M <sup>2</sup>	Kel. Bubukan Kec. Mijen	HGB
10	Yayasan Bina Kemaritiman Indonesia	58.894 M <sup>2</sup>	Kel. Bubukan Kec. Mijen	HGB

Sumber: Kantor Pertanahan Kota Semarang

Kriteria dari tanah yang dapat dimasukkan dalam *database* Kantor Pertanahan sebagai tanah terindikasi terlantar ialah apabila sejak 2 tahun sejak SK pemberian hak tanah tersebut tidak dimanfaatkan dan/atau dibiarkan begitu saja tanpa adanya progres apapun, maka tanah tersebut akan menjadi objek inventarisasi tanah terindikasi terlantar oleh Kantor Pertanahan. Hal tersebutlah yang menjadi pedoman bagi Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam melakukan inventarisasi tanah-tanah terindikasi terlantar di Kota Semarang yang dalam hal ini berstatus Hak Guna Bangunan (HGB). Dalam praktiknya berdasar atas wawancara dengan Suryanti, S.ST., M.Si selaku Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan di Kota Semarang terdapat faktor-faktor yang melatarbelakangi pemegang HGB tidak memanfaatkan tanahnya sebagaimana peruntukannya, sehingga tanah tersebut terkesan menjadi terbengkalai dan tidak terawat, salah satunya ialah disebabkan oleh faktor ekonomi.

Berikut ini faktor yang melatarbelakangi adanya tanah terindikasi terlantar berstatus HGB di Kota Semarang:

1. 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, terdapat beberapa bidang tanah yang hanya dikuasai oleh satu perusahaan (PT), misalnya saja PT Karyadeka Alam Lestari dan PT Hijau Cipta Harmoni yang memiliki beberapa aset tanah yang ada di dalam satu wilayah. PT Karyadeka alam lestari dan PT Hijau Cipta Harmoni mempunyai aset tanah berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) yang luasnya berbeda-beda, namun dalam satu lokasi yang sama yakni PT Karyadeka Alam Lestari terletak di Kelurahan Pesantren, Kecamatan Mijen, Kota Semarang sedangkan PT Hijau Cipta Harmoni terletak di Kelurahan Bubukan, Kecamatan Mijen, Kota Semarang.
2. Para pemegang hak belum dapat memanfaatkan tanahnya sebagaimana peruntukannya disebabkan adanya kemungkinan kekurangan modal atau belum adanya dana untuk memanfaatkan tanah tersebut. Hal tersebut dialami oleh PT Putra Wahid Sejahtera yang mempunyai aset tanah berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) seluas 74.409 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Tinjomoyo, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang. Sejak diberikannya hak oleh Negara kepada pemegang hak yakni atas nama PT Putra Wahid Sejahtera pada 12 April tahun 2018 hingga saat ini di tahun 2023 tanah tersebut belum ada progress apapun dalam hal penggunaan atau pemanfaatan tanah, hal tersebut disebabkan adanya kemungkinan pemegang hak kekurangan modal atau belum adanya dana untuk memanfaatkan tanah tersebut, sehingga menyebabkan tanah berstatus HGB yang dimiliki oleh PT Putra Wahid Sejahtera masuk kedalam *database* objek inventarisasi tanah terindikasi terlantar Kantor Pertanahan Kota Semarang di tahun 2023.

### **Peranan Kantor Pertanahan Dalam Melaksanakan Penertiban Tanah Terindikasi Terlantar Yang Berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) Di Kota Semarang**

Tanah merupakan elemen terpenting dalam kehidupan manusia. Fakta menunjukkan bahwa sebagian besar aktivitas kehidupan manusia dilakukan di atas tanah, mulai tanah dijadikan sebagai tempat mendirikan rumah untuk berteduh, melakukan kegiatan usaha, hingga manusia meninggalpun masih membutuhkan tanah sebagai tempat peristirahatan terakhirnya. Tingkat ketergantungan manusia terhadap penggunaan tanah begitu besar, baik dari segi hubungan kebutuhan manusia terhadap tanah secara fisik maupun yuridis. Keterkaitan yuridis antara manusia dengan tanah dapat dilihat dalam Pasal 4 UUPA yang pada intinya mengatur bahwasannya macam-macam hak atas tanah yang diberikan oleh Negara kepada orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum, tanah tersebut dapat dipergunakan sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>7</sup>

