

Research Article

**Uang Kerohiman Sebagai Bentuk Ganti Rugi Untuk Penggarap Tanah
Tanpa Ijin Pemilikinya**

Ana Silviana*, Farah Rana Yunita
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
***silvianafhundip@gmail.com**

ABSTRACT

The rise of cultivation of other people's land continues to increase which leads to disputes because the function of land is still a vital object for human life and livelihood. Cultivation of land can be with or without permission from the owner. The dispute that happened over land cultivation without a permit in the Right to Cultivate plantation owned by PT Buana Estate Bogor. The study aims to determine and analyze the Legal status of the cultivators on the plantation land of PT Buana Estate. This paper examine and analyze the dispute resolution between the cultivator and PT Buana Estate. The research method uses a socio-legal approach. Data obtained from library and field research. Hereinafter, the data compiled systematically and analyzed qualitatively. The result of research showed that the status and position of cultivators in the Right to Cultivate land area on behalf of PT Buana Estate were of two kinds, namely cultivators with permits and cultivators without (illegal) permits. Cultivators with permits (not illegal) are local residents who live around the land. Settlement of disputes between cultivators and Buana Estate for local cultivators s resolved by agreement through the provision of "Kerohiman money" (money given free of charge by land owners to land cultivator). For illegal cultivators (without permission) it is resolved by The Court.

Keywords: Kerohiman Money; Arable Land of Compensation; Other People's Land

ABSTRAK

Maraknya penggarapan di atas tanah milik orang lain tidak sedikit yang berujung pada sengketa karena fungsi tanah masih menjadikan objek yang vital bagi hidup dan penghidupkan manusia. Penggarapan ter bisa seijin maupun tanpa ijin pemiliknya seperti sengketa penggarapan tanah tanpa ijin pemilik tanah di perkebunan Hak Guna Usaha (HGU) milik PT Buana Estate Bogor. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis status dan kedudukan penggarap di atas tanah perkebunan PT Buana Estate, untuk mengetahui dan menganalisis proses penyelesaian sengketa antara penggarap dan PT Buana Estate. Metode penelitian menggunakan pendekatan *socio-legal*. Data yang diperoleh dari penelitian pustaka dan lapangan di susun secara sistematis dan dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa status dan kedudukan penggarap di lokasi tanah HGU atas nama PT Buana Estate ada dua macam, yaitu penggarap dengan ijin dan penggarap tanpa ijin (liar). Penggarap di atas tanah HGU Buana Estate sebagai penggarap dengan ijin (bukan liar) adalah penduduk lokal yang bertempat tinggal disekitar tanah tersebut. Penyelesaian sengketa antara penggarap dengan Buana Estate untuk penggarap lokal (petani lokal/setempat) diselesaikan secara kesepakatan melalui pemberian uang kerohiman. Untuk penggarap liar (tanpa ijin) di selesaikan dengan jalur Pengadilan.

Kata Kunci : Uang Kerohiman; Ganti Rugi Garapan; Tanah Milik Orang Lain.

A. PENDAHULUAN

Fenomena sengketa bidang pertanahan tidak semakin mereda namun selalu muncul dalam kehidupan masyarakat. Hal ini terkait fungsi tanah yang sangat esensial bagi hidup dan penghidupan masyarakat. Hubungan antara tanah dengan manusia yang "religio magis" ini mempunyai makna bahwa tanah mempunyai nilai dan peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena semua manusia akan selalu memerlukan tanah dari semasa hidup sampai dengan meninggal dunia, serta corak dan susunan kehidupan manusia serta pola perekonomian yang sebagian besar masih bercorak agraris. (Soepomo, 2004). Sehingga apabila ada pergesekan masalah tanah maka sengketa akan muncul diantara manusia. Sengketa tersebut dapat terjadi antara masyarakat dengan masyarakat sendiri, masyarakat dengan penguasa, masyarakat dengan Pengusaha, bisa juga terjadi antara Pengusaha (investor) atau antar Pemerintah (Penguasa).

Politik Agraria Indonesia sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 adalah sumber daya agraria dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Berdasarkan ketentuan ini, maka Negara hadir sebagai pemegang kuasa untuk menyelenggarakan peruntukan dan pemanfaatan tanah agar menuju kepada kemakmuran dan kesejahteraan serta keadilan rakyat Indonesia. Sehingga, apabila terjadi benturan terhadap

pelaksanaan pemanfaatan, penggunaan, pemilikan dan penguasaan sumber daya agraria termasuk tanah dan menimbulkan konflik ataupun sampai sengketa, negara harus hadir untuk menyelesaikannya. Dewi Kartika, Sekjen Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) merinci tentang total kasus Agraria yang terjadi sepanjang tahun 2020, yaitu 241 kasus di seluruh Indonesia dengan korban terdampak sebanyak 135.332 Kepala Keluarga (Kompas.com, 2021). Konflik Agraria tertinggi terjadi pada sektor perkebunan sebanyak 122 kasus, kemudian sektor kehutanan sebanyak 41 kasus. Konflik Agraria yang terjadi pada sektor infrastruktur sebanyak 30 kasus, Properti 20 kasus, Pertambangan 12 kasus, fasilitas militer 11 kasus, pesisir kelautan 3 kasus, dan agribisnis 2 kasus, lanjut Kartika Dewi dalam diskusi virtual peluncuran laporan kasus konflik Agraria 2020 di Jakarta (Kompas.com, 2021). Apabila dilihat data tersebut, maka konflik agraria yang tertinggi adalah disektor perkebunan. Di areal perkebunan yang sering terjadi adalah penggarapan tanah baik melalui ijin maupun tanpa ijin pemiliknyanya. Kasus sengketa yang sering muncul adalah penggarapan tanpa ijin pemilik tanahnya.

Hukum Tanah Nasional tidak mengenal tanah garapan dan Hak garapan, karena UUPA sebagai landasan yuridis pengaturan Hukum Tanah Nasional tidak mengatur tentang tanah garapan dan hak menggarap. Tanah Garapan bukan merupakan tanah hak (Harsono, 2012). Macam-macam tanah hak dalam Pasal 16 UUPA

adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai (HP). Tanah garapan dijumpai dalam peraturan perundang-undangan Landreform, diantaranya aturan mengenai Surat Izin Menggarap yang diberikan dalam rangka proyek Landreform, dalam Surat Keputusan Menteri Agraria, tanggal 22 Agustus Tahun 1961 No.509/Ka tentang Pernyataan Penguasaan oleh Pemerintah atas Bagian-Bagian Tanah yang Merupakan Kelebihan dari Luas Maksimum. Dijumpai juga dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 224 Tahun 1961, tanggal 19 September 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Rugi: "Bahwa para petani penggarap yang telah mendapatkan izin menggarap berhak mendapatkan hak milik atas tanah yang digarapnya setelah dua tahun ia menggarap". Ketentuan hukum tersebut untuk menyelesaikan penggarapan tanah-tanah pertanian yang mempunyai ijin penggarapan. Sedangkan, untuk penggarapan tanah tanpa ijin (penggarap liar), hal ini penyelesaiannya dikaitkan dengan pendudukan tanah oleh orang lain tanpa ijin pemiliknya atau kuasanya (*illegal occupation*) dengan sanksi sebagai pelanggaran pidana dalam ketentuan UU Nomor 51 Prp tahun 1960 mengatur tentang Larangan Penguasaan Tanah Milik Orang Lain Tanpa Izin Pemilik atau Kuasanya.

Dalam perkembangannya, penerapan sanksi terhadap penggarapan tanah melalui UU 51 Prp 1960 ternyata tidak efektif, dan merasa

tidak memberikan keadilan bagi masyarakat penggarap, karena berujung pada tuntutan keadilan masyarakat kepada Pemerintah Daerah, dan megarah kepada perbuatan anarkhis para penggarap.

Penelitian ini menganalisis tentang penyelesaian sengketa penggarapan tanah yang sudah ada hak kepemilikan dengan HGU Perkebunan milik Perusahaan Swasta PT Buana Estate, sebagai dampak dari pendudukan tanah oleh rakyat di lahan perkebunan-perkebunan besar asing sejak jaman Kolonial. Perusahaan Perkebunan Buana Estate adalah perusahaan yang bergerak di bidang perkebunan, dengan Hak Guna Usaha (HGU) No.1/Hambalang Tahun 1977 seluas 700 Hektar. Jangka waktu HGU berakhir pada tahun 2002, kemudian diperpanjang dan dilakukan pemecahan menjadi beberapa sertipikat tanah. Terhadap salah satu sertipikat HGU No. 149/Hambalang seluas 488 Hektar ternyata di klaim oleh pihak lain sebagai miliknya yaitu PT Genta Prana, yang dengan Putusan MA No.2980 K/Pdt/2011 jo Putusan PK No. 588 PK/Pdt/2013 menguatkan bahwa pemegang dan pemilik sah tanah seluas 211 Hektar yang merupakan bagian dari tanah seluas 448 Hektar tersebut adalah HGU milik Buana Estate dan PT Genta Prana bukan pemilik dari hak atas tanah yang diperkarakan tersebut. PT Buana Estate akan memanfaatkan tanah HGU tersebut untuk pembangunan Agrowisata, sehingga melakukan pembersihan, namun ternyata sudah banyak penggarap di atas tanah

tersebut baik secara *legal* (ijin) maupun yang *illegal* (tanpa ijin) atau penggarap liar, bahkan sudah di operalih garapan kepada pihak lain berkali-kali. Upaya untuk menyelesaikan sengketa melalui UU 51 Prp Tahun 1960 ternyata memunculkan sengketa baru, bahkan penggarap melaporkan Buana Estate ke Polisi dengan dasar tindak pidana Pasal 385 KUH Pidana.

Tujuan Negara Indonesia dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 adalah tercapainya kesejahteraan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia. Apabila melihat dari tujuan Negara di atas, maka Negara Indonesia adalah merupakan Negara Kesejahteraan (*Welfar state*) karena yang diinginkan adalah tercapainya kesejahteraan, dan kemakmuran seluruh rakyat. Teori Negara Kesejahteraan (*Welfare State*) adalah teori Negara yang pemerintahannya menjamin terselenggaranya kesejahteraan rakyat. Negara kesejahteraan pada dasarnya mengacu pada peran negara yang aktif dalam mengelola dan mengorganisasi perekonomian yang di dalamnya mencakup tanggung jawab negara untuk menjamin ketersediaan pelayanan kesejahteraan dasar dalam tingkat tertentu bagi warga negaranya (Sukmana, 2016). Negara kesejahteraan merupakan sistem kesejahteraan sosial dimana peran negara (pemerintah) lebih besar untuk mengalokasikan sebagian dana publik demi menjamin terpenuhinya kebutuhan dasar warganya.

