

**POLEMIS SENGKETA TANAH PT. SENTUL CITY
DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG POKOK
AGRARIA NO. 5 TAHUN 1960¹**

**Oleh : Josua Worang²
Fransiscus X Tangkudung³
Ollij Anake Kereh⁴**

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana dasar hukum kepemilikan tanah dengan sertifikat hak guna bangunan yang di miliki oleh Sentul City di tinjau dari Undang Undang yang berlaku di Indonesia dan bagaimana proses penyelesaian sengketa tanah PT. Sentul City di tinjau dari Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, dengan metode penelitian yuridis normatif disimpulkan: 1. Berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah serta Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dimana aturan tersebut merupakan turunan dari Undang – Undang Pokok Agraria nomor 5 Tahun 1960 menjadi dasar kepemilikan tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan adalah milik PT. Sentul City karena sudah melalui prosedur hukum dan dikeluarkan tahun 1994 sedangkan Rocky Gerung dan beberapa Warga Bojong Koneng hanya berdasarkan Surat Pernyataan Oper Alih Garapan. 2. Kemauan dan komitmen bersama untuk mencari solusi alternative baik PT. Sentul City, beberapa Warga Bojong Koneng, dan Rocky Gerung yang melibatkan Pemerintah Daerah, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor, Aparat Penegak Hukum, serta Pihak Terkait lainnya agar mendahulukan penyelesaian secara kekeluargaan, apabila masih belum tercapai, maka pengadilan merupakan jalan terakhir yang harus ditempuh. Sehingga putusan hakim sebagai Ultimum remedium (jalan terakhir) dalam sengketa pertanahan, dan siapapun wajib melaksanakan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, karna posisinya sebagai hukum dalam kasus konkrit.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan salah satu negara yang memiliki wilayah yang sangat luas didunia, total luas negara Indonesia adalah 5.193.250 km² yang mencakup daratan dan lautan. Indonesia juga merupakan negara kepulauan terluas didunia. Hal tersebut dikarenakan Indonesia adalah negara kepulauan, maka wilayah Indonesia terdiri dari daratan dan lautan. Satu pertiga luas Indonesia adalah daratan dan dua pertiga luas Indonesia adalah lautan.

Luas wilayah daratan Indonesia adalah 1.919.440 km² yang menempatkan Indonesia sebagai negara ke 15 terluas didunia. Hal tersebut menempatkan Indonesia sebagai negara terluas ke-7 di dunia setelah 6 negara lainnya, yaitu Rusia, Kanada, Amerika Serikat, China, Brasil dan Australia.⁵ Jika dibandingkan dengan luas negara-negara yang ada di Asia, Indonesia berada diperingkat ke-2. Sedangkan jika dibandingkan dengan negara-negara di Asia Tenggara, Indonesia merupakan negara terluas di Asia Tenggara. Selain sebagai salah satu negara terluas didunia.

Di bidang pertanahan, hak menguasai negara mempunyai persoalan yuridis, yakni tidak diperintahkan oleh Undang-Undang Dasar 1945 untuk diatur dalam Undang-Undang. Di dalam Undang-Undang Dasar 1945 sebelum amandemen, 2 kata ‘dikuasai oleh negara’ terdapat didalam Pasal 33 Ayat (2) dan Ayat (3). Pasal 33 Ayat (2) menentukan bahwa “Cabang-cabang produksi yang penting bagi Negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh Negara”. Sedangkan Pasal 33 ayat (3) menentukan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Namun tidak ada tafsir yang secara khusus menjelaskan makna “dikuasai oleh negara” baik di dalam Batang Tubuh maupun didalam Penjelasan Undang-Undang Dasar 1945. Demikian juga setelah amandemen, tidak ada tafsir yang secara khusus menjelaskan mengenai makna “dikuasai oleh Negara”. Selain itu dalam penjelasan Undang-Undang Dasar 1945 ditetapkan “Negara Indonesia berdasarkan atas hukum (*rechtstaat*), tidak berdasarkan kekuasaan belaka (*machtstaat*)”. Jelaslah bahwa Indonesia adalah suatu Negara hukum yang bertujuan

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum UNSRAT NIM 18071101667

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵<https://sumberbelajar.belajar.kemdikbud.go.id/sumberbelajar/tampil/Letak-dan-Luas-Indonesia--2017/menu4.html>

untuk mewujudkan kesejahteraan umum, membentuk suatu masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila (negara hukum dan negara kesejahteraan).

