

Analisis Yuridis Terhadap Hak Atas Tanah Terdaftar Yang dikuasai Dan Dimanfaatkan Oleh Pihak Ketiga Karena Telantar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Kawasan Dan Tanah Telantar

Hendy Setiawan¹, Nova Monaya², Sudiman Sihotang³

¹Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Djuanda

²Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Djuanda

³Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Djuanda

ABSTRAK

Tanah telantar diartikan sebagai tanah yang dimiliki seseorang, namun tidak dipergunakan dan tidak diusahakan sesuai keadaannya, sifat pemilikan serta tujuan perolehan hak atas tanah. Kepemilikan tanah telantar di pemukiman biasanya karena pemilik tanah memanfaatkan tanah tersebut dengan tujuan investasi kepemilikan aset. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 mengatur mengenai objek penertiban tanah telantar. Tanah yang tidak diusahakan dan dimanfaatkan menjadi objek penertiban tanah telantar. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan tanah terdaftar yang ditetapkan sebagai tanah telantar serta perlindungan hukum terhadap pemilik tanah terdaftar yang dikuasai dan dimanfaatkan secara fisik oleh pihak ketiga pada perumahan CGCJ. Penelitian yang dilakukan merupakan jenis penelitian hukum normatif yaitu yaitu penelitian hukum yang mengutamakan data sekunder (data yang diperoleh dari bahan bahan pustaka). Jenis penelitian yaitu deskriptif analitis dan preskriptif. Hasil penelitian menunjukkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 memberikan dasar hukum kuat, dengan melalui prosedur penertiban sampai terbitnya peringatan tertulis dan sanksi sehingga melindungi hak atas tanah terdaftar yang dikuasai dan dimanfaatkan oleh pihak ketiga karena telantar. Hak dan kewajiban pemegang izin tanah terdaftar diatur sedemikian rupa sehingga menciptakan dasar hukum yang kokoh untuk pengelolaan tanah yang efektif

dan efisien. Selain aspek hukum, peraturan ini mendorong manfaat sosial dan pemanfaatan sumber daya tanah secara berkelanjutan. Perlindungan hukum bagi pemilik tanah terdaftar diatur dengan ketat pada Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021, pemilik hak atas tanah memiliki hak untuk melindungi kepentingan dan integritas propertinya. Dalam upaya mencegah tanah telantar, aturan tersebut mengatur bahwa pemegang hak atau izin usaha atas tanah/kawasan memiliki kewajiban untuk aktif mengusahakan, mempergunakan, dan memanfaatkan tanah tersebut. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi kepemilikan tanah terdaftar di CGCJ yang dimanfaatkan oleh pihak ketiga mencerminkan komitmen untuk menjaga keadilan, keberlanjutan, dan keseimbangan antara hak pemilik, kepentingan masyarakat, dan kebutuhan negara.

Kata Kunci: Hak atas tanah, Tanah telantar& Penertiban kawasan

A. PENDAHULUAN

Negara Indonesia merupakan negara yang kaya akan sumber daya alamnya, salah satunya adalah tanah. Dalam hukum tanah, pengertian tanah telah diberi batasan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pasal 4 ayat (1) UUPA tersebut, menyatakan bahwa: Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Berdasarkan pasal di atas, berarti dalam hal ini yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi. Tanah merupakan sumber daya alam yang dikuasai oleh negara, yang perlu dijaga kelestariannya dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, baik bagi generasi sekarang maupun bagi generasi yang akan datang.

Tanah yang disebut dengan permukaan bumi ini dapat digunakan dan dimanfaatkan oleh orang-orang yaitu dengan pemberian hak-hak yang telah diatur

dalam undang-undang yang disebut dengan hak atas tanah. Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹ Dengan demikian, hak-hak atas tanah yang diberikan kepada orang-orang harus sesuai dengan aturan yang berlaku, mengingat tanah merupakan kekayaan alam yang harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Hak menguasai negara merupakan hak yang dimiliki oleh negara untuk menguasai tanah. Hak menguasai negara atas tanah bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum publik.² Tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilakukan oleh seluruh bangsa Indonesia, maka dalam penyelenggaraannya, bangsa Indonesia sebagai pemegang hak, pada tingkatan tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia sebagai organisasi seluruh rakyat. Dengan demikian, cabang produksi yang penting bagi negara dan menguasai hajat hidup orang banyak harus dikuasai oleh negara dalam artian diatur dan diselenggarakan oleh pihak-pihak yang diberi wewenang oleh negara dan bertindak untuk dan atas nama negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menentukan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Sebagai tindak lanjut ketentuan pasal tersebut, negara memberikan kewenangan kepada penyelenggara pemerintahan dalam bidang pertanahan, dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 2 UUPA. Hak menguasai negara atas tanah

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 18.

² W. Riawan Tjandra, *Hukum Administrasi Negara*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2008, hlm. 107.

mencerminkan bahwa negara memiliki kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan atas tanah serta mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah. Terkait dengan adanya hak menguasai negara tersebut terdapat bermacam-macam hak atas tanah yang diberikan dan dipunyai oleh orang, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama dan badan hukum.

Salah satu masalah tentang agraria atau tanah yang masih kontroversi adalah masalah tentang kepemilikan tanah telantar. Tanah telantar diartikan sebagai tanah yang dimiliki seseorang, namun tidak dipergunakan dan tidak diusahakan sesuai keadaannya, sifat pemilikan serta tujuan perolehan hak atas tanah³. Hak atas tanah telantar diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021 yang mencabut Peraturan Pemerintah sebelumnya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah telantar. Pemegang hak atas tanah, dalam hal ini perorangan maupun instansi yang memiliki atau memperoleh hak atas tanah berdasarkan surat penguasaan tanah resmi, berkewajiban untuk mempergunakan tanah yang dimiliki serta memelihara tanah tersebut sehingga penggunaannya berfungsi sosial. Hal ini sesuai dengan Pasal 4 PP Nomor 20 Tahun 2021 yang menyatakan bahwa:

- (1) Setiap Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, dan Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah Wajib mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai.
- (2) Pengusahaan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus berfungsi sosial.
- (3) Setiap Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, dan Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah wajib melaporkan pengusahaan, penggunaan,

³ Arie Bestary, "Analisis Yuridis Kelemahan Kriteria Tanah Telantar Yang Berstatus Hak Milik", *E-Jurnal Gloria Juris*, Vol. 2/No. 3, hlm. 17.

pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan tanah yang dimiliki atau dikuasai secara berkala.