Hukum Tanah Nasional yang landasan yuridisnya diatur dalam UU No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), mengakomodir hadirnya Negara dalam mengatur, menentukan dan menyelenggarakan peruntukan, pemilihan, penggunaan dan pemanfaatan serta pemeliharaan sumber daya agraria untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat (Pasal 2 UUPA). Negara sebagai organisasi kekuasaan pemerintahan tertinggi dari seluruh rakyat yang diberi kewenangan untuk : 1 Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa; 2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan bumi, air dan ruang angkasa; 3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Asas yang melatar belakangi kewenangan negara adalah asas pendelegasian wewenang dari masyarakat kepada negara yang menurut bersifat universal (Koeswahjono, 2008). Hubungan antara masyarakat dan pemerintahnya adalah hubungan yang berdasarkan kepercayaan (*trust*) dan kewenangan negara dibatasi oleh tujuannya, yakni memberikan pelayanan kepada masyarakat. Hak menguasai negara diperoleh dari mandat rakyat kepada penguasanya berdasarkan prinsip kepercayaan dan menghendaki pertanggungjawaban alas pendelegasian kewenangan itu (Koeswahjono, 2008).

Kewenangan tersebut diletakkan kepada negara yang dibebani tugas untuk mengatur, menentukan, memelihara dan mengawasi pelaksanaan pengelolaan dan penguasaan negara atas sumber daya agraria yang bertujuan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat adil dan makmur. Dalam UUPA kewenangan tersebut disebut dengan Hak Menguasai dari Negara (HMN).

Teori tujuan negara sebagai negara kesejahteraan (*welfare state*) sebagai pijakan pembangunan hukum Agraria – Pertanahan penggunaan tanah yang diatur dalam peraturan perundang-undangan Agraria – Pertanahan sekarang ini, dimana pemanfaatan, penguasaan, pengelolaan sumber daya agraria termasuk tanah ditujuakn untuk keadilan, kesejahteraan dan kemakmuran rakyat, terutama pemilikny.

Perlindungan hukum dan kepastian hukum akan diberikan oleh hukum apabila kepemilikan dan penguasaan dan pemanfaatan tanah dilakukan dengan asas keterbukaan dalam koridor hukum yang berlaku yaitu UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Prinsip perlindungan hukum dalam Hukum Tanah bahwa penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional, sehingga akan mendapatkan perlindungan hukum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik

oleh sesama anggota masyarakat, Pengusaha, maupun Penguasa , jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya; penguasaan dan penggunaan tanah tanpa dilandasi alas hak tertentu (*illegal*), tidak dibenarkan, bahkan diancam dengan sanksi pidana, hal demikian diatur dalam UU No. 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Milik Orang lain Tanpa Ijin Pemiliknya atau Kuasanya (Harsono, 2012). Berdasarkan uraian tersebut bahwa prinsip dan ketentuan hukum sangat jelas memberikan perlindungan hukum bagi siapapun yang menguasai tanah secara sah terhadap gangguan dari pihak siapapun termasuk Pemerintah.

Menurut Philipus M. Hadjon perlindungan hukum selalu berkaitan dengan kekuasaan. Ada dua kekuasaan yaitu kekuasaan pemerintah dan kekuasaan ekonomi. Dalam hubungan dengan kekuasaan pemerintah, permasalahan perlindungan hukum bagi rakyat (yang diperintah), terhadap pemerintah (yang memerintah). Dalam hubungan dengan kekuasaan ekonomi, permasalahan perlindungan hukum adalah perlindungan bagi si lemah (ekonomi) terhadap si kuat (ekonomi), misalnya perlindungan bagi pekerja terhadap pengusaha (Wijayanti, 2009). Sebagai Negara hukum yang berdasarkan Pancasila, maka perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita. Harus memberikan perlindungan hukum kepada warga masyarakatnya dengan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia sebagai makhluk individu dan makhluk sosial

dalam wadah Negara kesatuan yang menjunjung tinggi suasana kekeluargaan demi tercapainya kesejahteraan bersama.

Pemilik tanah adalah pemegang hak dari bidang tanah dengan hak-hak kepemilikan tertentu. Tanah dalam arti yuridis adalah permukaan bumi. Hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi yang memberikan hak dan kewenangan kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan atau memperoleh memanfaatkan dari tanah yang diwakilinya. Menguasai hak atas tanah dalam aspek perdata maka akan menimbulkan hak dan kewajiban, namun seseorang yang menguasai tanah belum tentu juga memiliki tanah. Menguasai tanah milik orang lain tentunya harus seijin pemilik tanah, apabila tidak ada ijin maka dapat dikategorikan sebagai "pendudukan/penyerobotan" tanah dimana penguasaan tanah tanpa ijin yang berhak (pemegang hak/pemilik) atau kuasanya yang sah adalah dapat dikategorikan sebagai tindak pidana. Pasal 2 dan 6 UU 51 Prp Tahun 1960 menyatakan bahwa pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah adalah perbuatan yang dilarang dan diancam dengan hukuman pidana. Tetapi tidak harus selalu dilakukan dengan tuntutan pidana, sebagaimana dalam ketentuan Pasal 3 dan 5-nya bahwa dapat diadakan penyelesaian dengan cara lain dengan mengingat kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan dan rencana peruntukan serta penggunaan tanah tersebut (Harsono, 2012). Rakyat yang menduduki dapat dipindahkan ke

tempat lain, dapat juga dilakukan pengosongan tanah dengan paksa. Perintah pengosongan tanah perkebunan dan hutan diberikan kepada Menteri Agraria/Kepala BPN atau instansi yang ditunjuk, sedangkan untuk tanah-tanah yang lain diberikan kepada "Penguasa Daerah" sekarang adalah Pemerintah Daerah. Dalam penjelasan Undang-Undang tersebut dinyatakan bahwa, untuk mengatasi dan menyelesaikan soal pemakaian tanah tidak sah memerlukan tindakan-tindakan dalam cakupan yang luas, dengan macam-macam aspek, yang tidak hanya terbatas pada bidang agrarian dan pidana dan melainkan juga bidang social, perindustrian, transmigrasi dan lain-lain. Karena persoalannya tidak sama pada masing-masing daerah, maka kebijaksanaannya diserahkan kepada Penguasa daerah. Sebagai negara yang berlandaskan Pancasila, yang wajib diamalkan dalam kehidupan sehari-hari, meskipun penguasaannya/penggarapannya *illegal*, usaha penyelesaiannya harus didahului musyawarah untuk mencapai kesepakatan dalam pelaksanaannya. Menurut hukum, bangunan dan tanaman yang ada di atasnya adalah milik pihak yang menguasai tanah (Harsono, 2012). Hukum Agraria tidak mengenal Tanah Garapan maupun Hak Garapan, demikian UUPA juga tidak mengatur secara tegas tentang Tanah Garapan dan Hak Menggarap. Dalam Hukum Tanah Hak Garap tidak termasuk hak atas tanah (Harsono, 2012). Beberapa literature hukum pertanian menghubungkan tanah garapan tersebut dengan

memakai tanah tanpa seizin pemilik atau kuasanya dan pendudukan tanah secara tidak sah (*onwettige occupatie*). Penyelesaiannya terhadap penguasaan tanpa ijin pemiliknya diatur dalam UU 51 Prp tahun 1960.

Pengaturan tentang Tanah Garapan diatur dalam Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pertanahan Yang Dilaksanakan Oleh Pemerintah Kabupaten/Kota, Tanggal 28 Agustus 2003. Tanah Garapan menurut SK Kepala BPN tersebut adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan suatu hak yang dikerjakan atau dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu. Sedangkan pengertian sengketa tanah garapan adalah pertikaian ataupun perbedaan kepentingan dari dua pihak atau lebih atas tanah garapan. Munculnya Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 2 Tahun 2003, menandakan bahwa BPN sebagai Mandatory dari Negara yang diberi kuasa oleh Negara untuk mengatur dan mengurus persoalan agraria-pertanahan di Indonesia, yang telah mengakui keberadaan tanah garapan.

Penggarap adalah orang yang diberikan ijin untuk menggarap dengan syarat tertentu. Penggarap dalam mengerjakan dan mengambil manfaat dari tanah garapan tersebut mendasarkan pada Surat Garapan yang diberikan

oleh pihak yang berhak (pemilik tanah). Bagi orang yang memanfaatkan tanah tanpa persetujuannya dari yang berhak (pemilik tanah) disebut dengan penggarap liar (*illegal occupation*). Prosedur penggarapan tanah milik orang lain untuk mendapatkan Surat Izin Hak Garap dari tanah hak yang tunduk pada perjanjian perdata biasa Pasal 1320 KUH Perdata, dapat dilaksanakan berdasarkan akta Notariil atau hanya di bawah tangan. Untuk penggarapan Tanah Negara prosedurnya dengan membuat Surat Keterangan Garapan yang diketahui oleh Kepala Desa/Lurah kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk mendapatkan Surat Izin Garapan Tanah Negara. Surat Ijin Garapan untuk tanah Hak diberikan oleh pemilik tanah, sedangkan Surat Ijin Garapan Tanah Negara diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Semakin kompleknya permasalahan pertanahan sekarang ini, memerlukan pemecahan dan penyelesaiannya secara komprehensif. Sifat dan substansi permasalahan pertanahan tidak hanya pada persoalan administrasi pertanahan, tetapi sudah merambah ke ranah politik, sosial, budaya dan terkait dengan persoalan nasionalisme dan hak asasi manusia (Limbong, 2012). Hasim Purba secara umum mengklarifikasikan tipologi sengketa pertanahan kedalam tiga bentuk yaitu : 1. Sengketa Horizontal yaitu : antara masyarakat dengan masyarakat lainnya. 2. Sengketa Vertikal yaitu : antara masyarakat dengan pemerintah,

dan 3. Sengketa Horizontal – Vertikal yaitu : antara masyarakat dengan pengusaha (investor) yang di *back up* pemerintah (oknum pejabat) dan preman (Purba, 2010). Maria SW Sumardjono mengelompokkan tipe kasus-kasus bidang pertanahan meliputi : 1. Kasus-kasus yang berkenaan dengan penggarapan rakyat atas areal perkebuna kehutanan dan lain-lain: 2. Kasus-kasus yang berkenaan dengan pelanggaran peraturan land reform; 3. Kasus-kasus berkenaan dengan ekses-ekses dalam penyediaan tanah untuk pembangunan; 4. Sengketa perdata yang berkenaan dengan masalah tanah, dan 5. Sengketa yang berkenaan dengan Hak Ulayat (Sumardjono, Ismail, & Isharyanto, 2008).