Begitu pentingnya tanah bagi di dalam kehidupan manusia, akan tetapi dalam praktik kehidupan terdapat manusia yang dalam hal ini diberikan kepercayaan oleh Negara berupa pemberian kewenangan untuk menguasai tanah, namun tanah tersebut tidak dirawat, dibiarkan begitu saja, dan tidak dimanfaatkan sebagaimana peruntukan tanah tersebut. Hingga saat ini persoalan tentang pemilik tanah yang tidak mengusahakan dan/ atau tidak memanfaatkan tanah yang dimiliki, sehingga mengurangi nilai kebermanfaatannya dapat kita temui di beberapa wilayah yang ada di Indonesia, salah satunya di Kota Semarang. Padahal jika merujuk pada

---

<sup>7</sup> Heru Yudi Kurniawan and Tri Atika Febriany, "Pemanfaatan Pesawat Tanpa Awak (Drone) Untuk Memenuhi Proses Penelitian Identifikasi Lokasi Tanah Yang Terindikasi Sebagai Tanah Terlantar," *Res Judicata* 3, no. 2 (2020): 175.

Pasal 15 UUPA sudah seharusnya pemegang hak (dalam hal ini baik itu orang perorangan maupun badan hukum atau instansi) harus memelihara tanah termasuk menambah kesuburan tanahnya, bukan justru sebaliknya menelantarkan tanah yang ia miliki.

Di beberapa lokasi di Kota Semarang kita dapat melihat secara visual tanah yang tidak atau belum dimanfaatkan oleh pemiliknya, hal tersebut menimbulkan tumbuhkan rerumputan yang tinggi serta adanya tanaman liar yang tumbuh tanpa adanya perawatan, akan tetapi kita tidak dapat dengan mudah menentukan apakah tanah tersebut dikategorikan sebagai tanah terlantar atau tidak. Hal tersebut disebabkan ada tahapan atau prosedur yang harus dilakukan terlebih dahulu sebelum menentukan status sebidang tanah menjadi tanah terlantar<sup>8</sup>. Berdasar atas Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 11 tahun 2010 *jo* Pasal 3 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 4 tahun 2010 terdapat 4 tahapan atau prosedur dalam melakukan penertiban tanah terlantar, antara lain:<sup>9</sup>

- a. Inventarisasi tanah hak atau dasar penguasaan atas tanah yang terindikasi terlantar  
Tahap pertama dalam menentukan sebidang tanah termasuk kategori tanah terlantar atau bukan, dapat dimulai dengan melakukan inventarisasi tanah hak atau dasar penguasaan atas tanah terindikasi terlantar. Pada tahap yang 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. Perlu diketahui bahwasannya tahapan inventarisasi tanah terindikasi terlantar itu dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah, namun Kantor Wilayah tidak bekerja sendiri melainkan berkolaborasi dengan beberapa instansi lain yakni Kantor Pertanahan dan dinas atau instansi serta juga berdasarkan laporan tertulis dari Masyarakat<sup>10</sup>.
- b. Identifikasi dan penelitian tanah terindikasi terlantar  
Setelah Kantor Pertanahan melakukan inventarisasi tanah terindikasi terlantar, maka selanjutnya mereka akan melaporkan hasil tersebut kepada Kantor Wilayah BPN Provinsi. Kantor Wilayah BPN Provinsi selanjutnya akan menindaklanjuti laporan data hasil inventarisasi tanah terindikasi terlantar dari Kantor Pertanahan dengan cara melakukan Identifikasi dan penelitian tanah terindikasi terlantar. Identifikasi dan penelitian tanah terindikasi terlantar itu dilakukan setelah 3 tahun sejak diterbitkan sertipikat hak atas tanah atau bisa juga dihitung sejak dasar penguasaan tanah berakhir. Nantinya Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi akan melakukan analisis dari data hasil inventarisasi tanah terindikasi terlantar yang diberikan oleh Kantor Pertanahan. Analisis tersebut bertujuan untuk menyusun dan menetapkan target dari tanah terindikasi terlantar yang akan dilakukan identifikasi dan penelitian. Pertimbangan dari Kantor Wilayah BPN Provinsi untuk melakukan identifikasi dan penelitian ialah didasarkan pada lamanya tanah tersebut ditelantarkan. Kriteria dari tanah yang dapat dikatakan terindikasi terlantar ialah apabila sejak 2 tahun sejak SK pemberian hak, tanah tersebut tidak dimanfaatkan dan/atau dibiarkan begitu saja tanpa adanya progres apapun. Kantor Wilayah BPN Provinsi akan mengumpulkan informasi-informasi tentang tanah terindikasi terlantar, setelah itu mereka akan menyusun target identifikasi dan penelitian. Pemberitahuan kepada pemegang hak atas tanah oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi pasca penyusunan target identifikasi dan penelitian. Pemegang hak akan diberitahu oleh Kantor Wilayah BPN Provinsi secara tertulis, namun apabila