Selain itu PP Nomor 20 Tahun 2021 mengatur mengenai objek penertiban tanah telantar. Tanah yang tidak diusahakan dan dimanfaatkan menjadi objek penertiban tanah telantar. Objek penertiban tanah telantar tersebut meliputi tanah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah. Tanah hak milik menjadi objek penertiban jika dengan sengaja tidak dimanfaatkan sehingga berakibat dikuasi oleh masyarakat serta menjadi wilayah perkampungan, dikuasai oleh pihak lain secara terus menerus selama 20 (dua puluh) tahun tanpa adanya hubungan hukum dengan pemegang hak, serta fungsi sosial hak atas tanah tidak terpenuhi.

Sebagai pelaksanaan dari ketentuan tentang tanah tersebut, pemerintah tidak semerta-merta melakukan pemutusan hak penguasaan atas tanah. Pada mekanisme penertibannya, diberlakukan periode waktu tertentu dan langkah-langkah penertiban serta pengecualian terhadap objek dan atau kondisi tertentu. Hal tersebut menunjukkan bahwa penetapan tanah telantar tidak mudah dan harus menjalani proses hukum. Meskipun telah diatur sedemikian rupa, hal yang terjadi di lapangan masih terdapat pihak yang melakukan pernyataan sepihak bahwa suatu tanah adalah tanah telantar bahkan menggunakan tanah tanpa izin penguasa hak milik, sehingga menimbulkan sengketa.

Persoalan sengketa tanah oleh masyarakat sering kali terjadi pada tanah yang berada di kawasan permukiman. PP Nomor 20 Tahun 2021 juga mengatur terkait kawasan telantar yang objek penertiban kawasan telantar tersebut salah satunya adalah kawasan permukiman. Kawasan permukiman yang menjadi objek penertiban kawasan telantar merupakan kawasan perumahan/permukiman skala besar/terpadu yang digunakan untuk kegiatan perumahan/permukiman skala besar/terpadu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan RTR, yang belum dilekati Hak Atas Tanah. Regulasi tersebut sangat dalam membatasi bagaimana kawasan

permukiman yang dapat ditetapkan sebagai kawasan telantar hanya untuk -kawasan yang belum dilekati Hak Atas Tanah. Bagi tanah yang sudah memiliki hak atas tanah maka untuk memastikan tanah hak milik tersebut sebagai objek penertiban tanah telantar harus dibuktikan bahwa tanah dengan sengaja tidak dimanfaatkan dan fungsi sosialnya tidak terpenuhi. Meskipun hal tersebut sudah diatur dalam peraturan, masih banyak terdapat permasalahan sengketa kepemilikan tanah antara pemilik hak atas tanah dengan pihak ketiga yang memanfaatkan tanah yang ditelantarkan.

Tidak jarang pada masyarakat, terutama tanah pemukiman, tanah telantar dimanfaatkan oleh pihak lain. Kepemilikan tanah telantar di pemukiman biasanya karena pemilik tanah memanfaatkan tanah tersebut dengan tujuan investasi kepemilikan aset. Pemilik hak atas tanah merasa secara legal memiliki bukti kepemilikan sehingga menuntut pihak lain yang telah memanfaatkan tanah miliknya dan menyebabkan terjadinya sengketa dengan pihak lain yang merasa telah menguasai tanah tersebut secara fisik karena sudah bertahun-tahun memanfaatkannya. Tidak hanya pihak pemilik hak atas tanah dan pihak lain yang menggarap tanah telantar yang terlibat dalam permasalahan sengketa tanah ini. Pihak pengurus kemasyarakatan setempat mulai dari RT, RW, *developer* perumahan, satuan pengamanan bahkan aparat penegak hukum juga dapat terlibat, seperti yang terjadi pada Perumahan CGCJ. Pada kasus seperti ini, harus ditelaah status hak atas tanah telantar tersebut serta perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah tetapi tanahnya ditelantarkan sehingga menimbulkan sengketa.

2. Metode penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu hukum dikonsepsikan sebagai norma, kaidah, asas atau dogma-dogma. Pendekatan yuridis normatif dikenal pula dengan istilah

pendekatan/penelitian doktrinal atau penelitian hukum normatif. Tahap penelitian yuridis normatif menggunakan studi kepustakaan (penelaahan terhadap literatur) namun sepanjang diperlukan, dapat dilakukan *interview* untuk melengkapi studi kepustakaan.⁴

3. Analisis Yuridis Terhadap Hak Atas Tanah Terdaftar yang dikuasai dan Dimanfaatkan oleh Pihak Ketiga karena Telantar

3.1. Pengaturan Tanah Terdaftar yang Ditetapkan Sebagai Tanah Telantar di Perumahan (CGCJ)

Terhadap hak atas tanah terdaftar telantar di Perumahan (CGCJ), berlandaskan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 dan informasi yang diberikan, menggambarkan serangkaian kewajiban dan kriteria penertiban yang merentang dari pemegang izin, konsesi, atau perizinan usaha hingga pemegang hak, pemegang hak pengelolaan, dan pemegang dasar penguasaan atas tanah. Kewajiban kolektif ini menekankan tanggung jawab aktif dalam mengusahakan, mempergunakan, dan memanfaatkan izin atau konsesi guna optimalisasi pemanfaatan tanah. Objek penertiban mencakup meliputi tanah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, Hak Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah. Tanah hak milik yang sengaja tidak dimanfaatkan secara terus-menerus selama 20 tahun tanpa adanya hubungan hukum dengan pemegang hak atau fungsi sosial hak atas tanah tidak terpenuhi. Waktu selama 20 tahun tersebut menjadi kriteria penertiban, menunjukkan aspek temporal yang menjadi landasan hukum. Tujuan penertiban mencakup pencegahan pengangguran tanah, optimalisasi pemanfaatan sumber daya tanah, dan mendorong pengelolaan yang berkelanjutan, yang pada gilirannya memberikan manfaat sosial positif bagi masyarakat sekitar. Kesimpulannya, Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021

⁴*Ibid.*, hlm. 41.