Di bidang Pertanahan, untuk penyelesaian sengketa sudah norma hukumnya dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, sekarang diperbaharui dengan Permen ATR/Ka BPN Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penanganan Konflik dan Sengketa Pertanahan. Ada dua cara dalam menyelesaikan sengketa tanah. Pertama, sengketa tanah dapat diselesaikan lewat pengadilan. Kedua, sengketa tanah dapat diselesaikan tanpa melalui pengadilan atau dengan cara di luar pengadilan (non Litigasi). Kedua metode tersebut tentunya masing-masing memiliki banyak kelebihan serta kekurangan. Namun biasanya jalur litigasi akan ditempuh setelah jalur non-litigasi melalui mediasi tidak menemui jalan tengah.

Dewasa ini, masyarakat beranggapan bahwa penyelesaian system sengketa tanah melalui negoisasi dan mediasi adalah cara terbaik lantaran menghemat dana serta menghemat waktu. Selain itu non-litigasi juga mampu memberikan *win win solution* bagi kedua belah pihak. Namun tak jarang pula jalur non-litigasi tak menuai jalan tengah lantaran kedua belah pihak memilih untuk mempertahankan pendapat masing masing. Sementara jalur litigasi cukup memakan waktu serta dana lantaran melalui sejumlah rangkaian peradilan, yakni gugatan perdata atau gugatan tata usaha Negara.

Penyelesaian sengketa tanah garapan di atas areal HGU seakan menghadapi dilema yang berkepanjangan. Baik Badan Pertanahan Nasional maupun BUMN sebagai *stage holder* seolah saling melempar “bola panas”. Secara fisik bidang-bidang tanah bekas HGU telah dikuasai penggarap namun status hukum atas tanahnya masih abu-abu. Hal tersebut terjadi karena : *Pertama*, masih ada terdapat areal HGU yang berdasarkan SK BPN tidak menyetujui perpanjangan masa berlaku HGU dan arela HGU yang diperpanjang tersebut telah dikuasai oleh petani penggarap, sehingga BPN merekomendasikan penyelesaian sengketa atas tanah garapan ini untuk diselesaikan oleh Pemerintah Daerah setempat (Gubernur/Bupati) terhadap penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T), dengan terlebih dahulu mendapat izin pelepasan *asset* dari menteri yang berwenang, yaitu Kementrian

BUMN (untuk tanah-tanah eks HGU PTPN). *Kedua*, belum adanya kesamaan persepsi *asset*, sebab menurut Kementerian BUMN jika masa berlaku HGU berakhir tidak serta merta tanah eks HGU tersebut langsung menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara yang dapat dibagi-bagikan kepada petani penggarap. Karena tanah masih terdaftar sebagai *asset* BUMN, kecuali ada putusan pengadilan yang memerintahkan untuk melepaskan *asset* tersebut. Hal ini yang menyebabkan Kementerian BUMN tidak melakukan pengusulan pencoretan *asset* BUMN terhadap eks HGU yang masa berlakunya sudah habis dan tidak diperpanjang kepada Menteri Keuangan selaku pengelola *asset*.

UU No 51 Prp Tahun 1960 atau PERPU No. 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya merupakan norma hukum bidang pertanahan yang melindungi kepemilikan tanah yang dikuasai oleh orang lain tanpa izin. UU tersebut mengatur, bahwa dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah. Dalam hal ini Penguasa Daerah dapat mengambil tindakan-tindakan untuk menyelesaikan pemakaian tanah yang bukan perkebunan dan bukan hutan tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah, yang ada di daerahnya masing-masing pada suatu waktu. Dalam rangka menyelesaikan pemakaian tanah milik orang lain, maka Penguasa Daerah (Pemda) dapat memerintahkan kepada yang memakainya untuk mengosongkan tanah yang bersangkutan dengan segala barang dan orang

yang menerima hak dari padanya. Jika setelah berlakunya tenggang waktu yang ditentukan didalam perintah pengosongan belum dipenuhi oleh yang bersangkutan, maka Penguasa Daerah (Pemda) atau pejabat yang diberi perintah olehnya melaksanakan pengosongan itu atas biaya pemakai tanah itu sendiri.

Didalam menggunakan wewenangnya mengenai penyelesaian pemakaian tanah-tanah perkebunan Menteri Agraria (BPN) harus memperhatikan kepentingan rakyat-pemakai tanah yang bersangkutan, kepentingan penduduk lainnya di daerah tempat letaknya perusahaan kebun dan luas tanah yang diperlukan perusahaan itu untuk menyelenggarakan usahanya, dengan ketentuan, bahwa terlebih dahulu harus diusahakan tercapainya penyelesaian dengan jalan musyawarah dengan pihak-pihak yang bersangkutan. Penyelesaian terhadap sengketa tanah garapan dapat diselesaikan melalui jalur Pengadilan (*litigasi*) dan jalur di luar Pengadilan (*Non Litigasi*).

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, tanah digolongkan dalam hukum privat. Namun pada kenyataannya, pengaturan tanah sarat dengan campur tangan Pemerintah. Hal ini dapat dilihat pada perundang-undangan pokok yang menjadi landasan pengaturan hukum tanah di Indonesia, antara lain Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, TAP MPR RI No. IV Tahun 1973 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara atau yang biasa disingkat GBHN, Pasal 2 Ayat (1) UUPA beserta sejumlah peraturan

pelaksananya. Dalam praktik, penyelesaian sengketa tanah tidak hanya dilakukan melalui Pengadilan Negeri (PN), namun juga melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), bahkan tidak jarang penyelesaian sengketa tanah merambah ke wilayah hukum pidana karena dalam sengketa tersebut terkandung unsur-unsur pidana (Mudjiono, 2007).

Penyelesaian sengketa penggarapan tanah HGU Buana Estate dilakukan dalam jangka waktu yang tidak pendek, karena banyak pihak yang masuk dan mengklaim pemilik tanah perkebunan tersebut. Salah satunya adalah PT Gena Prana yang mengklaim bahwa tanah HGU tersebut adalah miliknya. PT Genta Prana menggugat keabsahan HGU yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, dengan turut tergugat PT Buana Estate sebagai pemegang HGU tersebut. Pengadilan TUN memenangkan PT Buana Estate sehingga HGU No.149/Hambalang dibatalkan oleh BPN. Untuk memperoleh perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah HGU tersebut, pihak PT Buana Estate melakukan gugatan balik melalui gugatan perdata sengketa kepemilikan. Gugatan Perdata tersebut dimenangkan pihak Buana Estate yang menyatakan bahwa tanah HGU No. 149 adalah milik sah secara hukum PT Buana Estate. Munculah putusan pengadilan yang saling bertentangan. Permasalahan lain muncul lagi saat Buana Estate akan membangun Agrowisata di atas areal tanah tersebut, ternyata masih ada penduduk yang menguasai dan

menduduki tanah objek sengketa tersebut, dengan mengaku sudah lama, dan sudah beberapa kali terjadi operalih garapan tanah. Babak baru yang harus dilakukan oleh Buana Estate untuk menyelesaikan masalah penggarapan di atas tanah miliknya.

Berdasarkan uraian tersebut, maka permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah status dan kedudukan hukum penggarap tanah HGU Buana Estate tersebut ?
2. Apakah penyelesaian sengketa antara petani penggarap dengan Buana Estate sudah memenuhi rasa keadilan bagi para pihak?

Penelitian terhadap kasus penggarapan tanah sudah pernah dilakukan oleh peneliti lain, namun fokus studi dalam penelitian ini adalah terhadap proses dan bentuk ganti rugi yang diberikan kepada para penggarap baik yang *legal* maupun *illegal* di tanah HGU Nomor : 149/Hambalang milik PT Buana Estate yang akan dikaji dengan teori keadilan Pancasila.

Beberapa penelitian terdahulu tentang penyelesaian kasus penggarapan tanah dapat diselesaikan melalui jalur *litigasi* dan *non-litigasi*. Penyelesaian kasus penggarapan yang diselesaikan secara *litigasi* penelitian Tesis oleh Ramadhan berjudul : Analisis Yuridis Sengketa Kepemilikan Tanah Garapan Di Desa Helvetia Kecamatan Labuhan Deli Kabupaten Deli Serdang (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 537.K/Pdt/2011), tentang keabsahaan pelepasan

hak dan ganti kerugian tanah garapan seluas ± 5.600 m² (lima ribu enam ratus meter persegi) yang terletak di Dusun II Desa Helvetia Kecamatan Labuhan Deli Kabupaten Deli Serdang adalah sah menjadi hak tanah tergugat atau termohon kasasi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.537.K/Pdt/2011. Penelitian ini menganalisis terhadap keabsahan dari surat pelepasan hak (Ramadhan, 2016).

Penyelesaian Sengketa Hak Garap Dan Penguasaan Tanah Di Kalicari Semarang (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 153 PK/TUN/2013), diteliti oleh Pinanti Mega Dewanti dan Sukirno, yang menganalisis tentang Putusan Pengadilan TUN terhadap SK Walikota dalam penerbitan asset tanah di Kota Semarang. SK Walikota digugat oleh penggarap yang dibeli dari penggarap sebelumnya dengan bukti Surat dari Kelurahan setempat. Penelitian ini meneliti tentang keabsahan Surat Keputusan Walikota Semarang, Nomor: 143/285/2002 tentang Penetapan Tanah Bekas Bengkok dan Bangunan Aset Kelurahan Menjadi Aset Pemerintah Kota Semarang (Dewanti, & Sukirno, 2019).

Penyelesaian kasus tanah garapan dengan jalur *non-litigasi*, penelitian yang disusun oleh Ova Mareakaca Rayiatmaja berjudul :Penyelesaian Sengketa Tanah Antara Petani Dengan Pt.Mackenzie Melalui Mediasi (Studi Penyelesaian Sengketa Tanah PT.Mackenzie di Kabupaten Pematang Jaya. Penelitian ini mengungkap proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan

terhadap sengketa antara penggarap tanah dengan PT.Mackenzie di Kabupaten Pematang Jaya, yang keduanya tidak menemukan kata sepakat, sehingga arahan dari Kantor Pertanahan untuk melanjutkan gugatan sengketa kepemilikan ke Pengadilan (Rayiatmaja, Silviana, & Triyono, 2016).