Menurut Sri Soemantri Martosoewignjo, unsur atau ciri dasar dari negara hukum yang ditemukan dan diterapkan dalam proses penyelenggaraan pemerintahan di Indonesia adalah sebagai berikut:

1. Pemerintah dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya harus
2. berdasarkan atas hukum dan peraturan perundang-undangan
3. Adanya jaminan terhadap hak-hak asasi manusia (warga Negara)
4. Adanya pembagian kekuasaan dalam Negara
5. Adanya pengawasan dan badan-badan peradilan (*rechtsterlijke*)
6. (*controle*)⁶

Berdasarkan ciri-ciri negara hukum dalam kaitannya dengan masalah penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya agraria dan juga sumber daya alam mineral yang dapat mensejahterakan masyarakat sejalan dengan tujuan Negara Indonesia, ciri/unsur Negara hukum yang utama dibutuhkan adalah unsur semua tindakan *stakeholders*, terutama pemerintah, harus berdasarkan atas hukum dan unsur/ciri adanya jaminan atas pelaksanaan hak-hak dasar manusia dan masyarakat termasuk ke dalamnya masyarakat hukum adat, untuk memperoleh akses yang adil atas sumber daya agraria dan sumber daya alam mineral, terutama yang ada di sekitar wilayahnya.

Dalam bukunya Ida Nurlinda Prinsip-prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum menjelaskan : Istilah tanah dan agraria tidak selalu dipakai dalam arti dan pemahaman yang sama. Hal demikian, pada akhirnya membawa konsekuensi dan permasalahan tersendiri pada pengaturan dan kedudukannya dalam sistem hukum Indonesia.⁷

Istilah agraria dalam kamus umum Bahasa Indonesia yang disusun oleh W.J.S. Poerwadarminta, merupakan istilah yang dipakai untuk merujuk pada urusan pertanian

(perkebunan), sedangkan istilah tanah diartikan sebagai berikut:

1. Bumi, dalam arti permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali, keadaan bumi, permukaan bumi yang diberi batas, daratan.
2. Permukaan bumi yang berbatasan yang ditempati suatu bangsa atau yang diperintah oleh suatu negara
3. Bahan-bahan bumi atau bumi sebagai bahan sesuatu dasar⁸

Undang-Undang Pokok Agraria sebagai peraturan dasar yang mengatur pokok-pokok keagrariaan dan merupakan landasan hukum tanah nasional, tidak memberikan pengertian yang tegas baik mengenai istilah "tanah" maupun istilah "agraria" dari ketentuan-ketentuan Pasal 1 ayat (4), (5), dan (6) jo Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dapat ditarik kesimpulan bahwa pengertian agraria mengandung makna yang luas, yang meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa pengertian bumi meliputi permukaan bumi, tubuh bumi di bawah dan yang berada di bawah air, permukaan (kulit) bumi yang kemudian dikenal sebagai tanah. Hal ini menurut Undang-Undang Pokok Agraria, membawa konsekuensi bahwa hanya permukaan (kulit) bumi itulah yang dapat dihaki oleh seseorang, sedangkan apa yang terkandung dalam bumi, apa yang termasuk air dan ruang angkasa, tidak dapat dijadikan hak milik oleh seseorang.

Konsepsi hukum pertanahan nasional adalah konsepsi hukum adat, yaitu konsepsi yang komunalistik religius, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, namun di dalamnya juga terkandung unsur kebersamaan.

Sifat komunalistik religius konsepsi hukum pertanahan nasional ini diatur oleh pasal 1 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan :

"seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa Bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional".

⁶ Hayatul Ismi., *Tinjauan hukum atas hak ulayat sistem pertanahan di Indonesia*. Pekanbaru, Forum Kerakyatan, 2017, hal 13

⁷ Ida Nurlinda, *Prinsip-prinsip Pembaruan Agraria, Perspektif Hukum*, Jakarta, Rajawali Pers, 2009. hal 35

⁸ *Ibid*. hal 36

Hukum adat adalah sumber hukum agraria, yang menurut Ali Achmad Chomsah termasuk dalam sumber hukum tidak tertulis, yang keberadaannya diakui dan dilindungi oleh konstitusi RI. Pengakuan dan perlindungan terhadap eksistensi hukum adat telah dilakukan aturan-aturan tentang pembaharuan agraria dan pengelolaan sumber daya alam sesuai dengan Pasal 18B ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 beserta peraturan pelaksanaannya.

Kedudukan Hukum Adat di dalam Undang-Undang Pokok Agraria pada hakekatnya dimaksudkan untuk menciptakan kesatuan hukum di bidang pertanahan. Apabila dahulu terdapat dualisme hukum pertanahan, yaitu hukum tanah adat dan hukum tanah barat, maka dengan dijadikannya hukum adat sebagai dasar hukum pertanahan di Indonesia, secara otomatis terciptakan unifikasi hukum pertanahan di Indonesia.