memberikan fondasi hukum yang solid untuk mengatasi kompleksitas tanah telantar di CGCJ dengan aspirasi mencapai keseimbangan antara kepentingan pemegang izin, pemilik hak atas tanah, dan masyarakat. Lebih jauh, peraturan ini berupaya mendorong praktik pengelolaan tanah yang berkelanjutan, menciptakan lingkungan yang adil dan berkelanjutan bagi semua pihak yang terlibat dalam pemilikan dan pengelolaan tanah di Perumahan CGCJ. Dalam konteks hukum, peraturan ini memberikan landasan yang jelas untuk menyelesaikan konflik yang sering timbul terkait tanah telantar di CGCJ. Kewajiban kolektif pemegang izin, konsesi, atau perizinan usaha, bersama dengan pemegang hak atas tanah, menciptakan dasar hukum yang kokoh untuk menjamin pengelolaan tanah yang efektif dan efisien. Selain itu, penertiban kawasan dan tanah telantar tidak hanya berfokus pada aspek hukum semata, melainkan juga mendorong manfaat sosial dan pemanfaatan sumber daya tanah secara berkelanjutan. Kriteria penertiban yang mencakup tanah yang disengaja tidak dimanfaatkan secara terus-menerus selama 20 tahun memberikan perlindungan hak bagi pemilik untuk menguasai fisik tanah. Hal ini tidak hanya dapat mencegah potensi kerugian finansial, tetapi juga dapat menciptakan lingkungan perumahan yang lebih teratur dan berkelanjutan. Dalam rangka mencapai tujuan penertiban yang diamanatkan oleh peraturan ini, kolaborasi antara pemerintah, pemilik tanah, dan masyarakat setempat menjadi kunci. Keterlibatan manajemen perumahan, aparat kemasyarakatan (RT, RW), dan pihak keamanan perumahan (Jasa Satpam) juga penting dalam menegakkan aturan dan menciptakan penyelesaian konflik yang adil bagi semua pihak.

Terhadap hak atas tanah terdaftar telantar di Perumahan CGCJ berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 menunjukkan bahwa meskipun ada ketentuan penertiban tanah telantar, terdapat pengecualian pada objek penertiban, khususnya tanah hak pengelolaan yang termasuk tanah masyarakat hukum adat dan menjadi aset bank tanah. Pengecualian ini menunjukkan adanya penghargaan terhadap hak-hak tradisional masyarakat adat dan penanaman kepercayaan pada

keberlanjutan fungsional dan budaya tanah tersebut. Dalam konteks ini, tanah yang merupakan aset bank tanah dan terkait dengan hak pengelolaan masyarakat hukum adat dikecualikan dari penertiban, mengakui nilai keberlanjutan dan keberagaman hak atas tanah. Proses penetapan kawasan dan tanah telantar melibatkan serangkaian langkah yang mencakup inventarisasi, evaluasi, peringatan, dan penetapan. Inventarisasi dilakukan oleh pimpinan instansi atau Kantor Pertanahan, menggabungkan informasi dari berbagai pihak seperti pemegang izin atau konsesi berusaha, lembaga negara, pemerintah daerah, dan masyarakat. Ini menunjukkan pendekatan partisipatif untuk memastikan akurasi dan keadilan dalam proses identifikasi tanah telantar. Langkah selanjutnya melibatkan evaluasi, peringatan, dan penetapan kawasan dan tanah telantar. Pemberitahuan diberikan kepada pemegang izin dengan batas waktu 180 kalender, dan jika tidak direspons, peringatan tertulis diberikan hingga tiga kali. Jika pemegang izin tetap tidak merespons, pimpinan instansi dapat menetapkan status kawasan atau tanah sebagai telantar. Proses serupa berlaku untuk tanah telantar, di mana pemegang hak yang sengaja tidak mengelola atau memanfaatkan tanahnya dapat ditetapkan sebagai objek penertiban setelah serangkaian pemberitahuan dan peringatan tertulis. Keseluruhan proses ini menunjukkan pendekatan yang terstruktur dan transparan dalam menangani tanah telantar, dengan memberikan kesempatan kepada pemegang hak atau izin untuk mengatasi masalah sebelum tanah ditetapkan sebagai telantar. Selain itu, keberadaan pengecualian untuk tanah hak pengelolaan masyarakat hukum adat dan aset bank tanah mencerminkan pertimbangan mendalam terhadap keanekaragaman hak atas tanah dan kearifan lokal dalam pengelolaan sumber daya tanah.

Tanah telantar di Perumahan CGCJ berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 menunjukkan bahwa terdapat serangkaian langkah dan konsekuensi hukum yang ketat dalam penanganan tanah telantar. Pada tingkat ketidakresponsifan pemegang hak, hak pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah terhadap peringatan tertulis hingga yang ketiga, kepala Kantor Wilayah

memiliki wewenang untuk mengusulkan penetapan tanah tersebut sebagai tanah telantar kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN. Proses penetapan tanah sebagai telantar membawa konsekuensi serius. Pencabutan izin, konsesi, atau perizinan berusaha menjadi tindakan pertama, memotong hak-hak yang terkait dengan kepemilikan atau pengelolaan tanah tersebut. Penegasan bahwa kawasan tersebut dikuasai langsung oleh negara menandakan intervensi pemerintah yang kuat dalam menangani tanah telantar. Jika tanah tersebut dianggap sebagai tanah telantar, langkah-langkah selanjutnya mencakup pemutusan hubungan hukum, hapusnya hak atas tanah atau hak pengelolaan, dan penegasan bahwa tanah tersebut kini menjadi tanah negara yang dikuasai langsung oleh negara. Proses ini memastikan bahwa tanah tersebut tidak lagi tergantung pada kepemilikan atau pengelolaan individual, melainkan diambil alih oleh pemerintah untuk mencegah pengabaian atau ketidakpemanfaatan yang dapat merugikan masyarakat atau lingkungan sekitar. Dalam situasi di mana tanah telantar hanya sebagian hamparan, proses tersebut melibatkan langkah-langkah khusus, seperti hapusnya hak atas tanah pada bagian yang ditelantarkan, pemutusan hubungan hukum, dan penegasan sebagai tanah negara bekas tanah telantar yang dikuasai langsung oleh negara terhadap bagian yang ditelantarkan. Perintah untuk melakukan revisi luas hak atas tanah atau hak pengelolaan mencerminkan upaya untuk membawa kejelasan terhadap status hukum setiap bagian tanah tersebut. Penting untuk dicatat bahwa keseluruhan proses ini bertujuan untuk mencegah ketidakpemanfaatan atau pengabaian hak atau izin usaha atas tanah/kawasan. Konsekuensi penetapan sebagai tanah/kawasan telantar mencakup penguasaan langsung oleh negara, pencabutan izin usaha, dan pemutusan hubungan hukum antara tanah/kawasan dengan pemegang hak atau izin. Dengan demikian, aturan ini memberikan dasar hukum yang tegas untuk menjaga keteraturan dan pemanfaatan optimal tanah, melibatkan campur tangan pemerintah untuk melindungi kepentingan umum.