Penyelesaian sengketa tanah garapan juga dilakukan oleh Kusbianto dalam Disertasi berjudul Penyelesaian Sengketa Tanah Perkebunan Pada Areal Perusahaan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) Perkebunan Di Sumatera Utara di areal Perkebunan HGU PTPN - II Sumatera Utara dengan masyarakat penggarap diselesaikan melalui jalur *Non-litigasi* dengan pemberian ganti kerugian yang disebut dengan "suguh hati" kepada penggarap untuk ganti rugi tanaman, bangunan dan benda - benda milik penggarap di atas tanah HGU (Kusbianto, 2016). Penyelesaian yang sudah dilakukan adalah secara litigasi dan non-litigasi namun belum dapat diselesaikan secara tuntas, maka PTPN membentuk Tim dengan surat keputusan Direksi. Tim yang dibentuk Direksi PTPN bertugas untuk menyelesaikan tanah garapan dengan cara penyelesaian memberikan suguh hati kepada penggarap bentuknya ganti rugi tanaman, bangunan dan benda-benda milik penggarap yang ada di tanah hak guna usaha (Kusbianto,2016).

Penelitian tentang proses penyelesaian sengketa melalui non litigasi juga dilakukan oleh Teddy Chandra , hasil penelitiannya bahwa Win-

win solution masih cukup kuat dan efisien untuk memberdayakan energi hukum untuk menyelesaikan sengketa guna mewujudkan kepastian hukum dan menjaga ketertiban sosial dalam suatu budaya (Chandra, 2019). Tujuan penelitian ini mencoba untuk membuat perangkat hukum pertanahan yang menyelenggarakan sengketa pertanahan atas sengketa pertanahan. Terhadap penyelesaian sengketa tanah bekas hak barat, belum dapat diselesaikan secara win-win solution, sebagaimana hasil penelitian dari Bambang Slamet Riyadi tentang sengketa Eigendom Verponding, hasil penelitian dalam banyak kasus sengketa tanah Eigendom Verponding penyelesaiannya diambil alih oleh negara, proses legalitas status hak atas tanah menjadi dasar utama terjadinya konflik Eigendom Verponding lahan yang menyebabkan antara lain belum selesainya proses pendaftaran tanah di Indonesia oleh pemerintah atau oleh pemilik tanah itu sendiri (Riyadi, 2017)

Kebaruan dari penelitian ini adalah proses penyelesaian sengketa penggarapan tanah antara penggarap dengan PT Buana Estate melalui musyawarah ke dua belah pihak dan disepakati dengan memberikan uang kerokhiman sebagaimana dianjurkan UU 51 Prp Tahun 1960.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan *socio-legal*. Dalam penelitian ini ada dua aspek yang diteliti, yaitu aspek *legal research*, yakni objek penelitian tetap ada dalam

ranah hukum dalam arti "norm" dan *socio research*, yaitu digunakannya metode dan teori-teori ilmu-ilmu sosial tentang hukum untuk membantu peneliti dalam analisis (Moleong, 2018). Objek penelitian bertumpu pada Hukum Penggarapan Tanah dalam UUPA dan UU 51 Prp Tahun 1960. Spesifikasi penelitian yang dipergunakan deskriptif analitis adalah suatu metode untuk memperoleh gambaran mengenai keadaan dengan memaparkan data yang diperoleh dari teori dan praktek sebagaimana adanya kemudian dianalisis untuk menjawab permasalahan dalam penelitian dan menarik beberapa kesimpulan. Data dan data sekunder yang diperoleh dari penelitian lapangan dan studi kepustakaan akan dianalisis secara kualitatif, untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas. Data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dipilih dan dihimpun secara sistematis dan dijadikan acuan dalam melakukan analisis. Data primer dari hasil wawancara dari informan yang telah dikumpulkan dianalisis melalui konsep / teori yang di susun dari hasil penelusuran kepustakaan. Kesimpulan diambil dengan menggunakan metode berfikir induktif (Suriasumantri, 2005). Hasil penelitian ini disusun secara naratif untuk menjawab permasalahan penelitian.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Status Dan Kedudukan Penggarap Di Lahan PT Buana Estate Hambalang,

Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor Jawa Barat.

Hambalang adalah nama desa yang berada di Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat. Luas areal lahan \pm 2474,420 hektar (Ha) berada di ketinggian \pm 450 DPL, dengan kemiringan \pm 65 derajat dan suhu rata-rata \pm 25C°. Sebelah timur dan barat, perbatasan dengan Desa Tajur dan Desa Tangkil, Kecamatan Citeureup. Sebelah utara berbatasan dengan Desa Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, sebelah selatan berbatasan Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang.

Akses menuju Desa Hambalang hanya bisa menggunakan roda dua / ojek, karena belum ada transportasi angkutan umum menuju ke sana. Tahun 2012 jumlah penduduk Hambalang sebanyak 11.371 jiwa, terdiri 5.169 jiwa adalah perempuan, dan laki-laki 6.202 Jiwa. Sebagian besar penduduk Desa Hambalang berprofesi sebagai buruh tani dengan jumlah \pm 1.222 jiwa. Sekitar \pm 4.045 jiwa, warga masyarakat mengerjakan lahan pertanian hanya \pm 1 Ha atau seluas \pm 3375 M² (0,3375 Ha). Sebagian lahan pertanian terletak di gunung hambalang dengan luas areal \pm 236,9475 Ha (Marzuki, 2013). Lahan pertanian ini merupakan bekas perkebunan CV *Handel en Cultuur Maatschappij Tjidarati*, perusahaan milik Belanda. Istilah Tjidarati adalah nama kampung yang sekarang jadi lapangan golf PSP Group, terletak di barat daya Desa Hambalang, dengan kuasa perkebunan pada saat itu Tn. Gerard Taco Faber (1898-1954), dengan

luas perkebunan seluas \pm 813 Ha (Marzuki, 2013).

Dalam perkembangannya lahan ini dikuasai perusahaan besar seperti, PT Indocement Tunggul Perkasa, PT Buana Estate bergerak di perkebunan dan Agro wisata, PT Megatama Nusa Sukses, PT Prolindo. Sejumlah proyek besar lain yakni, Wisma Atlit, Pusat Misi Pemeliharaan Perdamaian (PMPP) TNI, Yayasan Tirasa (milik Tomy soeharto), Sentul City, Tagana Center/penanggulangan bencana dll), PT Kramikatama Intirona Persada (KIP). Sementara lainnya dimiliki secara perorangan kelompok Muiskadir Cs (Marzuki, 2013).

Rata-rata petani Desa Hambalang mengelola lahan seluas 3375 M² dengan jumlah penghasilan Rp. 757.500/Bulan dengan kebutuhan rata-rata Rp. 2.355.000/Bulan jadi rata-rata petani minus Rp. 1.597.500/Bulan. Untuk memenuhi kebutuhan hidup saa, selain menggarap lahan sendiri petani juga mencari penghasilan tambahan dengan berpropesi sebagai buruh tani di ladang orang lain sesuai dengan kebutuhan tenaga, dengan upah sebesar Rp. 40.000/Hari atau Rp. 25.000/Tengah hari (Marzuki, 2013).

Masyarakat petani Hambalang bertani umbi kayu (singkong) di jadikan tepung tapioka (sagu). Namun hasil pertanian kurang mencukupi kebutuhan hidup, karena petani membutuhkan waktu 12 bulan persatu kali panen dengan tiga kali perawatan. Hasil ubi kayu ini dijual beberapa pengusaha rumahan di kampung Pasir gedongan

serta pabrik lain di luar Desa Hambalang (Ciluwer).

Dahulu perusahaan perkebunan CV *Handel en Cultuur Maatschappij Tjidarati* bergerak di bidang perkebunan kelapa sawit, karet, sereh wangi dan kopi. Masyarakat sekita menyebut dengan Perkebunan Ceng Low, karena pimpinan perkebunan berasal dari China bernama Ceng Low. Perusahaan Perkebunan Ceng Low menguasai tanah dengan Hak Guna Usaha (HGU) dengan masa berlaku HGU s/d tahun 1980. Perusahaan Ceng Low yang mempunyai luas areal perkebunan ± 813 Ha, hanya ± 400 Ha atau setengah dari luas areal HGU yang dikelola secara aktif. Selebihnya dikelola oleh masyarakat desa untuk beraktivitas pertanian. Berbagai jenis ditanam warga, di antaranya durian, petai, jengkol, pisang, padi dll. Dengan perjanjian setelah panen, warga wajib memberikan cukai (pajak) kepada petugas perkebunan dibawah pemerintahan Hindia Belanda. Setelah runtuhnya pemerintah Hindia Belanda dan beralih kekuasaan Jepang tahun 1942, perkebunan dikuasai CV. *Handel en Cultuur Maatschappij Tjidarati* dilarang beroperasi, sehingga mengakibatkan tanah yang dikuasai terlantar. Riwayat awal penggarapan yang dilakukan oleh masyarakat berkaitan erat dengan dua momen utama yaitu mobilisasi masyarakat pada masa perginya penjajah, munculnya pendudukan Jepang dan migrasi penduduk dari pedesaan ke perkotaan (Pujiriyani, & Limbong, 2013).

Pada tahun 1946-1954, Jepang mundur dan Indonesia merdeka, kuasa perkebunan kembali ke CV. *Handel en Cultuur Maatschappij Tjidarati* kemudian dipimpin oleh Cang Wah anak dari Cheng low dan beroperasi dengan mengelola lahan sekitar 400 Ha. Untuk mempertahankan kekuasaan lahanya, Cang Wah melarang masyarakat menggarap area perkebunan. Larangan ini mendapat penolakan warga hambalang, kemudian anak Cheng Low menangkap dan menahan beberapa warga. Penangkapan ini dilakukan tahun 1947-1964, salah satu yang ditangkap adalah Kepala Desa Hambalang Didi Junaidi cucu mantu dari kepala Desa saat itu Mursani.

Tahun 1958 diterbitkan UU Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan Milik Belanda, sehingga melarang warga asing menguasai lahan perkebunan dan melarang perusahaan beroperasi kebun perusahaan Belanda. Akibat hukumnya tanah dikuasai oleh Perkebunan Ceng Low seluas ± 813 Ha kembali menjadi tanah negara. Kebun yang sudah ditinggalkan pemiliknya digarap oleh warga dengan menggarap seluruh tanah seluas ± 813 Ha di Desa Hambalang yang dipimpin Kepala Desa Didi junaidi secara kelompok (Marzuki,2013).

Pada Tahun 1960 setelah berlakunya UUPA, untuk mendapatkan kepastian hukum kepemilikan tanahnya, Kepala Desa Didi Junaidi mengajukan permohonan hak atas tanah bagi masyarakatnya ke Kantor Pengurusan Agraria di

Jatinegara. Namun hingga masa jabatan tahun 1964 permohonan tersebut belum dikabulkan. Tahun 1964 setelah terbentuknya Panitia Landreform, keluar kebijaksanaan bahwa tanah yang sudah digarap warga akan berikan haknya. Namun dengan catatan warga harus memenuhi pembayaran biaya pengukuran melalui aparat desa. Pada waktu itu pembayaran dilakukan dengan cara memberikan binatang peliharaan seperti : Kerbau, Kambing, ayam, serta hasil tanaman seperti petai melalui perangkat desa kepada Mandor Tanu Wijaya dan Mandor Hamid. Ketentuannya, bagi petani yang sudah membayar, diberi surat tanda bukti pendaftaran tanah sementara (kartu kuning). Kartu kuning inilah yang kemudian menjadi pegangan bagi warga sebagai bukti penerima tanah yang dijadikan objek land reform tersebut (Marzuki, 2013).