---

<sup>8</sup> Ni Nyoman Adi Astiti and Irna Wulandari, "Akibat Hukum Terhadap Penelantaran Tanah Hak Guna Bangunan," *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai* 5, no. 2 (2020): 803, <https://doi.org/10.61394/jihtb.v5i2.148>.

<sup>9</sup> Mujiburohman, *Penegakan Hukum Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*.

<sup>10</sup> Heru Yudi Kurniawan, "Tinjauan Yuridis Pemanfaatan Tanah Terindikasi Terlantar Untuk Kegiatan Produktif Masyarakat (Meningkatkan Taraf Perekonomian) Di Tinjau Dari PP No. 11 Tahun 2010 Tentang Pemanfaatan Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar," *Jurnal Nestor Magister Hukum* 1, no. 1 (2015): 6.

alamat dari pemegang hak tidak ditemukan, maka Kantor wilayah BPN Provinsi akan memberitahukan melalui Kantor Pertanahan untuk segera membuat pengumuman, selain itu Kantor Wilayah BPN Provinsi juga akan memasang papan pengumuman di lokasi tanah terindikasi terlantar itu berada. Langkah berikutnya yang dilakukan oleh Kantor Wilayah BPN Provinsi setelah memberitahukan pemegang hak terkait identifikasi tanah terindikasi terlantar ialah membentuk yang namanya Panitia C. Fungsi dari Panitia C ini untuk menyiapkan data yang diperlukan serta membuat ringkasan problem tanah terindikasi terlantar, selain itu Panitia C ini juga bertugas untuk melakukan identifikasi dan penelitian serta membuat rekomendasi terkait tanah terindikasi terlantar kepada Kepala Kantor Wilayah BPN<sup>11</sup>.

c. Peringatan terhadap pemegang hak

Panitia C setelah melakukan identifikasi dan penelitian atas tanah terindikasi terlantar akan melaporkan hasilnya kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi, setelah menerima laporan dari Panitia C, maka Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi akan memberikan peringatan secara tertulis kepada pemegang hak atas tanah untuk ia melakukan tindakan secara konkret mengusahakan tanah yang dimilikinya sesuai dengan tujuan pemberian haknya. Peringatan tertulis terdiri dari 3 kali peringatan yakni peringatan tertulis pertama, peringatan tertulis kedua, dan peringatan tertulis ketiga yang masing-masing dalam jangka waktu 1 bulan rentan waktu pemberian peringatan. Pemegang hak atas tanah harus memberikan laporan progress pemanfaatan tanah kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi dengan tembusan Kepala Kantor Pertanahan selama rentan waktu pemberian peringatan pertama hingga peringatan ketiga.