Pelaksanaan hak-hak dasar masyarakat hukum adat perlu mendapat penekanan, karena hak-hak mereka selama ini sering kali terabaikan. Masyarakat hukum adat merupakan masyarakat asli suatu wilayah persekutuan hukum adat, yang sejak kelahiran dan kehidupannya terikat dan tunduk pada hukum adat yang berlaku di wilayah tersebut.

Hukum adat menurut *Snouck Hurgronje*, tumbuh dan berkembang dari perkembangan sosial empiris yang dianggap baik oleh masyarakatnya serta telah dilegitimasi penguasa adat sehingga wajib dipatuhi. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi hak milik berdasarkan surat kepemilikan (sertipikat). Yang dimaksud mempunyai hak adalah pemegang hak atas tanah, yaitu perseorangan atau badan hukum. Kata "mempergunakan" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah dipakai untuk kepentingan non pertanian (bangunan), sedangkan kata "mengambil manfaat" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah dipakai untuk kepentingan pertanian, peternakan, perikanan, dan perkebunan.

Salah satu hak atas tanah yang disebutkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah Hak Guna Bangunan (HAK GUNA BANGUNAN). Dalam Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria diberikan pengertian Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan

miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Hak Guna Bangunan berasal dari tanah yang bukan miliknya sendiri. Tanah yang bukan miliknya sendiri adalah tanah yang berasal dari tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik. Hak Guna Bangunan berlaku untuk jangka waktu tertentu, dapat diperpanjang jangka waktunya, dan dapat diperbaharui haknya.

Konflik agraria adalah situasi yang *extra-ordinary* sehingga perlu penanganan yang juga bersifat *extra-ordinary*. Disebut *extra-ordinary* karena konflik agraria yang bersifat struktural, dimana pihak yang berkonflik banyak melibatkan antara masyarakat atau komunitas dengan badan-badan usaha milik swasta maupun pemerintah.

Berbagai konflik agraria yang terjadi di Indonesia telah mengakibatkan berbagai dampak baik secara ekonomi, sosial, dan lingkungan. Secara ekonomi konflik telah memaksa pihak yang terlibat untuk mengeluarkan biaya. Dampak lanjutannya adalah penurunan produktivitas kerja atau usaha karena selama sengketa yang berlangsung, pihak-pihak yang terlibat harus mencurahkan tenaga dan pikirannya serta meluangkan waktu khusus.

Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi.⁹ Saat ini publik sedang dihebohkan dengan polemik lahan yang sedang dikuasai oleh PT. Sentul City berdasarkan Sertipikat hak guna bangunan (SHAK GUNA BANGUNAN) sedang bersengketa dengan salah satu tokoh politik tanah air.

Dimana seperti diketahui, sengketa lahan ini bermula saat pihak Sentul City melayangkan somasi terhadap sejumlah warga di desa Bojong Koneng, Babakan Madang, Kabupaten Bogor. Salah satu yang mendapat somasi ialah Rocky Gerung.¹⁰ *Head of Corporate Communication*

⁹ Sumarto, "Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI" Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September, 2012. hal 2

¹⁰ https://www.cnbcindonesia.com/market/20210924151747-17-278968/Badan_Pertanahan_Nasional-bicara-Sertipikat-Hak_Guna_Bangunan-kasus-sentul-city-vs-rocky-gerung

Sentul City David Rizar Nugroho sebelumnya menyatakan pihaknya, merupakan pemilik sah atas lahan yang berada di Desa Bojong Koneng berdasarkan dua SHAK GUNA BANGUNAN yang diterbitkan tersebut.

Di sisi lain, warga desa Bojong Koneng termasuk Rocky Gerung, mengklaim sebagai pemilik sah lahan tersebut berdasarkan penguasaan lahan secara fisik dan surat pernyataan oper alih garapan. Surat itu, tercatat di Kelurahan Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor dengan nomor 592/VI/2009 tanggal 1 Juni 2009.

Pihak Rocky Gerung bersama beberapa masyarakat mengklaim telah menjadi penguasa fisik tanah dan bangunan di lokasi itu sejak 2009. Dan sebelum Rocky Gerung, tempat itu juga sudah dikuasai oleh Andi Junaedi sejak 1960. Tak tinggal diam, atas somasi tersebut, melalui kuasa hukumnya, Haris Azhar sebelumnya melaporkan sengketa tanah kliennya dengan PT Sentul City Tbk (BKSL) kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI. Laporan ini buntut dari somasi yang dua kali dilayangkan perusahaan pengembang properti tersebut kepada kliennya pada 28 Juli dan kedua pada 6 Agustus. "Kita sudah lapor ke Kantor Kementerian Agraria/Badan Pertanahan Nasional Pusat. Khusus ke bagian penanganan sengketa hak. Tinggal tunggu proses lebih lanjut dari sana," kata Haris Azhar, saat dihubungi CNBC Indonesia, Jumat (10/9/2021).¹¹

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana dasar hukum kepemilikan tanah dengan Sertipikat hak guna bangunan yang di miliki oleh Sentul City di tinjau dari undang undang yang berlaku di Indonesia?
2. Bagaimana Proses Penyelesaian sengketa Tanah PT. Sentul City di tinjau dari Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960?

C. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian dengan pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum dengan cara meneliti bahan kepustakaan (*library research*). Penelitian dilakukan dengan menelusuri peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan

dengan permasalahan yang diteliti.¹² Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mempunyai otoritas.

Bahan-bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer yang digunakan penulis dalam penulisan skripsi ini, yaitu Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup; Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 Tentang Perkebunan.

Bahan hukum sekunder, yaitu semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Bahan hukum sekunder yang digunakan oleh penulis dalam skripsi ini adalah buku-buku teks hukum yang terkait dengan topik penelitian, yaitu literatur dan kamus hukum.

PEMBAHASAN

A. Dasar Hukum Kepemilikan Tanah Dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Di Miliki Oleh Sentul City Di Tinjau Dari Undang Undang Yang Berlaku Di Indonesia.

Adapun yang menjadi tujuan diundangkannya UUPA sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan umum adalah¹³:

- 1) meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
- 2) meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- 3) meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Tujuan pertama Undang-undang Pokok Agraria di atas menunjukkan bahwa Undang-undang Pokok Agraria secara sengaja disusun sebagai alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka

¹² Soekanto, S dan Mamudji, S. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta, Rajawali Pers, 2001, hal. 13-14.

¹³ Penjelasan Umum Undang Undang Pokok Agraria nomor 5 Tahun 1960

masyarakat yang adil dan makmur. Rakyat tani merupakan perhatian pertama dari Undang-undang Pokok Agraria ini oleh karena lapisan masyarakat inilah yang dipandang paling banyak mengalami kemiskinan disebabkan oleh struktur penguasaan dan kepemilikan tanah yang timpang sebagai warisan dari pemerintahan Kolonial Belanda. Langkah-langkah untuk menjadikan Undang-undang Pokok Agraria sebagai alat pembawa kemakmuran bagi petani dapat dilihat prinsip-prinsip dan ketentuan-ketentuan dasarnya pada Pasal 1 sampai Pasal 15 UNDANG UNDANG POKOK AGRARIA.

Menurut pengertian yuridis tanah merupakan permukaan bumi, yang berdimensi dua; dalam penggunaannya tanah berarti ruang, yang berdimensi tiga.

Pertanyaannya, sejauhmana pemegang hak atas tanah tersebut dapat menggunakan tubuh bumi dan ruang di atasnya Apakah seorang pemegang hak atas tanah dapat menggunakan ruang bawah tanah dan atas tanah sampai kedalaman dan ketinggian yang tidak terbatas Undang-Undang Pokok Agraria menentukan batas yang bersifat umum, yakni 'sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu'. Ketika dikaitkan dengan pengertian tanah menurut berbagai sistem hukum di berbagai negara, terdapat persamaan dalam pengertian tanah, yakni: tanah merupakan permukaan bumi; pemilikannya terhadap yang ada di permukaan bumi; penggunaannya juga terhadap sebagian yang ada di atas bumi dan tubuh bumi. Mengenai penggunaan di atas bumi misalnya, harus disesuaikan dengan batas-batasnya, yakni: keperluannya, kemampuan dari tanahnya, dan kewajiban serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya.

Nama Rocky Gerung ramai diperbincangkan karena somasi yang dilayangkan Sentul City sebanyak tiga kali. Somasi tersebut berisi tentang kepemilikan lahan di Bojong Koneng, Kabupaten Bogor. Sentul City mengaku sebagai pemegang hak yang sah atas sebidang tanah bersertipikat Hak Guna Bangunan Nomor B 2412 dan 2411. Sementara, Rocky Gerung diwakili kuasa hukumnya menyatakan sebagai pemilik atas tanah yang dibangun di Blok 026, Kampung Gunung Batu sejak 2009.

PT Sentul City Tbk mengklaim telah mendapatkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2411 dan 2412, oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor melalui proses yang

legal. Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut telah didapatkan sejak 1994. Sentul City melakukan pengamanan lahan lantaran pihaknya tengah melakukan aksi korporasi. Yakni, sedang mengembangkan lahan, sesuai rencana pengembangan yang ada dalam master plan yang telah disahkan Pemerintah Kabupaten (Pemkab) Bogor.