Pada tahun 1966-1968 pihak TNI dari KODAM V datang ke Desa Hambalang dan menguasai lahan bekas CV *Handel van cultuur Maatschapij*, dan mengumumkan bahwa tanah yang dahulunya di kuasai oleh CV. *Handel an cultuur Maatschapij*, akan dijadikan proyek penanaman pisang serta perumahan militer. Dengan kejadian ini, warga hambalang mulai resah karena kartu kuning yang didapatkan pada Tahun 1964 ditarik kembali oleh para mandor yang memberikan dulu, dengan dalih akan menggantikan dengan surat yang baru dan nantinya akan ditingkatkan menjadi sertipikat. Diberi harapan angina segar, sehingga warga antusias memberikan kartunya dan dilakukan

pengukuran. Petugas Ukur dari Kantor Agraria yaitu bernama Yahya dan Kobul dan di bantu oleh Kepala Rukun Kampung H. Sulaeman. Setelah diadakan pengukuran, kartu kuning dikumpulkan kepada aparat desa. Pada waktu itu juga kedua mandor dampinggi anggota TNI memaksa warga untuk menerima uang sebagai ganti rugi sebesar 1 ringgit (Rp. 2,5/Perak Rp. 1= 100 sen) per meter. Warga yang belum menyerahkan kartu kuning di ancam, dituduh sebagai anggota PKI sampai ada warga di penjara tanpa proses hukum yang jelas. Salah satunya korban dimasukkan dalam penjara adalah H. Isup bin Ahyan yang di tangkap dan di penjara selama 8 tahun (Marzuki, 2013). Penggarap mendapatkan intimidasi oleh oknum TNI , tanaman pertanian masyarakat desa dibabat seluruhnya, yang sebetulnya lahan yang dijadikan proyek penanaman pisang hanya seluas ± 400 ha dari areal ± 813 Ha. Namun, masyarakat Desa dilarang untuk menggarap tanah selebihnya (Marzuki, 2013).

Sekitar Tahun 1975, terjadi pelepasan hak dari TNI kepada PT Buana Estate untuk menguasai perkebunan pisang dengan menitipkan uang ganti rugi lahan Rp. 25/M². Kemudian, PT Buana Estate mengajukan permohonan atas tanah tersebut dan terbit HGU PT. Buana Estatet yang keluar tahun 1977 yaitu HGU No. 1 Tahun 1977 dengan luas 705 Ha. Warga desa kembali mengelolah dan menggarap lahan dengan cara bagi hasil 5 banding 1 (4 kg untuk petani 1 kg harus di setor ke keamanan PT. Buana estate/ TNI). Hasil panen petani padi,

jagung, singkong maupun pisang diberikan kepada pihak perusahaan dan TNI. Praktik ini berlangsung sekitar tahun 1978, dan luas lahan sisanya seluas 230 Ha tetap bisa dikelola warga masyarakat Desa Hambalang sampai Tahun 2013 (Marzuki, 2013).

PT Buana Estate, ditetapkan sebagai pemilik tanah perkebunan di Hambalang itu sejak 1977 dengan hak sertipikat HGU No.01/Hambalang/77 seluas sekitar 700 hektare. Tanah tersebut berasal dari Pelepasan dan Penyerahan Kembali Hak garapan dari Kodam V Jaya ke PT Buana Estate pada tanggal 18 Juni 1976 berdasarkan Akta No. 39 tanggal 18 Juni 1976 oleh R. Soerojo Wongsowijoyo, SH Notaris di Jakarta. Berdasarkan hal tersebut kemudian Badan Pertanahan Nasional (BPN) menerbitkan Sertipikat HGU No.1/Hambalang pada tanggal 22 Maret 1977, dalam jangka waktu 25 Tahun dan berakhir sampai dengan Tahun 2002 atas nama PT Buana Estate seluas 7.050.550 M² (705 H).

Pada tanggal 1 Juni 2006 Kepala BPN RI menerbitkan Surat Keputusan No.9/HGU/BPN/2006, terhadap permohonan pemecahan HGU No.1/Hambalang dimana Sertipikat HGU No.1 dipecah menjadi 6 (enam) diantaranya:

1. HGU No.147/Sukahati, tanggal 15 Juni 2006 seluas : 74.650 M²;
2. HGU No.148/Sukahati, tanggal 15 Juni 2006 seluas: 375.110 M²;
3. HGU No.149/Hambalang, tanggal 15 Juni 2006 seluas : 4.486.975 M²;

4. HGU No. 150/ Tangkil, tanggal 28 Desember 2006 seluas : 178.570 M²;

5. HGU No. 151/tangkil, tanggal 15 Juni 2006 seluas : 575.070 M²

Semuanya merupakan HGU atas nama PT Buana Estate sampai jangka waktu HGU berakhir pada tahun 2027 (Marzuki , 2013)

Di atas tanah HGU No. 149 seluas anah 448 Hektar di desa Hambalang ternyata telah digarap oleh penggarap yang dilakukan secara legal dan illegal baik masyarakat yang berdomisili di desa Hambalang maupun di luar desa Hambalang. Tanah tersebut akan diberdayakan oleh PT Buana Estate untuk pembangunan Agro Wisata, ternyata diatas tanah tersebut sudah banyak penggarap tanah miliknya, yang menurut pengacara PT Buana Estate adalah sejumlah oknum biong nakal yang mencoba menghalangi PT Buana Estate menggunakan lahannya untuk pembangunan kawasan Agro Wisata dan sarana publik tersebut. Dalam menduduki fisik lahan milik Buana Estate tersebut, para oknum biong melalui jual beli tanah garapan.

Sengketa di atas tanah HGU No. 149 muncul kembali dengan diperkarakannya di Pengadilan sebagian luas tanah tersebut oleh PT Genta Prana (Penggugat) yang juga merasa telah mendapatkan hak atas tanah di atas tanah HGU tersebut. Perkara ini sampai tingkat Peninjauan Kembali, berdasarkan putusan MA No.2980 K/Pdt/2011 jo. Putusan No.588 PK/Pdt/2013 PT Buana Estate dimenangkan oleh Hakim sebagai pemegang dan pemilik yang sah atas tanah

seluas 211 hektare yang merupakan bagian dari tanah seluas 448 hektare. Dengan Putusan MA tersebut maka PT Genta Prana yang berperkara dengan PT Buana Estate dinyatakan kalah dan tak punya hak atas tanah yang menjadi obyek perkara.

Berdasarkan putusan MA yang sudah *incracht* tersebut, PT Buana Estate mengajukan permohonan penerbitan sertipikat HGU untuk 211 hektare dan telah dilakukan penelitian oleh Panitia B tanggal 13 Februari 2018 No.02/PAN”B”-32/II/2018. Telah dilakukan pengukuran Peta Bidang Tanah NIB 05857 luas tanah 1.600.238 m² dan selebihnya secara tersendiri sesuai dengan aturan yang berlaku. Berdasarkan hasil penelitian oleh Panitia B ini, Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN Jawa Barat mengeluarkan Surat Keputusan No.2/HGU/BPN.32/VII/2018 tgl 30-07-2018 tentang pemberian hak guna usaha atas nama PT Buana Estate atas tanah di Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat.

Konflik hukum di atas tanah HGU berpangkal pada kebijakan nasionalisasi yang merupakan langkah politis yang diambil oleh Pemerintah pada tahun 1958 melalui Undang-undang No. 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Belanda. Kebijakan nasionalisasi yang semula dimaksudkan untuk mengambil alih aset-aset milik Kolonial Belanda untuk dijadikan aset nasional untuk dan atas nama “kemerdekaan” ternyata menimbulkan keadaan baru dengan benih yang membuahkan

banyak persoalan, terutama dengan masyarakat di sekitar kebun. Tanggal 3 Desember 1958, Parlemen Indonesia menyetujui Undang-Undang Nasionalisasi terhadap semua perusahaan Belanda di wilayah Indonesia. Pemerintah juga mengeluarkan Peraturan Pemerintah (PP) No.23/1958 yang menyatakan perusahaan-perusahaan Belanda yang telah dinasionalisasi menjadi milik pemerintah RI.

Aksi-aksi perebutan perusahaan Belanda berlangsung di berbagai daerah di Indonesia. Sementara itu, Kementerian Kehakiman RI telah memerintahkan 5000 warga Belanda di negerinya untuk segera kembali ke negerinya. Namun, Menteri Kehakiman juga memerintahkan agar kaum buruh tidak menguasai pabrik yang sudah diambilalih dari tangan Belanda. Sebaliknya, Menteri Kehakiman menuntut agar perusahaan tersebut diserahkan ke militer (TNI). Inilah awal cikal bakal dari kehadiran TNI dalam penguasaan tanah-tanah bekas perkebunan Belanda. Keputusan Perdana Menteri Juanda, bahwa semua perusahaan pertanian Belanda, juga campuran Belanda-Indonesia, termasuk harta benda tak bergerak dan tanah-tanah perkebunan, sejak itu berada di bawah pengawasan pemerintah RI. Pemerintah juga mengambilalih pengawasan terhadap perusahaan-perusahaan Belanda, termasuk KPM dan KLM, Bank-Bank Belanda, Perusahaan Niaga, kantor-kantor, perusahaan gula, stasiun listrik, perusahaan gas, dan lain-lain pada tanggal 9 Desember 1957(Subangun, 2017). Pada tanggal 10

Desember 1957, Menteri Pertahanan secara resmi menginstruksikan menguasai perusahaan-perusahaan perkebunan Belanda. Padahal, perusahaan-perusahaan tersebut khususnya perusahaan perkebunan tanahnya sudah dikuasai oleh penduduk setempat. Kemudian, pada tanggal 15 Desember 1957, UU Keadaan Bahaya ditandatangani. UU ini merupakan upaya militer untuk menghentikan aksi-aksi kaum buruh dan sekaligus merebut kendali atas perusahaan asing yang direbut dengan darah dan keringat oleh kaum buruh menjadi dikuasai oleh Militer (TNI).