Apabila dalam hal tanah hak milik yang dimanfaatkan oleh pihak ketiga di Perumahan CGCJ menimbulkan sengketa, dapat dilakukan penyelesaian sengketa. Penyelesaian sengketa pada intinya dapat dilakukan melalui dua proses, yaitu proses litigasi di pengadilan dan non-litigasi di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa pada intinya dapat dilakukan melalui dua proses utama, yaitu proses litigasi di pengadilan dan non-litigasi di luar pengadilan. Proses litigasi, yang mencakup persidangan dan pengambilan keputusan oleh hakim, merupakan pendekatan formal yang umumnya melibatkan pemanggilan saksi, penyampaian argumen hukum, dan penggunaan aturan hukum yang berlaku. Sementara itu, proses non-litigasi melibatkan alternatif seperti negosiasi, mediasi, arbitrase, dan konsiliasi, yang bertujuan mencapai kesepakatan penyelesaian tanpa melibatkan peradilan formal. Keputusan untuk memilih antara litigasi dan non-litigasi seringkali bergantung pada kompleksitas sengketa, kebutuhan efisiensi waktu, biaya, dan tingkat kerjasama antara para pihak yang bersengketa

A. Non Litigasi

Model Penyelesaian Sengketa Tanah Telantar di Perumahan CGCJ dengan pendekatan non-litigasi mengacu pada pemahaman bahwa arus globalisasi telah memberikan dampak signifikan pada bidang hukum dan ekonomi di Indonesia. Pemilihan non-litigasi sebagai model penyelesaian sengketa menunjukkan respons terhadap kritik umum terhadap lembaga peradilan, terutama dalam menangani sengketa masyarakat. Masalah utama yang diatasi melibatkan keterlambatan dalam proses peradilan dan tingginya biaya yang terkait dengan litigasi. Non-litigasi mencakup berbagai metode alternatif seperti mediasi, arbitrase, atau negosiasi yang bertujuan untuk memberikan solusi yang lebih cepat, lebih efisien, dan lebih ekonomis. Pilihan ini mencerminkan upaya untuk menemukan solusi sengketa tanah telantar di Perumahan CGCJ tanpa melibatkan jalur litigasi yang seringkali dianggap sebagai proses yang lambat dan mahal. Pendekatan non-litigasi dapat memberikan fleksibilitas dan keterlibatan lebih besar bagi para pihak yang bersengketa,

menciptakan ruang bagi dialog dan penyelesaian yang lebih kolaboratif. Oleh karena itu, model ini dapat menjadi alternatif yang lebih sesuai dengan kebutuhan dan tuntutan masyarakat, sekaligus menciptakan mekanisme yang lebih responsif terhadap kompleksitas sengketa tanah di Perumahan CGCJ.

- a) Model Penyelesaian Sengketa Tanah Telantar di Perumahan CGCJ melalui negosiasi mengacu pada prinsip dasar memberikan kesempatan kepada pihak yang bersengketa untuk bermusyawarah langsung tanpa melibatkan pihak ketiga. Pendekatan ini memberikan kontrol sepenuhnya kepada para pihak untuk mencapai penyelesaian sengketa dengan prinsip "win-win", di mana hasilnya diharapkan menguntungkan semua pihak yang terlibat. Model ini menunjukkan kecenderungan untuk melampaui aspek hukum semata dan mempertimbangkan faktor-faktor non-hukum dalam mencapai kesepakatan. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 memberikan landasan hukum untuk penyelesaian sengketa melalui negosiasi, dan Pasal 6 ayat (2) menekankan pertemuan langsung oleh para pihak dengan batas waktu maksimal 14 hari untuk mencapai kesepakatan tertulis. Proses negosiasi efektif memerlukan tahapan-tahapan, seperti persiapan, tawaran awal, pemberian konsesi, dan tahap akhir permainan. Faktor-faktor seperti kesediaan sukarela, kesiapan berunding, kekuasaan yang seimbang, dan kemauan menyelesaikan masalah memainkan peran penting dalam keberhasilan negosiasi. Kelebihan dari model penyelesaian sengketa melalui negosiasi adalah pihak yang bersengketa memiliki kendali penuh atas penyelesaian, karena mereka yang paling memahami permasalahan sengketa dan dapat menentukan cara terbaik untuk mencapai penyelesaian yang diinginkan. Hal ini menciptakan lingkungan yang lebih kolaboratif dan memastikan keberlanjutan kesepakatan yang dicapai. Meskipun demikian, keberhasilan negosiasi sangat dipengaruhi oleh kesiapan dan kemauan semua pihak yang terlibat. Namun, perlu diakui bahwa model negosiasi memiliki beberapa kendala. Proses ini

sangat tergantung pada kemauan bersama untuk berunding, dan ketidaksetujuan dapat menghambat pencapaian kesepakatan. Selain itu, keberhasilan negosiasi juga terkait dengan kekuatan dan keadilan relatif antara pihak-pihak yang bersengketa. Keseimbangan kekuatan yang tidak merata dapat menghasilkan ketidaksetaraan dalam kesepakatan yang dicapai. Model negosiasi juga membutuhkan keterampilan dan pengetahuan dalam mengelola konflik serta kecakapan untuk mencapai kesepakatan yang adil dan berkelanjutan. Oleh karena itu, diperlukan pendekatan yang hati-hati dan pemahaman mendalam terhadap dinamika konflik dan kebutuhan masing-masing pihak. Secara keseluruhan, model penyelesaian sengketa melalui negosiasi menawarkan alternatif yang menguntungkan jika dilakukan dengan baik. Kesepakatan yang dicapai dapat lebih dapat diterima oleh semua pihak, mengurangi biaya dan waktu yang diperlukan dalam proses peradilan formal. Tetapi, penting untuk memahami bahwa kesuksesan model ini tergantung pada faktor-faktor psikologis, keadilan, dan keseimbangan kekuatan antara pihak yang bersengketa.