Area bersertipikat Hak Guna Bangunan yang saat ini diatas namakan PT Sentul City dulunya merupakan area bekas Hak Guna Usaha (HGU) PT. Perkebunan XI. Kemudian, Sentul City memperoleh hak dengan melalui perizinan sebagai dasar hukum. dasar hukum tersebut di antaranya, Izin Prinsip dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kabupaten Bogor, Surat Keputusan dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Provinsi Jawa Barat, tentang Persetujuan Izin lokasi dan pembebasan tanah.

Di sisi lain, warga desa Bojong Koneng termasuk Rocky Gerung, mengklaim sebagai pemilik sah lahan tersebut berdasarkan penguasaan lahan secara fisik dan surat pernyataan oper alih garapan. Surat itu, tercatat di Kelurahan Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor dengan nomor 592/VI/2009 tanggal 1 Juni 2009. Rocky Gerung dan beberapa masyarakat bojong koneng membeli lahan dari Andi Junaidi, pelaku sendiri sudah beberapa kali telah menjual belikan lahan milik Sentul City.

Hak Guna Bangunan

Dasar hukum mengenai jenis-jenis status tanah, termasuk Hak Guna Bangunan adalah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria. Dalam regulasi tersebut dijelaskan, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Selain diatur UNDANG UNDANG POKOK AGRARIA, regulasi terkait HAK GUNA BANGUNAN juga diatur dalam sejumlah aturan turunan seperti Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah dan PP No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia serta. Belakangan, aturan tersebut di cabut serta direvisi PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan di ganti dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan,

Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah¹⁴.

Dalam aturan terbaru, dimandatkan bahwa Hak Guna Bangunan diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Adapun tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan meliputi Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, dan Tanah Hak Milik. Jangka waktu Hak Guna Bangunan.

Pasal 37 PP Nomor 18 Tahun 2021 menyebut, HAK GUNA BANGUNAN di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Sedangkan HAK GUNA BANGUNAN di atas Tanah Hak Milik Pasal (3) hak guna bangunan di atas tanah hak milik terjadi melalui pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta yang di buat oleh pejabat pembuat akta tanah.

Lebih lanjut, setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan HAK GUNA BANGUNAN berakhir, Tanah Hak Guna Bangunan kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah hak pengelolaan.

Peraturan perpanjangan Hak Guna Bangunan.

Penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan tanah tersebut menjadi kewenangan Menteri ATR/Kepala BADAN PERTANAHAN NASIONAL dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan:

- 1) Tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
- 2) Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- 3) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- 4) Tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang;
- 5) Tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum;

- 6) Sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan
- 7) Keadaan tanah dan masyarakat sekitar.

Sementara itu, permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan dapat diajukan setelah tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan. Sedangkan permohonan pembaruan Hak Guna Bangunan diajukan paling lama 2 tahun setelah berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan.

Hapusnya Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan hapus menurut Pasal 46 Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 karena¹⁵:

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
- b. dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 1. tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan atau Pasal 43;
 2. tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau pedanjian pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan;
 3. cacat administrasi; atau
 4. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain;
- d. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- e. dilepaskan untuk kepentingan umum;
- f. dicabut berdasarkan Undang-Undang;
- g. ditetapkan sebagai tanah telantar;
- h. ditetapkan sebagai tanah musnah;
- i. berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan Tanah untuk hak guna bangunan di atas hak milik atau Hak Pengelolaan; dan/atau
- j. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

Pasal 35 ayat (1) menetapkan bahwa Hak Guna Bangunan mempunyai pengertian adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan

¹⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

¹⁵ *Ibid* Hlm 38. Pasal 46

jangka waktu yang telah ditentukan paling lama 30 tahun. Pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah bangunan tersebut didirikan. Ini berarti seorang pemegang Hak Guna Bangunan adalah berbeda dari pemegang Hak Milik atas bidang tanah tempat bangunan tersebut didirikan, atau dalam arti yang lebih umum, pemegang hak guna bangunan bukanlah pemegang Hak Milik dari tanah tempat bangunan tersebut didirikan.