Tanah garapan menurut Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota ("SK Kepala BPN") adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan sesuatu hak yang dikerjakan dan dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu. Keputusan ini muncul setelah terbitnya Tam MPR IX Tahun 2001 tentang Pembaruan Agraria Dan Pengelolaan Sumber Daya Alam untuk memberikan arahan tentang dikeluarkannya KEPPRES 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan, dimana 9 (Sembilan) kewenangan diberikan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, salah satunya adalah penyelesaian sengketa tentang tanah garapan.

Tanah Garapan bukan merupakan jenis hak kepemilikan tanah yang diatur Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA"). Berdasarkan ketentuan tersebut pemerintah daerah berwenang; (a) penyelesaian sengketa tanah garapan; (b) penyelesaian masalah ganti kerugian dan santunan tanah untuk pembangunan; (c) penyelesaian masalah tanah ulayat; dan (d) penyelesaian masalah tanah kosong (Badan Pertanahan Nasional, 2021)

Hak untuk memanfaatkan tanah garapan disebut dengan Hak garap, dan tanah yang digarap dapat dilakukan di atas tanah Negara maupun tanah Hak pihak lain. Terhadap Hak Garap di atas tanah negara (tanah yang langsung dikuasai oleh negara yang di atasnya tidak dilekati oleh suatu hak apapun), maka Surat Pernyataan Hak Garap dapat menjadi alas Hak untuk permohonan tanah menjadi HM atau HGB. Namun apabila Hak Garap tersebut di atas Tanah Hak (Tanah yang sudah dilekati oleh sesuatu hak, HM, HGB, HGU, HPL, Tanah Ulayat, Tanah Negara yang penguasaannya sudah ada pada pihak tertentu), maka Surat Hak Garap tersebut tidak dapat menjadi alas hak untuk memperoleh Hak Milik atau HGB. Kecuali, pemegang hak semula melepaskan hak atas tanahnya tersebut menjadi Tanah Negara. Sedangkan, Hak Garap di atas tanah HGB dan HGU, tidak dapat didaftarkan/dimohonkan menjadi Hak Milik, kecuali jangka waktu HGB atau HGU tersebut sudah habis tanahnya menjadi Tanah Negara,

maka dapat diajukan menjadi HM/HGB oleh penggarap berdasarkan alas hak Garapan, apabila bekas pemegang hak tersebut tidak memperpanjang atau tidak memperbaharui haknya tersebut.

Apabila dilihat dari data sekunder berdasarkan penulisan kepustakaan, peraturan perundangan, surat-surat keputusan dari pihak-pihak terkait, dan dikukuhkan dengan adanya Putusan Mahkamah Agung, serta dianalisis dari Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh BPN dapat dikatakan bahwa PT Buana Estate adalah pemilik dari tanah HGU No.149 / Hambalang. Keberadaan penduduk yang mengusahakan tanah di atas HGU tersebut adalah hanya sebagai penggarap. Penggarap yang ada, adalah penggarap dengan ijin dan penggarap tanpa ijin (liar) meskipun mereka memperolehnya dari pihak yang mengakui mempunyai hak Garap dengan jual beli, namun yang dijeal belikan adalah Hak garapnya saja (operalih garapan), karena tidak diketahui oleh pihak pemilik tanah, maka mereka dapat dikatakan sebagai penggarap liar. Selain itu, ada penggarap Lokal yang berada di atas tanah HGU Buana Estate tersebut yaitu penggarap dengan ijin PT Buana Estate (bukan liar) yaitu memang penduduk lokal dan bertempat tinggal disekitar tanah tersebut. Mereka menanam tanaman semusim sebagai sumber kehidupannya. Hasil garapannya dinikmati semua oleh penggarap tan berkewajiban untuk menyerahkan ke pihak Buana Estate.

2. Penyelesaian Sengketa Antara Petani Penggarap Dengan Buana Estate.

Penyelesaian adalah proses, perbuatan, cara menyelesaikan. Menyelesaikan diartikan menyudahkan, menjadikan berakhir, membereskan atau memutuskan, mengatur, memperdamaikan (perselisihan atau pertengkaran), atau mengatur sesuatu sehingga menjadi baik. Penyelesaian dapat dilakukan dengan cara melalui jalur hukum dan non jalur hukum. Penyelesaian sengketa melalui jalur hukum dengan keputusan pengadilan tidak menjamin tanah garapan dapat dikuasai kembali oleh pihak pemilik (perkebunan ataupun perorangan). Sengketa tanah garapan ada beberapa sebab, yaitu para penggarap tidak bersedia menerima uang kerokhimam, sungguh hati ganti rugi tanaman, para penggarap ingin memiliki tanah yang mereka garap (Kusbianto, 2018). Penyelesaian sengketa PT Buana Estate dilakukan melalui litigasi dan non litigasi.

PT Buana Estate selain menghadapi petani penggarap lokal baik yang *legal* maupun *illegal* juga bersengketa dengan PT Genta Prana. Para penggarap *illegal*, menurut Pengacara PT Buana Estate, juga melakukan pembangunan fisik di atas tanah milik perusahaan. Para penggarap *illegal* ini sejatinya mafia-mafia (biong) nakal yang memperjual belikan tanah milik perseroan. Terhadap orang-orang yang membangun tanpa hak di tanah PT Buana Estate, pihak PT sudah memberi peringatan keras baik secara lisan maupun secara tertulis (Radar Bogor, 2020). Jadi

yang dihadapi oleh PT Buana Estate tidak hanya dengan penggarap lokal namun juga dengan perusahaan yaitu PT Genta Prana, dan dengan para penggarap "berdasi" yang menjual belikan lahan garapan (Radar Bogor,2020)

Lokasi yang disengketakan adalah HGU No.149 atas nama PT Buana Estate, seluas 448 Hektar, yaitu pecahan dari HGU No.1/Hambalang yang berakhir Tahun 2002 dan kemudian diperpanjang. PT Buana Estate saat akan menggunakan lahannya untuk pembangunan kawasan Agro Wisata dan sarana publik lainnya, ternyata muncul sejumlah masyarakat yang mencoba menghalangi PT Buana Estate yang akan menggunakan lahannya untuk pembangunan kawasan Agro Wisata dan sarana publik tersebut, karena mereka merasa sudah mengolah tanah tersebut selama bertahun-tahun.

Sengketa PT. Buana Estate dengan PT Genta Prana di atas tanah HGU No. 149 ini perkaranya sampai Peninjauan Kembali, dan berdasarkan putusan MA No.2980 K/Pdt/2011 jo. Putusan No.588 PK/Pdt/2013 PT Buana Estate adalah pemegang dan pemilik yang sah atas tanah seluas 211 hektare yang merupakan bagian dari tanah seluas 448 hektare. Dengan Putusan MA tersebut maka PT Genta Prana yang berperkara dengan PT Buana Estate dinyatakan kalah dan tidak mempunyai hak atas tanah yang menjadi obyek perkara.

Berdasarkan putusan MA yang sudah in cracht tersebut, PT Buana Estate mengajukan permohonan penerbitan sertipikat HGU untuk 211

hektare dan telah dilakukan penelitian oleh Panitia B tanggal 13 Februari 2018 No.02/PAN"B"-32/II/2018. Telah dilakukan pengukuran Peta Bidang Tanah NIB 05857 luas tanah 1.600.238 m² dan selebihnya secara tersendiri sesuatu aturan yang berlaku. Panitia B menyerahkan hasil penelitiannya ke Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN Jawa Barat dan Kanwil BPN Jawa Barat mengeluarkan Surat Keputusan No.2/HGU/BPN.32/VII/2018 tgl 30-07-2018 tentang pemberlakuan hak guna usaha atas nama PT Buana Estate atas tanah di Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat.

Secara umum hambatan-hambatan dalam penyelesaian sengketa non litigasi disebabkan oleh beberapa faktor yaitu faktor internal yang berasal dari para pihak yang bersengketa dan pada obyek yang disengketakan dan faktor eksternal yang berasal dari pihak lainnya (Ramadhan, 2016). Temperamen para pihak yang bersengketa menjadi salah satu faktor dalam menghambat penyelesaian musyawarah. Demikian juga Sumber Daya Manusia terkait dengan tingkat pendidikan juga sangat mempengaruhi proses musyawarah. Faktor eksternal yang menghambat musyawarah adalah yang tidak bersumber dari subyek maupun obyek sengketa yang dapat disebabkan oleh pihak ketiga. Biasanya terkait dengan uang ganti rugi, siri pinang ataupun kerokhiman yang diterima (Ramadhan, 2016).

Penyelesaian sengketa oleh PT Buana Estate, terhadap tanah-tanah yang digarap oleh

petani lokal, pihak PT Buana Estate melakukan pendekatan untuk menyelesaikan tentang hak garap dan garapan yang dilakukan oleh para penggarap. Penyelesaiannya melalui musyawarah antara para penggarap dengan pihak dari Buana Estate. Pihak PT mengusulkan untuk memberikan uang kerohiman, terhadap tanah-tanah yang digarap dan akan dimanfaatkan oleh Buana Estate untuk pembangunan Agro Wisata. Terhadap orang-orang yang membangun bangunan di lokasi tersebut tanpa hak di tanah PT Buana Estate, pihak Buana Estate sudah memberi peringatan keras baik secara lisan maupun secara tertulis. Bahkan sudah ada oknum yang menjual hak garap tanah milik PT Buana Estate dengan harga murah kepada pihak ketiga. Oknum ini bahkan berani menyatakan mempunyai hak garap 80 hektare, ternyata mereka adalah bukan petani penggarap asli (lokal) namun pemilik uang yang tinggal di luar Hambalang. Juga kepada pihak-pihak lain yang menguasai lahan milik PT Buana Estate secara *illegal*, termasuk kandang ayam yang baru dirobohkan milik salah satu warga, karena tidak mau membongkar sendiri (Farhan, 2021). Yang menarik, oknum ini juga mencatat nama Majelis Ulama Indonesia (MUI) untuk menguasai tanah milik PT Buana Estate. Modusnya dengan mewakafkan tanah seluas 80 hektare untuk sarana manasik haji. Namun KPHI sendiri mengaku tidak ada permintaan wakaf atas lahan tersebut, kata Pengacara PT Buana Estate (Farhan, 2021).

Menurut penjelasan Farhan *Legal officer* dari PT Buana Estate bahwa apabila tidak segera dibersihkan bagi penggarap liar, maka pihak perusahaan akan membersihkan sendiri. "Karena itu, jika yang bersangkutan tetap tidak menggubris peringatan, maka pihaknya akan bongkar paksa karena tanah tersebut akan dimanfaatkan". Tidak ada eksekusi paksa, dalam pembongkaran bangunan liar tersebut. Pihak Buana Estate tidak meminta bantuan baik kepada kepolisian maupun ke pihak TNI, petugas yang diterjunkan di lapangan adalah karena menjalankan tugasnya agar tidak ada yang anarkis.