d. Penetapan tanah terlantar

Apabila pemegang hak tidak merespon peringatan tertulis dari Kantor Wilayah BPN Provinsi, maka tahapan selanjutnya ialah Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi mengajukan usulan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang tanah terindikasi terlantar di wilayahnya agar dinyatakan dalam keadaan *status quo* dan tidak dapat dilakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut, kemudian Kepala Badan Pertanahan Nasional menetapkan keputusan penetapan tanah terlantar. Jika Kepala Badan Pertanahan Nasional telah mengeluarkan keputusan penetapan tanah terlantar, maka selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan wajib mencoret sertipikat hak atas tanah dalam tata usaha pendaftaran tanah kemudian membuat pengumuman dalam surat kabar sebanyak 1 kali pasca dikeluarkannya keputusan penetapan tanah terlantar dari Badan Pertanahan Nasional. Perlu diperhatikan bahwasannya dalam kurun waktu 1 bulan sejak ditetapkan suatu tanah menjadi tanah terlantar, maka pemegang hak wajib mengosongkan tanah tersebut. Negara berhak menguasai benda-benda di atasnya apabila pemegang hak tidak segera mengosongkan tanah dalam kurun waktu yang telah ditentukan. Tanah terlantar yang sudah tidak diusahakan oleh pemegang haknya akan menjadi tanah negara yang peruntukannya dapat dialokasikan untuk kepentingan masyarakat dan negara melalui reforma agraria dan program strategis negara. Kepala Badan Pertanahan Nasional mempunyai kewenangan untuk menetapkan peruntukan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah negara bekas tanah terlantar.<sup>12</sup>

Kantor Pertanahan Kota Semarang berperan penting dalam melakukan inventarisasi tanah terindikasi terlantar, inventarisasi ini bertujuan untuk memperoleh target penertiban tanah baru yang terindikasi terlantar di wilayah Kota Semarang dalam rangka mewujudkan

<sup>11</sup> Dayat Limbong, "Tanah Negara, Tanah Terlantar Dan Penertibannya," *Jurnal Mercatoria* 10, no. 1 (2017): 7.

<sup>12</sup> Nuraini Aisyah, "Kemungkinan Penerapan Reforma Agraria Pada Tanah Terindikasi Terlantar," *Magistra* 27, no. 91 (2015): 85.

penertiban dan pemanfaatan tanah sebagaimana amanat dari Peraturan Pemerintah Nomor 11 tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Status tanah terindikasi terlantar di Kota Semarang sudah beberapa tahun ini tidak ada lagi yang berstatus hak milik, hak guna usaha, hak pakai, dan hak pengelolaan, melainkan hanya tersisa tanah terindikasi terlantar yang berstatus Hak Guna Bangunan. Dalam rangka mewujudkan penertiban tanah di Kota Semarang dalam jangka waktu yang cepat, akan lebih baik Kantor Pertanahan berkolaborasi dengan masyarakat Kota Semarang, dimana masyarakat yang tinggal di wilayah Kota Semarang diberikan akses untuk memberikan informasi adanya tanah terindikasi terlantar yang kemungkinan ada di sekitar tempat tinggalnya, hal tersebut dapat mempercepat kerja Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam melaksanakan tugasnya yakni Inventarisasi tanah terindikasi terlantar. Akses yang dapat diberikan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang agar warga masyarakat mudah untuk menyampaikan informasi seputar tanah terindikasi terlantar ialah dengan menghadirkan aplikasi pengaduan tanah terindikasi terlantar yang mudah digunakan oleh masyarakat serta nomor *hotline* khusus untuk memperoleh informasi seputar tanah terindikasi terlantar di Kota Semarang dari masyarakat, selain itu dari pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang dapat membuat kegiatan safari keliling tiap minggunya ke Desa/Kelurahan di wilayah Kota Semarang untuk melihat apakah ada tanah-tanah terindikasi terlantar.