- b) Mediasi Model penyelesaian sengketa melalui mediasi menawarkan alternatif yang dapat memfasilitasi dialog konstruktif antara pihak yang bersengketa dengan bantuan mediator, dalam hal ini, Badan Pertanahan Nasional (BPN). Mediator bertindak sebagai fasilitator yang membantu para pihak mencapai kesepakatan sendiri tanpa memberikan putusan atau keputusan hukum. Keberhasilan mediasi sangat bergantung pada keterampilan dan keberhasilan mediator dalam membimbing para pihak untuk mencapai kesepakatan yang dapat diterima oleh semua. Peran mediator yang memahami baik aspek substantif dan prosedural sengketa menjadi kunci keberhasilan proses mediasi. Mediasi menekankan penelusuran kepentingan dan kebutuhan dari masing-masing pihak, bukan sekadar menyelesaikan perselisihan secara formal. Namun, mediasi juga memiliki tantangan. Keberhasilan mediasi

tergantung pada kemauan bersama dari para pihak untuk mencari solusi bersama. Selain itu, ketidaksetujuan yang signifikan atau ketidakseimbangan kekuasaan dapat menghambat pencapaian kesepakatan yang adil. Oleh karena itu, keberhasilan mediasi memerlukan kondisi di mana pihak-pihak bersedia berunding secara sukarela dan memiliki kemampuan untuk bernegosiasi. Arbitrase merupakan model penyelesaian sengketa alternatif lain yang dapat diterapkan dalam kasus tanah telantar di Perumahan CGCJ. Dalam arbitrase, sengketa diselesaikan di luar peradilan konvensional oleh pihak ketiga yang disebut arbiter atau panel arbiter yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa. Pihak-pihak yang terlibat dalam arbitrase memiliki fleksibilitas dalam menentukan aturan prosedural dan memilih arbiter yang memiliki pengetahuan khusus tentang sengketa yang dihadapi. Keuntungan dari arbitrase melibatkan proses yang lebih cepat, biaya yang mungkin lebih rendah dibandingkan dengan litigasi, dan keberlanjutan hubungan antarpihak yang lebih baik. Namun, perlu diperhatikan bahwa hasil arbitrase bersifat final dan mengikat, dan pihak tidak memiliki hak banding ke pengadilan jika tidak puas dengan hasilnya. Sebagai gambaran lebih lanjut, model penyelesaian sengketa non-litigasi menunjukkan bahwa terdapat berbagai cara untuk menangani permasalahan tanah telantar di Perumahan CGCJ, dan pemilihan model yang tepat harus memperhitungkan kebutuhan dan keinginan para pihak bersengketa, serta faktor-faktor lain yang memengaruhi penyelesaian sengketa secara efektif dan efisien.

- c) Konsiliasi sebagai model penyelesaian sengketa menawarkan suatu pendekatan yang lebih formal dan terstruktur dibandingkan dengan mediasi. Dalam konteks tanah telantar di Perumahan CGCJ, konsiliasi dapat menjadi alternatif yang efektif untuk menyelesaikan sengketa. Konsilator, sebagai pihak ketiga yang netral, memiliki peran pasif dalam memfasilitasi para pihak untuk mencapai penyelesaian yang dapat diterima bersama. Proses konsiliasi

melibatkan penyusunan dan perumusan penyelesaian oleh konsilator yang kemudian ditawarkan kepada para pihak. Meskipun konsilator memiliki kewenangan dalam menyusun penyelesaian, perannya lebih terbatas dibandingkan dengan arbiter dalam arbitrase atau hakim dalam litigasi. Kelebihan konsiliasi terletak pada fakta bahwa para pihak masih memiliki kendali penuh terhadap hasil penyelesaian dan memiliki ruang untuk mengajukan masukan atau perubahan terhadap usulan penyelesaian yang diajukan. Dalam konteks tanah telantar, di mana masalah dapat melibatkan aspek hukum dan non-hukum, konsiliasi memungkinkan pertimbangan yang holistik terhadap berbagai faktor yang memengaruhi penyelesaian. Penting untuk memahami bahwa pemilihan model penyelesaian sengketa yang tepat harus memperhitungkan dinamika kasus secara khusus, kebutuhan para pihak, dan faktor-faktor lain yang dapat memengaruhi efektivitas penyelesaian sengketa. Dengan demikian, konsiliasi dapat menjadi instrumen yang efektif dalam menangani sengketa tanah telantar di Perumahan CGCJ dengan tetap mempertahankan kerjasama antarpihak. Sebagai model penyelesaian sengketa menawarkan pendekatan yang lebih formal dan terstruktur, melibatkan pihak ketiga yang netral, yaitu arbiter, untuk memberikan keputusan yang mengikat bagi para pihak. Dalam konteks tanah telantar di Perumahan CGCJ, Konsiliasi dapat menjadi alternatif yang efektif untuk menyelesaikan sengketa, terutama jika terdapat ketidaksepakatan yang sulit diatasi melalui negosiasi, mediasi, atau konsiliasi. Keuntungan dari arbitrase melibatkan kecepatan dalam pengambilan keputusan, keterlibatan ahli di bidang hukum atau teknis yang relevan dengan sengketa, serta privasi yang dijaga sepanjang proses. Namun, perlu diperhatikan bahwa keputusan arbiter bersifat final dan mengikat, dengan keterbatasan ruang bagi para pihak untuk mengajukan banding. Penting untuk menyesuaikan pemilihan model penyelesaian sengketa dengan sifat dan kompleksitas sengketa tanah telantar yang dihadapi. Konsiliasi, meskipun efisien, dapat menimbulkan biaya yang

lebih tinggi dibandingkan dengan mediasi atau negosiasi. Oleh karena itu, pemilihan model penyelesaian harus mempertimbangkan kebutuhan, preferensi, dan sifat sengketa secara keseluruhan. Dengan demikian, arbitrase dapat memberikan solusi yang efektif untuk menangani sengketa tanah telantar dengan memastikan proses yang adil dan terstruktur.