Land clearing ini dilakukan karena PT Buana Estate sebagai pemilik sah, akan memanfaatkan lahan miliknya sendiri dan membersihkan dari bangunan-bangunan atau garapan yang secara tidak berhak berada di atas tanah perusahaan. Semua bangunan liar yang tanpa izin dari perusahaan tetap akan dibongkar kalau tidak dibongkar sendiri oleh pihak yang membangun. Pemilik sah dari tanah tersebut tetap dilindungi termasuk milik Instansi Pemerintah dan DPRD. "Sebagai pemilik lahan yang sah, PT. Buana Estate sudah menempuh langkah-langkah hukum dan juga langkah-langkah kekeluargaan terhadap penggarap *illegal* tersebut. Maka, setelah diberikan teguran, perusahaan secara hukum berhak membersihkan lahannya dari bangunan-bangunan liar di atas tanah tersebut agar bisa mengelola dan menanam pada lahan dimaksud dengan

merobohkan untuk mempertahankan tanahnya di Hambalang dengan segala konsekuensi hukum,” lanjut Farhan.

Terhadap petani penggarap lokal (*legal*), diselesaikan dengan memberikan uang kerohiman. Para petani yang benar-benar sebagai petani selama ini menggarap itu ada kesepakatan tumpang sari dengan perusahaan yang selama ini hasilnya tidak pernah diminta oleh PT. Buana Estate dan para petani itu tidak dibebankan membayar pajak. Untuk petani tumpang sari ada kesepakatan dengan PT. Buana Estate, karena tanah tersebut akan dimanfaatkan oleh perusahaan, maka para petani diberi uang kerohiman dan menawarkan untuk bekerja di perkebunan Buana Estate, demikian jelas Faisal. Besarnya uang kerohiman sesuai dengan luas tanah yang digarap. Ganti rugi garapan tanaman seluas 8.737 m² mendapatkan uang kerohiman sebesar Rp. 8.737.000,-.

Sebagaimana sudah diuraikan pada analisis di atas bahwa Hak Garap, Tanah Garapan tidak diatur dan tidak dikenal dalam Hukum Tanah Nasional. Tahun 1960 sudah dikeluarkan peraturan tentang larangan kepemilikan tanah tanpa izin pemiliknya, yaitu UU No. 51 Prp 1960 yang menyatakan bahwa pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah adalah perbuatan yang dilarang dan diancam dengan hukuman pidana (Pasal 2 dan 6). Ketentuan pasal tersebut tidak harus diterapkan, karena Pasal 3 dan 5 menentukan bahwa, hal tersebut dapat

diselesaikan dengan cara lain mengingat kepentingan pihak-pihak bersangkutan dan rencana peruntukan serta penggunaan tanah yang bersangkutan. Penyelesaian pendudukan tanah dapat dilakukan dengan, misalnya rakyat yang menduduki dapat dipindahkan ke tempat lain. Jika dipandang perlu, apabila terjadi sesuatu hal, maka dapat dilakukan pengosongan secara paksa oleh Menteri ATR/Kepala BPN. Pengosongan tanah tersebut tidak diperlukan dengan keputusan pengadilan (Pasal 4 dan 5 Ayat (2)). Jika memandang perlu maka penyelesaiannya selain perintah pengosongan juga dapat dilakukan tuntutan pidana.

Tindakan penyelesaian permasalahan pemakaian tanah secara tidak sah dapat disesuaikan dengan keadaan dan keperluannya, dengan mengingat faktor tempat, waktu, keadaan tanah, dan kepentingan pihak-pihak yang berkepentingan (Harsono, 2012). Sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan UU 51 Prp Tahun 1960 tersebut, bahwa pemecahan masalah terhadap pemakaian tanah secara tidak sah (*illegal*) memerlukan tindakan-tindakan yang cakupannya lebih luas, dengan macam-macam aspek, yang tidak hanya terbatas pada bidang agrarian dan pidana, namun juga terkait masalah sosial, perindustrian, transmigrasi dan lain sebagainya. Akibatnya, persoalan yang muncul dalam pendudukan tanah tidak sah tidak sama pada masing-masing daerah, maka titik berat kebijaksanaannya diserahkan kepada para penguasa Pemerintah Daerah karena yang

memahami situasi dan kondisi pada daerah masing-masing. Dalam hal pengosongan tanah maka pihak yang menduduki / penggarap tidak dapat dan tidak berhak untuk menuntut ganti kerugian (Ismail, Abdurrahman, & Sufyan, 2015).

Menurut hukum penguasaan tanah yang tidak ada alas haknya (*illegal*), maka penguasaannya tersebut melanggar hak dari pihak yang memiliki tanah atau juga hak Negara, kalau yang diduduki Tanah Negara. Meskipun mereka menduduki tanah tersebut tanpa alas hak, menurut hukum bangunan dan/atau tanaman yang ada di atasnya adalah milik dari pihak yang menguasai tanah tersebut. Dalam rangka keadilan sosial, bagi bangsa yang bermasyarakat dan berbangsa, serta bernegara berlandaskan Pancasila, maka meskipun penguasaan tanah dilakukan secara *illegal* diusahakan penyelesaiannya didahului dengan musyawarah untuk mencapai kesepakatan. Hal ini tentunya dibedakan dengan tanah perkebunan dan kehutanan, yang penyelesaiannya didasarkan atas ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria, setelah mendengar Menteri Pertanian (Harsono, 2012). Proses penyelesaiannya tetap harus memperhatikan kepentingan rakyat pemakai tanah tersebut, kepentingan penduduk lainnya di daerah bersangkutan dan luas tanah yang diperlukan oleh perusahaan atau instansi kehutanan untuk menyelenggarakan usaha atau tugasnya. Penyelesaiannya tetap dilakukan dengan

didahului musyawarah dengan pihak-pihak yang bersangkutan (Pasal 5 ayat (4)).

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka penyelesaian sengketa penggarapan tanah jangan seketika dilakukan dengan tuntutan pidana atau pengosongan. Bahkan terhadap rakyat yang menduduki tanah perkebunan dan hutan, tetap diawali dengan musyawarah dan tidak dapat dilakukan tuntutan pidana. Seperti hasil penelitian ini, pihak Buana Estate dalam menyelesaikan tentang penggarapan tanah baik yang ijin dan tanpa ijin diselesaikan terlebih dahulu dengan musyawarah. Hasil akhir disepakati dengan pemberian uang kerokhiman bagi petani lokal sebagai penggarap tanah, sedangkan untuk para petani *illegal* baik yang lokal maupun petani "berdasi" penyelesaiannya apabila melalui musyawarah tidak tercapai, pihak Buana Estate mengajukan penyelesaian dengan pelaporan ke pihak kepolisian dan pengosongan tanah melewati Pengadilan. Apabila mengacu pada ketentuan perundangan yang berlaku, penyelesaian sengketa penggarapan tanah PT Buana Estate sudah dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, diawali dengan teguran berjangka waktu, musyawarah, dan pengadilan sebagai jalan terakhir.

Fungsi hukum adalah sebagai sarana untuk rekayasa sosial, alat pembaharuan dan pembangunan masyarakat dapat terwujud. Syarat yang harus dipenuhi untuk mewujudkan hal tersebut adalah: 1. Adanya aturan hukum yang baik, yang sinkron secara vertikal maupun

horisontal. Sinkron secara vertikal berarti bahwa aturan ditingkat yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan aturan yang ada di atasnya (lebih tinggi). Sedangkan sinkron secara horisontal berarti bahwa aturan yang ada tidak boleh bertentangan dan/atau tumpang tindih dengan aturan setingkatnya, terutama jika mengatur materi hukum yang sama; 2. Adanya sumber daya manusia yang baik, yaitu aparat penegak hukum yang kapabel, berkompotensi serta berintegritas tinggi dengan kepribadian yang jujur dan tangguh; 3. Ketersediaan sarana dan prasarana yang memadai, serta 4. Adanya masyarakat yang baik, yang memiliki tingkat pendidikan yang memadai, berbudaya serta menjunjung tinggi nilai-nilai keadilan (Mudjiono, 2007).

Penggarapan tanah milik orang lain tidak hanya terjadi pada areal perkebunan milik swasta namun juga terjadi di areal perkebunan milik PTPN. Pendudukan tersebut biasanya berawal pada saat setelah kemerdekaan Republik Indonesia, dimana lahan tersebut sudah dikuasai oleh penduduk, yang kemudian secara yuridis kepemilikannya menjadi hak dari sebuah perusahaan atau BUMN. Hambatan yang sering muncul dalam penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan adalah karena terbatasnya pengetahuan dibidang hukum pertanahan dan kurangnya kesadaran masyarakat dalam memahami aturan-aturan hukum dibidang pertanahan sehingga masing-masing pihak tetap bertahan, pada prinsip dan kehendaknya masing-

masing dalam mempertahankan haknya (Juanda Kusuma & Idham, 2021). Penyelesaian sengketa tanah garapan melalui musyawarah mufakat akan lebih mendapatkan hasil yang *win-win solution*, karena penyelesaian sengketa secara litigasi hasilnya masih tetap merasakan ketidakadilan bagi yang merasa dikalahkan. Apalagi penggarapan tanah bagi mereka yang tidak ada ijin dari pemilik tanah. Berdasarkan pada asas perlindungan hak yang harus dihormati / kepastian hukum, maka penyelesaian putusan pengadilan akan dianggap adil karena berbasis pada bukti kepemilikan. Berdasarkan asas kemanfaatan, maka keadilan akan hadir apabila penyelesaian sengketa menghasilkan manfaat bagi masing-masing pihak, dan saling menerima.