## KESIMPULAN

Berdasar atas seluruh penjelasan diatas maka dapat disimpulkan beberapa poin sebagai berikut, Pertama, faktor ekonomi menjadi salah satu faktor yang melatarbelakangi adanya tanah terindikasi terlantar berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) di Kota Semarang. Faktor ekonomi tersebut, misalnya tanah yang dikuasai oleh Pemegang Hak hanya dijadikan sebagai investasi; Para pemegang hak belum dapat memanfaatkan tanahnya sebagaimana peruntukannya disebabkan adanya kemungkinan kekurangan modal atau belum adanya dana untuk memanfaatkan tanah tersebut. Kedua, berdasar atas Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 11 tahun 2010 jo Pasal 3 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 4 tahun 2010 terdapat 4 tahapan atau prosedur dalam melakukan penertiban tanah terlantar yakni Inventarisasi tanah hak atau dasar penguasaan atas tanah yang terindikasi terlantar; Identifikasi dan penelitian tanah terindikasi terlantar; Peringatan terhadap pemegang hak; dan penetapan tanah terlantar. Dari keempat tahapan tersebut, Kantor Pertanahan Kota Semarang mempunyai peran penting untuk melaksanakan tahapan inventarisasi tanah terindikasi terlantar. Ketiga, dalam rangka mewujudkan penertiban tanah di Kota Semarang dalam jangka waktu yang cepat, akan lebih baik Kantor Pertanahan berkolaborasi dengan masyarakat Kota Semarang yang tujuannya agar masyarakat di wilayah Kota Semarang dapat melaporkan atau memberikan informasi kepada Pegawai Kantor Pertanahan Kota Semarang terkait tanah terindikasi terlantar disekitar tempat tinggal mereka.

## DAFTAR PUSTAKA

- Aisyah, Nuraini. "Kemungkinan Penerapan Reforma Agraria Pada Tanah Terindikasi Terlantar." *Magistra* 27, no. 91 (2015): 85.
- Astiti, Ni Nyoman Adi, and Irna Wulandari. "Akibat Hukum Terhadap Penelantaran Tanah Hak Guna Bangunan." *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai* 5, no. 2 (2020): 803. <https://doi.org/10.61394/jihtb.v5i2.148>.
- Bestary, A. "Analisis Yuridis Kelemahan Kriteria Tanah Terlantar Yang Berstatus Hak Milik." *E-Jurnal Gloria Yuris* 2, no. 3 (2014): 17.
- Buana, A. A. Sagung Tri, and Marwanto. "Pengaturan Hak Penguasaan Tanah Hak Milik Perorangan Oleh Negara." *Jurnal Kertha Negara* 5, no. 4 (2018).
- Kurniawan, Heru Yudi. "Tinjauan Yuridis Pemanfaatan Tanah Terindikasi Terlantar Untuk

- Kegiatan Produktif Masyarakat (Meningkatkan Taraf Perekonomian) Di Tinjau Dari PP No. 11 Tahun 2010 Tentang Pemanfaatan Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.” *Jurnal Nestor Magister Hukum* 1, no. 1 (2015): 6.
- Kurniawan, Heru Yudi, and Tri Atika Febriany. “Pemanfaatan Pesawat Tanpa Awak (Drone) Untuk Memenuhi Proses Penelitian Identifikasi Lokasi Tanah Yang Terindikasi Sebagai Tanah Terlantar.” *Res Judicata* 3, no. 2 (2020): 175.
- Limbong, Dayat. “Tanah Negara, Tanah Terlantar Dan Penertibannya.” *Jurnal Mercatoria* 10, no. 1 (2017): 7.
- Maulana, Arief, Chumanidya Utami, and Yana Suryana. “An Implementation Review of The Program of Complete Systematic Land Registration in Indonesia.” *Kolaborasi: Jurnal Administrasi Publik* 8, no. 1 (2022).
- Mujiburohman, Dian Aries. *Penegakan Hukum Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*. STPN Press. Yogyakarta: STPN Press, 2019.
- Putri, Taufani Yunithia, Citra Dewi Saputra, M. Martindo Merta, and Alip Dian Pratama. “Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.” *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 15, no. 1 (2017): 37. <https://doi.org/10.28946/rpt.v12i2.3153>.
- Ramadhan, Ahsanul Rizky, Firman Muntaqo, and Iza Rumesten RS. “Penertiban Tanah Terlantar Dalam Rangka Penatagunaan Dan Pemanfaatan Tanah.” *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 11, no. 1 (2022): 100.