B. Litigasi Pengadilan

Penyelesaian sengketa tanah telantar di perumahan CGCJ, metode litigasi melalui pengadilan menunjukkan kelebihan dan kelemahan tertentu. Kelebihannya termasuk memberikan keadilan formal dan perlindungan hukum yang kuat. Melalui jalur ini, pihak yang bersengketa dapat memperoleh keputusan yang mengikat dan didukung oleh landasan hukum yang jelas. Namun, pendekatan litigasi juga memiliki kekurangan yang patut diperhatikan, seperti biaya yang tinggi, waktu yang lama, serta kompleksitas prosedur yang mungkin sulit diakses oleh masyarakat umum. Selain itu, risiko terjadinya ketegangan hubungan antarpihak juga menjadi perhatian serius. Sebagai alternatif, model penyelesaian sengketa non-litigasi, seperti mediasi dan negosiasi, menawarkan pendekatan yang lebih praktis dan efisien. Mediasi, dengan bantuan pihak ketiga yang netral, bertujuan mencapai kesepakatan yang dapat diterima oleh kedua belah pihak tanpa perlu melibatkan proses pengadilan yang rumit. Negosiasi memberikan ruang bagi pihak-pihak yang bersengketa untuk secara langsung mencapai kesepakatan, mempertimbangkan kepentingan dan kebutuhan masing-masing. Keberhasilan pemilihan model penyelesaian sengketa sangat bergantung pada konteks kasus spesifik. Keputusan ini harus mempertimbangkan kebutuhan dan prioritas masyarakat setempat, serta nilai-nilai keadilan, efisiensi, dan dampak sosial yang diinginkan. Penting untuk menyadari bahwa tidak ada pendekatan yang satu ukuran cocok untuk semua kasus. Dengan memahami karakteristik dan keunggulan masing-masing model, pihak terlibat dapat membuat keputusan yang bijak dan sesuai dengan tujuan penyelesaian sengketa yang diinginkan.

3.2. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Terdaftar yang dikuasai dan Dimanfaatkan Secara Fisik Oleh Pihak Ketiga

Perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah telantar di Perumahan CGCJ didasarkan pada prinsip-prinsip hukum yang mengakar dalam Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam konteks Negara hukum Indonesia, Philipus M. Hadjon menciptakan landasan prinsip perlindungan hukum bagi rakyat, yang mengakui dan melindungi harkat serta martabat manusia dengan bersumber pada nilai-nilai Pancasila dan prinsip Negara Hukum yang berbasis Pancasila. Prinsip ini memberikan dasar filosofis bahwa penggunaan tanah harus selaras dengan kondisi dan hak-hak yang dimilikinya. Tanah bukan hanya menjadi objek kepemilikan, tetapi juga memiliki tanggung jawab untuk memberikan manfaat bagi kesejahteraan pemilikinya, kebahagiaan masyarakat, dan kontribusi positif bagi negara. Oleh karena itu, setiap kepemilikan tanah, termasuk tanah telantar di CGCJ, diatur dan dijaga oleh prinsip-prinsip hukum yang bermuara pada nilai-nilai Pancasila. Perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah telantar mencakup berbagai aspek, seperti hak atas pemanfaatan tanah sesuai dengan peruntukannya, keberlanjutan pengelolaan tanah, dan kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku. Dalam konteks tanah telantar, pemilik hak atas tanah memiliki hak untuk melindungi kepentingan dan integritas propertinya. Dalam upaya mencegah tanah telantar, aturan tersebut mengatur bahwa pemegang hak atau izin usaha atas tanah/kawasan memiliki kewajiban untuk aktif mengusahakan, mempergunakan, dan memanfaatkan tanah tersebut. Ketidakpemanfaatan atau pengabaian terhadap hak atau izin usaha atas tanah/kawasan dapat mengakibatkan penetapan sebagai tanah/kawasan telantar, dengan konsekuensi penguasaan langsung oleh negara, pencabutan izin usaha, dan pemutusan hubungan hukum antara tanah/kawasan dengan pemegang hak atau izin. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi kepemilikan tanah telantar di CGCJ mencerminkan komitmen untuk menjaga keadilan, keberlanjutan, dan keseimbangan antara hak pemilik, kepentingan

masyarakat, dan kebutuhan negara. Ini sejalan dengan prinsip-prinsip hukum yang mengedepankan kesejahteraan dan keadilan bagi seluruh warga negara Indonesia.

Perlindungan hukum bagi kepemilikan tanah telantar di Perumahan CGCJ dapat ditarik dari informasi yang menyatakan bahwa setiap pemegang hak atas tanah memiliki kewajiban untuk menggunakan tanahnya sesuai peruntukannya dan tidak hanya untuk kepentingan pribadi, tetapi juga harus memperhatikan kepentingan sosial dan lingkungan sekitar. Prinsip ini selaras dengan konsep fungsi sosial hak atas tanah yang mengandung makna pemenuhan hak atas tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD RI 1945. Fungsi sosial hak atas tanah menjadi penting dalam kerangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila. Apabila terjadi pelanggaran terhadap prinsip fungsi sosial, seperti tanah ditelantarkan dengan unsur kesengajaan, konsekuensinya adalah hak atas tanah tersebut dapat kembali kepada hak menguasai negara. Hal ini merupakan langkah tegas untuk mencegah pengabaian hak atas tanah yang dapat merugikan masyarakat dan lingkungan. Dalam konteks penyelesaian hukum agraria, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menjadi instrumen utama. UUPA, selain menghapus dualisme hukum agraria, juga mengatur penyelesaian persoalan-persoalan agraria. Program Revolusi Agraria Indonesia, yang diimplementasikan melalui UUPA, memiliki lima program utama. Pertama, pembaharuan hukum agraria melalui unifikasi hukum dengan konsep nasional dan pemberian jaminan kepastian hukum. Kedua, penghapusan hak-hak asing dan konsep kolonial atas tanah. Ketiga, mengakhiri penghisapan feodal secara berangsur-angsur. Keempat, perombakan pemilikan dan penguasaan tanah untuk mewujudkan pemerataan kemakmuran dan keadilan. Kelima, perencanaan persediaan dan peruntukan bumi, air, dan kekayaan alam sesuai dengan daya dukung dan kemampuannya. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi kepemilikan tanah telantar di CGCJ dapat diinterpretasikan sebagai bagian dari upaya sistem hukum agraria Indonesia untuk mencegah penyalahgunaan hak atas

tanah, memastikan kepatuhan terhadap fungsi sosial tanah, dan mencapai tujuan pemerataan kemakmuran dan keadilan di masyarakat. Program Revolusi Agraria Indonesia dan UUPA sebagai regulasinya memberikan dasar hukum yang kokoh untuk menanggulangi permasalahan tanah telantar dan mendukung visi keagrariaan yang sesuai dengan nilai-nilai Pancasila.