Lawrence Friedman menitik beratkan *Welfare State* pada tanggung jawab negara untuk mensejahterakan warga negara terhadap pemenuhan kebutuhan dasar hidup (Djauhari, 2006). Teori Negara Kesejahteraan (*Welfare State*) menegaskan bahwa Negara yang pemerintahannya menjamin terselenggaranya kesejahteraan rakyat. Dan untuk dapat mewujudkan kesejahteraan rakyatnya harus didasarkan pada lima pilar kenegaraan, yaitu : Demokrasi (*Democracy*), Penegakan Hukum (*Rule of Law*), Perlindungan Hak Asasi Manusia (*The Human Right Protection*), Keadilan Sosial (*Social Justice*) dan Anti Diskriminasi (*Anti Discrimination*). Prof. Mr. R. Kranenburg, mengungkapkan "bahwa Negara harus secara aktif mengupayakan kesejahteraan, bertindak adil

yang dapat dirasakan seluruh masyarakat secara merata dan seimbang, bukan mensejahterakan golongan tertentu tapi seluruh rakyat.” (Kresno , 2018). Tujuan negara sebagai negara kesejahteraan (*welfare state*) sebagai pijakan untuk melihat tentang pembangunan hukum Agraria – Pertanahan yang berlaku sekarang ini, apakah sudah benar-benar menuju pada kesejahteraan rakyat Indonesia dalam hal pemilikan, penguasaan, pengelolaan dan penggunaan tanah yang diatur dalam peraturan perundang-undangan Agraria – Pertanahan sekarang ini. Berdasarkan kasus yang terjadi pada penggarapan tanah milik PT Buana Estate menunjukkan bahwa distribusi terhadap akses untuk kepemilikan tanah secara merata belum tercapai. Masih terdapatnya kesenjangan dalam kepemilikan dan penguasaan tanah. Penggarapan tanah masih sering terjadi pada lahan perkebunan maupun eks perkebunan, khususnya untuk lahan yang masih belum dimanfaatkan secara produktif. UUPA dan peraturan pelaksanaannya telah mengatur tentang tujuan pencapaian tanah untuk kesejahteraan rakyat, namun penegakan hukum terhadap ketentuan tujuan tersebut belum berjalan dengan efektif.

D. SIMPULAN

Tanah dalam UUPA ada 2 (dua) macam yaitu Tanah Negara dan tanah Hak. Tanah garapan dan Hak Garap bukanlah suatu hak atas tanah karena memang tidak diatur dalam UUPA.

Hak atas tanah yang diatur dalam UUPA adalah HM, HGU, HGB dan Hak Pakai. Terhadap status dan kedudukan penggarap di lokasi tanah HGU atas nama PT Buana Estate dalam kasus ini adalah ada yang sebagai penggarap dengan ijin dan ada penggarap tanpa ijin (liar). Penggarap yang berijin adalah penggarap lokal yang memang penduduk lokal bertempat tinggal disekitar tanah tersebut. Sebagian lagi adalah penggarap liar tanpa ijin dan bertempat tinggal di luar wilayah HGU tersebut (penggarap berdasi).

Penyelesaian sengketa antara petani penggarap dengan Buana Estate adalah untuk penggarap lokal (petani lokal/setempat) diselesaikan secara kesepakatan melalui pemberian uang kerohiman. Untuk tanah yang belum dilaksanakan pembangunan diberdayakan oleh petani penggarap dengan tanaman semusim atas seijin pemegang HGU, yaitu Buana Estate. Sedangkan tanah yang sudah siap untuk dibangun maka dibersihkan dari para penggarap. Kendala yang terjadi adalah saat akan menyelesaikan dengan penggarap liar ternyata PT Buana Estate digugat melalui PTUN dan PN oleh penggarap liar, yaitu untuk tanah HGU No.149 atas nama PT Buana Estate dengan gugatan sengketa kepemilikan dimenangkan oleh PT Buana Estate sebagai pemilik HGU No 149.

Penggarapan Tanah masih sering terjadi sampai sekarang hendaknya selalui dilakukan penyuluhan hukum tentang Tanah Garapan dan Hak Garap sehingga fenomena penggarapan tanah bisa ditekan. Karena Hak Garap adalah

hanya mempunyai hak untuk menggarap tanah bukan pemilik tanah. Dan, dalam melaksanakan asas fungsi sosial tanah, hendaknya pemegang hak atas tanah selalu memanfaatkan tanah dan mencegah kerusakan tanah. menempati secara fisik tanah yang bersangkutan sehingga tidak diduduki oleh pihak lain dan tidak masuk dalam data base tanah terindikasi terlantar .

DAFTAR PUSTAKA

JURNAL

Chandra, T. (2019). Non-Litigation Process Land Dispute Settlement For Legal Certainty. *Substantive Justice; International Journal of Law*, Vol.2, (No.2), pp.177-194, <http://dx.doi.org/10.33096/substantivejustice.v2i2.49>.

Dewanti, Pinanti Mega., & Sukirno. (2019). Sengketa Hak Garap Dan Penguasaan Tanah Di Kalicari Semarang (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 153 PK/TUN/2013) . *Jurnal Notarius*, Vol.12, (No.1),pp.99-107. <https://doi.org/10.14710/nts.v12i1.23775>

Ismail, Ilyas., Abdurrahman., & Sufyan. (2015). Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah. *Kanun; Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.17, (No.1), pp. 1-18. <http://jurnal.unsyiah.ac.id/kanun/article/view/6050>

Kusuma, Juanda., & Idham. (2021). Analisis Yuridis Terhadap Penyelesaian Konflik Pertanahan Di Areal Tanah Garapan (

Juridical Analysis of Land Conflict Settlement in Arable Land). *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, Vol.3,(No.2),pp.203-214.DOI:10.31289/arbiterv3i2.633

Kusbianto.(2018). Penyelesaian Sengketa Tanah Perusahaan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) Perkebunan Di Sumatera Utara. *Jurnal Ilmiah;Advokasi*,Vol.6,(No.01),pp.109-125. <https://doi.org/10.36987/jiad.v6i1.270>

Koeswahjono, I. (2008). Hak Menguasai Negara, Perspektif Indonesia Sebagai Negara Hukum. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol.38,(No.1),pp.58-73. <http://dx.doi.org/10.21143/jhp.vol38.no1.165>

Mudjiono. (2007). Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol.14, (No.3), pp.458-473. <https://journal.uui.ac.id/IUSTUM/article/view/1087>

Purba, H. (2010). Reformasi Agraria dan Tanah untuk Rakyat : Sengketa Petani VS Perkebunan. *Jurnal Law Review*, Vol.10, (No.2),p.167.<http://law.ugm.ac.id/ojs/index.php/lr/article/view/2440> .

Rayiatmaja, Ova Mareakaca., Silviana, Ana., & Triyono. (2016). Penyelesaian Sengketa Tanah Antara Petani Dengan Pt.Mackenzie Melalui Mediasi (Studi Penyelesaian Sengketa Tanah PT.Mackenzie di Kabupaten Pematang).

Diponegoro Law Journal, Vol.5, (No.3),
pp.1-20.[https://ejournal3.undip.ac.id/
index.php/dlr/article/view/12050](https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/view/12050) .

Sukmana, O.(2016). Konsep dan Desain Negara Kesejahteraan (Welfare State). *Jurnal Sospol*, Vol.2 (No.1), pp. 102-120. <https://ejournal.umm.ac.id/index.php/sospol/article/view/4759>

Riyadi, Bambang S. (2017). Law of agrarian conflict and resolution effort: A claim dispute of Eigendom verponding Land. *International Journal of Law*, Vol.3, (No.3),pp.80-88. <http://www.lawjournals.org/archives/2017/vol3/issue3/3-3-27>

Djauhari. (2006). Kajian Teori Welfare State Dalam Perspektif Barat Dan Islam. *Jurnal Hukum*,Vol.XVI,(No.1),pp.27-38. http://cyber.unissula.ac.id/journal/dosen/publikasi/220382006/6063IMG_0026.pdf

LAPORAN PENELITIAN

Pujiriyani, Dwi Wulan., & Limbong, Sutan Hasudungan. (2013). Petani Penggarap dan Pengusaha Perkebunan: Dinamika Konflik Agraria di Bandar Betsy, Kabupaten Simalungun, Sumatera Utara, Penanganan Sengketa Dan Konflik Pertanahan. Hasil Penelitian Strategis STPN, p.287. http://library.stpn.ac.id/opac/index.php?p=show_detail&id=8493

DISERTASI

Kusbianto. (2016). Penyelesaian Sengketa Tanah Perkebunan Pada Areal Perusahaan Badan Usaha Milik Negara (Bumn) Perkebunan Di Sumatera Utara. Universitas Sumatera Utara.

TESIS

Ramadhan, Y. (2016). Analisis Yuridis Sengketa Kepemilikan Tanah Garapan Di Desa Helvetia Kecamatan Labuhan Deli Kabupaten Deli Serdang (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 537.K/Pdt/2011). Universitas Sumatera Utara.

BUKU

Harsono, B. (2012). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi, Jilid I Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan

Limbong, B. (2012). *Konflik Pertanahan*. Jakarta: CV Rafi Maju Mandiri

Moleong, Lexy J . (2018). *Metode Penelitian Kualitatif*.Bandung:PT Remaja Rosdakarya.

Suriasumantri, Jujun S. (2005). *Filsafat Ilmu*. Yogyakarta: Pustaka Sinar Harapan.

Sumardjono, Maria SW., Ismail, Nurhasan.,& Isharyanto. (2008). *Mediasi Sengketa Tanah. Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) Di Bidang Pertanahan*. Jakarta : PT Gramedia.

Soepomo, R. (2004). *Sistem Hukum di Indonesia Sebelum Perang Dunia II, Edisi /Cetakan: Cet. 17 Tahun*. Jakarta: Pradnya Paramita.

Wijayanti, A. (2009). *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*. Jakarta: Sinar Grafika.

SUMBER ONLINE

Radar Bogor. (2020). Buana Estate Ancam Pidanakan Biong tanah dan Mantan Kades Hambalang. Retrived from <https://www.radarbogor.id/2020/08/03/buana-estate-ancam-pidanakan-biong-tanah-dan-mantan-kades-hambalang/>,

Badan Pertanahan Nasional. (2021). Program Prioritas Penangan Kasus Pertanahan. Retrieved from <http://www.bpn.go.id/Program-Prioritas/Penanganan-Kasus-Pertanahan>.

Kompas.com. (2021).Sepanjang 2020. Konflik Agraria 241 Kasus, tertinggi sektor perkebunan. Retrieved from <https://www.kompas.com/properti/read/2021/01/06/160000521/sepanjang-2020-konflik-agraria-241-kasus-tertinggi-sektor-perkebunan>

Subangun, T. (2017). Kronik Nasionalisasi Perusahaan Asing Tahun 1957, Nasionalisasi Perusahaan Belanda di Indonesia. Retrieved from <https://www.berdikarionline.com/kronik-nasionalisasi-perusahaan-asing-tahun-1957/>

Marzuki, M. (2013). Perampasan Tanah ± 813 Ha Milik Petani oleh PT Buana Estate, (Researcher Institute for National and Democratic Studies – Indies Indonesia). Retrieved from <https://zukidemnas.wordpress.com/2013/05/23/perampasan-tanah-%C2%B1-813-ha-milik-petani-oleh-pt-buana-estate/>

Kresno, P. (2018). Konsep Welfare State Theory Memaksimalkan Peran Pemerintah. Retrieved from <https://kumparan.com/bathara-kresno/konsep-welfare-state-theory-maksimalkan-peran-pemerintah/full>,

WAWANCARA

Farhan, Faisal. (2021). Legal Officer PT Sentul City, Bogor.