Subjek Hukum yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan dalam ketentuan Pasal 36 Undang – Undang Pokok Agraria mengatur bahwa :

Ayat (1): yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah :

- a. warga negara Indonesia ;
- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Ayat (2): Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Maksud dari pasal tersebut juga dapat diketahui bahwa Undang-Undang memungkinkan dimilikinya Hak Guna Bangunan oleh badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dan yang berkedudukan di Indonesia. Dua ketentuan tersebut, yaitu :

- a. didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia ; dan
- b. berkedudukan di Indonesia

Dua ketentuan tersebut di atas adalah dua unsur yang secara bersama-sama harus ada, jika badan hukum tersebut ingin mempunyai Hak Guna Bangunan di Indonesia. Ini berarti badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia tetapi tidak berkedudukan di Indonesia tidak mungkin memiliki Hak Guna Bangunan atau

badan hukum yang tidak didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia, tetapi berkedudukan di Indonesia juga tidak dapat memiliki Hak Guna Bangunan.

Selain atas tanah yang di kuasai oleh negara, hak guna bangunan dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang seperti dalam ketentuan sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 36 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 menentukan bahwa, tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah :

- 1) Tanah Negara;
- 2) Tanah Hak Pengelolaan;
- 3) Tanah Hak Milik.

Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan, diatur lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 38 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 menentukan bahwa:

Ayat (1): Hak guna bangunan di atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri.

Ayat (2): Hak guna bangunan di atas Tanah Hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan.

Ayat (3): Hak guna bangunan di atas Tanah hak milik terjadi melalui pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta yang dihuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Ayat (4): Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dibuat secara elektronik.

Maksud dari pasal tersebut bahwa pada dasarnya Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan diberikan berdasarkan keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, dengan memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, khususnya ketentuan dalam Pasal 4.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberi keputusan mengenai :

- 1) Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2000 m² (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha;
- 2) Semua pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan¹⁶.

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum. Dari rumusan ketiga pasal tersebut, dapat diketahui bahwa terhadap pemberian Hak Guna Bangunan.

- 1) sampai dengan 2000 m³, pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya;
- 2) mulai dari 2000 m² hingga 150.000 m², pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi;
- 3) di atas 150.000 m², pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional/Menteri Negara Agraria.
- 4) pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Milik

Dalam hal perolehan Hak Guna Bangunan tidak dilakukan melalui permohonan langsung atas tanah negara atau tanah dengan Hak Pengelolaan, melainkan dari tanah yang telah berstatus Hak Milik, maka berlakulah ketentuan yang diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai.

B. Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Pt. Sentul City Di Tinjau Dari Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Sepanjang sejarahnya sumber-sumber agraria selalu menjadi permasalahan karena kedudukannya bukan hanya sebagai faktor produksi penting bagi kehidupan umat manusia, tetapi juga mempunyai makna sosial, politik, budaya dan religius. Penguasaan atas sumber-sumber agraria ini kemudian melahirkan hubungan dan struktur agraria. Dalam praktiknya

konflik agraria terjadi karena pada dasarnya terbangun suatu hubungan-hubungan agraria dan struktur agraria yang timpang dan tidak adil.

Ketiadaan mekanisme penyelesaian yang memberi kepastian hukum serta rasa keadilan bagi pihak yang berkonflik, maka tercipta berbagai persoalan sengketa tanah di masyarakat. Permasalahan agraria atau pertanahan secara garis besar dikelompokkan menjadi empat bagian, yakni:

- 1) masalah penggarapan rakyat atas tanah areal kehutanan, perkebunan, dan lain-lain,
- 2) masalah yang berkenaan dengan pelanggaran ketentuan landreform,
- 3) masalah karena ekses-ekses dalam penyediaan tanah untuk pembangunan, dan
- 4) sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah¹⁷.

Sengketa tanah di Indonesia merupakan sengketa yang sudah lama terjadi, di mulai dari era orde lama, orde baru, era reformasi dan hingga saat ini. Sengketa tanah secara kualitas maupun kuantitas merupakan masalah yang selalu ada dalam tatanan kehidupan masyarakat. Sengketa tanah sering terjadi yang berpangkal pada tidak adanya jaminan kepastian hukum dari alat bukti yang dipunyai oleh pemilik tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional berupa sertipikat.

Pemilikan dan penguasaan tanah terasa masih belum mendapatkan jaminan yang kuat dari perangkat hukum yang berlaku. Selain itu ada pula sengketa pertanahan di mana pemilik tanah atau mereka yang menguasai tanah berhadapan dengan instansi pemerintah atau perusahaan-perusahaan yang berada di bawah naungan pemerintah. Dari sisi lain juga dapat dibedakan antara sengketa tanah yang bersifat perorangan dan sengketa tanah yang bersifat struktural.