Perlindungan hukum bagi kepemilikan tanah telantar di Perumahan CGCJ dapat dilihat melalui prisma landreform atau program reformasi agraria yang dijelaskan dalam informasi yang diberikan. Program agraria reform, atau landreform, menggambarkan komitmen Indonesia untuk melakukan perombakan dalam pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan hukum yang terkait. Dalam hal ini, landreform tidak hanya terbatas pada aspek struktural, tetapi juga mencakup penataan hubungan produksi dan pelayanan pendukung pertanian secara menyeluruh. Penting untuk memahami bahwa landreform diartikan sebagai strukturalisasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah. Dalam konteks CGCJ, ini mengindikasikan adanya upaya sistematis untuk menangani tanah telantar yang mungkin menjadi objek landreform. Melalui landreform, tujuan pembaharuan agraria adalah menciptakan kepastian dan perlindungan hukum, serta keadilan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia. Pembaharuan agraria diartikan sebagai suatu proses yang berkesinambungan terkait dengan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan sumber daya agraria. Ini mencakup tidak hanya tanah pertanian tetapi juga sumber daya alam di darat, laut, dan angkasa. Proses pembaharuan agraria ini diarahkan agar berlangsung secara optimal, adil, berkelanjutan, dan ramah lingkungan. Dalam prakteknya, landreform dapat menjadi instrumen yang kuat untuk menangani tanah telantar di CGCJ dengan memberikan dasar hukum yang solid untuk penataan kembali penguasaan tanah dan mengatasi masalah kepemilikan yang kompleks. Pendekatan ini sejalan dengan prinsip-prinsip keadilan dan keberlanjutan, serta tujuan pembaharuan agraria yang bertujuan untuk kesejahteraan masyarakat dan

pelestarian lingkungan. Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi kepemilikan tanah telantar di CGCJ dapat dipandang sebagai bagian integral dari visi landreform yang lebih luas untuk mencapai keadilan agraria dan pembangunan berkelanjutan.

Perlindungan hukum bagi kepemilikan tanah telantar di Perumahan CGCJ dapat dilihat melalui prinsip penggunaan tanah negara bekas tanah telantar yang diatur dalam informasi yang diberikan. Penggunaan tanah negara bekas tanah telantar diarahkan untuk pemanfaatan melalui pengaturan peruntukan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah untuk kepentingan masyarakat. Prinsip ini sejalan dengan Pasal 33 UUD NRI 1945 yang menekankan bahwa kekayaan alam dan cabang produksi yang menyangkut hajat hidup orang banyak dikuasai negara dengan tujuan untuk kemakmuran rakyat. Dalam konteks UUPA, setiap hak atas tanah dianggap memiliki fungsi sosial, yang artinya pemanfaatan tanah harus memberikan manfaat tidak hanya bagi pemiliknya tetapi juga untuk masyarakat sekitar, dan tidak boleh merugikan kepentingan umum. Hak penguasaan atas tanah yang diberikan negara membawa serangkaian wewenang, kewajiban, dan larangan, dengan konsekuensi bahwa pemegang hak harus mengusahakan atau mengelola tanah tersebut sesuai peruntukannya. Adanya kewajiban untuk tidak menelantarkan tanah menjadi krusial, karena jika terjadi penelantaran hak atas tanah, akibat hukumnya dapat berupa berakhir atau hapusnya hak atas tanah sesuai dengan ketentuan UUPA. Penghapusan hak atas tanah sebagai akibat dari penelantaran diambil oleh pejabat yang berwenang sebagai sanksi terhadap tidak dipenuhinya kewajiban atau pelanggaran larangan oleh pemegang hak. Keputusan pejabat tersebut bersifat konstitusif, yang berarti hak atas tanah baru menjadi hapus dengan dikeluarkannya surat keputusan tentang penghapusan hak. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi kepemilikan tanah telantar di CGCJ melibatkan prinsip-prinsip Pasal 33 UUD RI 1945, fungsi sosial hak atas tanah, serta mekanisme penghapusan hak atas tanah sebagai konsekuensi dari penelantaran. Implementasi

prinsip-prinsip ini diharapkan dapat menciptakan tata kelola tanah yang adil, berkelanjutan, dan sejalan dengan kepentingan masyarakat serta negara.

Terhadap perlindungan hukum bagi kepemilikan tanah telantar di Perumahan CGCJ dapat dilihat dari peraturan perundang-undangan yang menyatakan bahwa jika hak-hak atas tanah primer dihapus, maka tanah tersebut akan menjadi tanah negara. Proses penghapusan hak atas tanah primer membawa konsekuensi bahwa hak atas tanah jatuh ke tangan negara atau kembali dalam hak penguasaan negara, sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) UUPA. Hal ini mencerminkan prinsip bahwa negara, sebagai organisasi kekuasaan tertinggi, memiliki kewenangan publik untuk menguasai tanah, yang diatur dalam UUPA. Namun, perlu diperhatikan bahwa meskipun terjadi penghapusan hak atas tanah, hak-hak pemegang hak atas tanah tersebut tetap harus dihormati. Konsekuensi hukum yang timbul dari tanah yang ditelantarkan oleh pemiliknya harus tetap memperhatikan hak-hak yang sah dimiliki oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Oleh karena itu, pemerintah tidak bisa secara sepihak menetapkan tanah sebagai tanah telantar tanpa mempertimbangkan sebab dan alasan penelantaran tanah tersebut. Proses penanganan tanah telantar di CGCJ harus memperhitungkan kriteria yang ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Pasal 11 ayat (2), yang menyatakan bahwa tanah yang ditelantarkan oleh pemiliknya karena faktor ekonomi memiliki konsekuensi hukum yang berbeda dengan tanah yang tidak digunakan sesuai dengan keadaan atau sifat serta tujuan pemberian hak atas tanahnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (3) huruf b PP No. 36 Tahun 1998. Dengan demikian, analisis ini menunjukkan pentingnya mempertimbangkan hak-hak pemilik dalam konteks penghapusan hak atas tanah, serta perlunya kriteria yang jelas untuk menetapkan status tanah telantar, guna memastikan keadilan dan keberlanjutan dalam penanganan permasalahan tanah telantar di CGCJ.