Kasus sengketa pertanahan pada hakekatnya merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara individu dengan Individu, Individu dengan Perusahaan, Individu dengan Pemerintah, Pemerintah dengan perusahaan. Sebagai contoh konkret antara Individu dengan Perusahaan, berbadan hukum, Sehubungan dengan hal tersebut di atas, guna kepastian hukum yang

¹⁶ Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Pasal 4

¹⁷ Adhitiya Muktafa Adnan Musaddad dalam Konflik Agraria dan Pola Resolusi Konflik

diamanatkan Undang-undang Pokok Agraria, maka terhadap kasus pertanahan dimaksud antara lain dapat diberikan respons, reaksi, penyelesaian kepada yang berkepentingan (masyarakat dan pemerintah).

Konflik antara Sentul City dan warga di desa Bojong Koneng, Babakan Madang, Kabupaten Bogor. Pihak Sentul city sebelumnya telah memberikan somasi kepada sebagian warga desa Bojong Koneng dan Rocky Gerung karena telah mengklaim sebagai pemilik sah lahan tersebut berdasarkan penguasaan lahan secara fisik dan surat pernyataan oper alih garapan.

Head of Corporate Communication Sentul City David Rizar Nugroho sebelumnya menyatakan pihaknya, merupakan pemilik sah atas lahan yang berada di Desa Bojong Koneng berdasarkan dua Hak Guna Bangunan yang diterbitkan tersebut. Proses hingga terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan perusahaannya oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor, sudah melalui proses yang legal dan semua prosedur telah dilalui sesuai aturan hukum yang berlaku. Dalam proses penyelesaian sengketa Tanah PT. Sentul City dan warga bojong koneng telah dilaporkan sengketa tanah kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI.

Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 4 ayat 1 menyebutkan bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas hak 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”.

Pasal diatas merupakan pelaksanaan lebih lanjut dari pada apa yang telah ditentukan oleh Pasal 2 yaitu tentang hak menguasai dari Negara. Berdasarkan hak menguasai ini, maka Negara dapat mengatur adanya bermacam-macam hak atas tanah dan berbagai peraturan di bidang Agraria. Segala sesuatu yang bersangkutan dengan bumi, air dan ruang angkasa dapat diatur dan diselenggarakan oleh pemerintah sebagai wakil dari negara.

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang

menjadi kriteria atau tolak ukur perbedaan diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Hak-hak dan tindakan hak atas bumi, air dan ruang angkasa dapat diatur oleh negara. Kekuasaan yang diberikan kepada negara untuk mengatur soal-soal yang berkenaan dengan agraria, harus dipergunakan untuk mencapai suatu tujuan yang luhur yaitu digunakan untuk mencapai kemakmuran rakyat yang sebesar besarnya didalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara Republik Indonesia yang berdaulat adil dan makmur.

Ruang lingkup pertanahan yang meliputi hubungan penguasaan pemilikan dan hubungan penggunaan pemanfaatan dapat dibedakan hubungan secara fisik (*de facto*) dan hubungan secara yuridis (*de jure*) yang tidak selalu sejalan, merupakan pemicu timbulnya sengketa tanah yang mendasar, meliputi:

- 1) Adanya bidang tanah yang dikuasai secara fisik namun tidak diikuti dengan hak kepemilikan atas tanah (sering dikenal dengan istilah okupasi liar);
- 2) Adanya bidang tanah yang dikuasai dengan hak kepemilikan atas tanah namun tidak diikuti dengan pemanfaatan sesuai dengan tujuan pemberian haknya (sering dikenal dengan istilah tanah ditelantarkan);
- 3) Adanya bidang tanah yang digunakan dan dimanfaatkan secara fisik namun tidak sesuai arahan tata guna tanah maupun rencana tata ruangnya sehingga berpotensi menimbulkan kerusakan tanah dan lingkungannya.

Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia menggunakan 2 cara yaitu Melalui Non Peradilan Penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan dengan berbagai cara yaitu:

“Penyelesaian sengketa tanah dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu penyelesaian melalui jalur non peradilan (perundingan/musyawarah atau *negotiation*, konsiliasi/*concilition*, mediasi/*mediation*, arbitrase/arbitran), dan jalur peradilan/litigasi.

Apabila usaha musyawarah tidak menemukan kesepakatan maka yang bersangkutan/pihak yang bersengketa dapat mengajukan masalahnya ke Pengadilan (Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara)”

Kebijakan pemerintah dalam menangani masalah/sengketa dibidang pertanahan antara lain mendasarkan pada ketentuan Majelis

Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, dimana Pasal 5 ayat (1) huruf d disebutkan bahwa¹⁸:

“Arah kebijakan pembaharuan agrarian adalah menyelesaikan konflik-konflik yang berkenaan dengan sumber daya agrarian yang timbul selama ini sekaligus dapat mengantisipasi potensi konflik di masa mendatang guna menjamin terlaksananya penegakan hukum dengan didasarkan atas prinsip-prinsip sebagaimana dimaksud Pasal 4”.