Perlindungan hukum bagi kepemilikan tanah telantar di Perumahan CGCJ mengindikasikan bahwa pemilik hak atas tanah, baik perorangan maupun badan

hukum, memiliki tanggung jawab untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan peruntukannya. Jika tanah tersebut ditelantarkan atau tidak digunakan secara sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak, terdapat konsekuensi hukum yang dapat menyebabkan hapus atau beralihnya hak atas tanah ke dalam penguasaan negara. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 yang telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 memberikan mekanisme perlindungan hak atas tanah dengan memberikan peringatan secara tertulis kepada pemilik hak atas tanah yang tidak memanfaatkan tanahnya sesuai peruntukannya. Mekanisme ini terdiri dari tiga tahap peringatan, yaitu Surat Peringatan I, II, dan III. Jika pemilik hak atas tanah tidak merespons hingga tahap Surat Peringatan III, tanah tersebut dapat ditetapkan sebagai tanah telantar. Perlindungan hak atas tanah ini juga mencakup pengaturan durasi pemanfaatan tanah oleh pihak lain yaitu secara terus-menerus selama 20 tahun. Artinya, walaupun tanah yang dimiliki tidak dimanfaatkan kurang dari 20 tahun, maka bukan merupakan objek penertiban tanah telantar. Selain itu, juga harus dianalisis penelantaran yang dilakukan memang terbukti secara sengaja. Dengan demikian, mekanisme tersebut mencerminkan upaya perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah, baik perorangan maupun badan hukum, yang tanahnya telantar di CGCJ. Tetapi, penting bagi pemilik hak atas tanah apabila memang telah menjadi objek penertiban untuk merespons peringatan tersebut guna menghindari konsekuensi hukum yang dapat menyebabkan hapus atau beralihnya hak atas tanah ke dalam penguasaan negara.

KESIMPULAN

Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar memberikan dasar hukum yang kuat untuk mengatasi kompleksitas tanah telantar di Perumahan CGCJ. Hak dan kewajiban pemegang izin diatur sedemikian rupa sehingga menciptakan dasar hukum yang kokoh untuk pengelolaan tanah yang efektif dan efisien. Selain aspek hukum, peraturan ini mendorong

manfaat sosial dan pemanfaatan sumber daya tanah secara berkelanjutan. Perlindungan hukum bagi pemilik tanah telantar diatur dengan ketat pada Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021, memberikan peringatan tertulis sebelum penetapan status tanah telantar, definisi periode waktu dan jenis pemanfaatan tanah yang jelas. Dalam konteks tanah telantar, pemilik hak atas tanah memiliki hak untuk melindungi kepentingan dan integritas propertinya. Dalam upaya mencegah tanah telantar, aturan tersebut mengatur bahwa pemegang hak atau izin usaha atas tanah/kawasan memiliki kewajiban untuk aktif mengusahakan, mempergunakan, dan memanfaatkan tanah tersebut. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi kepemilikan tanah telantar di CGCJ mencerminkan komitmen untuk menjaga keadilan, keberlanjutan, dan keseimbangan antara hak pemilik, kepentingan masyarakat, dan kebutuhan negara.

REFERENSI

Andre Ata Ujan, *Keadilan dan Demokrasi: Telaah Filsafat Politik John Rawls* (Yogyakarta: Kanisiusblac 2005).

Danang Wijayanto, Martin Roestamy, dan Endeh Suhartini. "Asas Keadilan Dalam Suplai Makan Tahanan Kepolisian dan Lembaga Pemasyarakatan Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2009". *Jurnal Ilmiah Living Law*, Vol. 12, No. 1, Januari 2020.

Debbi Puspito, Martin Roestamy, dan Edy Santoso. *Model Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Layanan Pinjam Meminjam Uang Berbasis Teknologi Informasi di Masa Pandemi Covid-19.* *Jurnal Living Law*, e-ISSN 2550-1208 Volume 14 Nomor 1, Januari 2022.

Ilman Khairi dan Abraham Yazdi Martin. "Pengembangan Model Asas Droit De Preference Terhadap Kepemilikan Tempat Usaha Pada Pasar Tanah Abang

Jakarta". Jurnal Ilmiah Living Law, ISSN 2087-4936, Volume, 9 Nomor 2, Oktober 2017.

R. Imamul Umam, Ani Yumarni, dan Inayatullah Abd Hasyi. "Efektifitas Kewenangan Paminal Dalam Penegakan Disiplin di Polresta Bogor Kota Berdasarkan Perkap No. 13 Tahun 2016 tentang Pengamanan Internal di Lingkungan Kepolisian". Jurnal Hukum De'rechtsstaat, P-ISSN:2442-5303, E-ISSN:2549-9874, Volume 6, No. 1, Maret 2020.

Roni Ismail dan Endeh Suhartini. Perspektif Bantuan Hukum di Kota Bogor Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2011 Tentang Bantuan Hukum." Jurnal Living Law, Vol. 12, No. 1, 2020.

Sultan Abdurahman. "Tinjauan Yuridis Kepemilikan Tanah Absentee Dikaji Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria". Lex Crimen, Vol. V/No. 6/Ags/2016.

Taufik, Muhammad. "Filsafat John Rawls tentang teori keadilan." Mukaddimah: Jurnal Studi Islam 19.1 (2013): 41-63.

Widda Yusman, Dadang Suprijatna, Danu Suryani. "Optimalisasi Pelaksanaan Pelayanan Bantuan Hukum Dalam Perkara Perdata di Wilayah Kewenangan Pengadilan Negeri Sukabumi". Jurnal Hukum De'rechtsstaat, P-ISSN:2442-5303. E-ISSN:2549-9874. Volume 5 No. 2, September 2019.

Buku

Achmad Ali. Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis). Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002.

Boedi Harsono. Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Djambatan, Jakarta, 2008.

- Jimly Asshiddiqi. *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*. Konstitusi Press, Jakarta, 2006.
- Martin Roestamy. *Demokrasi Pertanahan Dalam Negara Hukum Pancasila*. Unida Press, Bogor, 2023.
- Martin Roestamy, Endeh Suhartini dan Ani Yumarni. *Metode, Penelitian, Laporan dan Penulisan Karya Ilmiah Hukum pada Fakultas Hukum*. Fakultas Hukum Universitas Djuanda, Bogor, 2020.
- Moh. Kusnardi dan Harmaily Ibrahim. *Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*. Pusat Studi Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Sinar Bakti, Depok, 1983.
- M. Tahir Azhari. *Negara Hukum : Suatu Studi tentang Prinsip-prinsip Dilihat Dari Segi Hukum Islam, Implementasinya Pada Periode Negara Madinah dan Masa Kini*. Bulan Bintang, Jakarta, 2005.
- Satjipto Rahardjo. *Negara Hukum yang Membahagiakan Rakyatnya*. Genta Publishing, Yogyakarta, 2009.
- Sidharta. *Moralitas Profesi Hukum, Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*. Refika Aditama, Bandung, 2006.
- Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Pres, Jakarta, 1986.
- Theo Huijbers. *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*. Kanisius, Yogyakarta, 1982.
- Utrecht. *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*. Ichtiar, Jakarta, 1962.
- Van Appeldorn. *Pengantar Ilmu Hukum*. Pradnya Paramita, Jakarta, 2008.
- W. Riawan Tjandra. *Hukum Administrasi Negara*. Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2008.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok
Agraria.