Pada hakekatnya setiap ada persengketaan mengenai tanah, penyelesaiannya disesuaikan menurut corak dan karakteristik sengketa itu sendiri. Pandangan budaya asli bangsa Indonesia yang mengedepankan kedamaian, kerukunan, gotong royong, tolong menolong dan tenggang rasa, merupakan konsep dasar dalam menghadapi suatu perselisihan atau sengketa, dimana penyelesaiannya tidak langsung ke Pengadilan (litigasi). Namun biasanya diupayakan melalui cara-cara kekeluargaan di luar Pengadilan (non litigasi).

Penyelesaian sengketa atau suatu konflik di luar Pengadilan (Non Peradilan/Non Litigasi), lebih dikenal dengan istilah Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau *Alternatif Dispute Resolution* yang disingkat ADR. Pasal 1 butir 10 Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS), mengartikan APS sebagai lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar Pengadilan dengan cara konsultasi, mediasi, konsolidasi, atau penilaian ahli. Sedangkan dalam Pasal 6, menegaskan bahwa kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat secara tertulis adalah final dan mengikat bagi para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik. Kesepakatan tertulis tersebut wajib didaftarkan di Pengadilan Negara dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak pendaftaran.

Adapun bentuk-bentuk alternative penyelesaian sengketa, dapat dikemukakan pendapatnya Ralf Dahrendorf dalam Sarjita, yaitu:¹⁹

- 1) Bentuk Konsolidasi.
Bentuk ini konflik/sengketa diselesaikan melalui perlemen atau kursi parlemen, kedua belah pihak berdiskusi dan berdebat secara terbuka atau bebas untuk mencapai kesepakatan.
- 2) Bentuk Mediasi
Mediation yaitu kedua belah pihak sepakat mencari nasehat dari pihak ketiga. Penyelesaian sengketa/konflik melalui bentuk ini, atas kesepakatan kedua belah pihak yang bersengketa, masalahnya akan diselesaikan melalui bantuan seseorang atau penasehat ahli maupun melalui seorang mediator. Pihak ketiga yang memberikan bantuan ini harus bersifat netral dan tidak memihak (independent). Mediator berkewajiban melaksanakan tugas dan fungsinya berdasarkan kehendak dan kemauan para pihak.
- 3) Bentuk *Arbitran*
Artinya kedua pihak bersepakat untuk mendapatkan keputusan yang bersifat legal sebagai jalan keluar (penyelesaian) bagi konflik/sengketa. Menurut Pasal 1 butir 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Arbitrase (arbitran) adalah cara penyelesaian suatu perkara perdata di luar Pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.
- 4) Keempat, bentuk musyawarah
Negotiation adalah sebagai suatu upaya penyelesaian sengketa para pihak tanpa melalui proses peradilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerjasama yang lebih harmonis dan kreatif. Kemudian ditambahkan oleh Joni Emirzon, mengistilahkan negosiasi menurut hukum adat, yakni berunding dan bermusyawarah.

Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi.

Mediasi atau dalam bahasa Inggris disebut *mediation* adalah penyelesaian sengketa dengan menengahi. Mediator adalah orang yang menjadi penengah. Mediasi merupakan upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan kesepakatan bersama melalui mediator yang bersikap netral, dan tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak tetapi menunjang fasilitator untuk terlaksananya dialog antara pihak dengan suasana keterbukaan,

¹⁸ Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam. Pasal 5 ayat (1)

¹⁹ Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta, Tugu Jogja Pustaka, 2005, hal. 2-42

kejujuran, dan tukar pendapat untuk tercapainya mufakat.

Upaya penyelesaian sengketa pertanahan dalam kasus antara perusahaan PT Sentul City dan masyarakat Bojong Koneng, sebaiknya diupayakan menggunakan jalur mediasi, sehingga tercapailah win win solution diantara para pihak yang berperkara. Mediasi adalah salah satu proses penyelesaian sengketa yang lebih cepat, murah, dan juga dapat memberikan akses keadilan yang lebih besar kepada pihak-pihak dalam menemukan jalan penyelesaian sengketa yang memuaskan dan memberikan rasa keadilan. Pengintegrasian mediasi kedalam proses beracara di pengadilan dapat menjadi salah satu instrumen yang cukup efektif dalam mengatasi masalah penumpukan perkara di pengadilan dan juga memperkuat dan memaksimalkan fungsi lembaga non-peradilan untuk penyelesaian sengketa di samping proses acara pengadilan yang bersifat adjudikatif (memutus).

Penyelesaian sengketa melalui litigasi/peradilan cenderung bertujuan menentukan pihak mana yang menang dan kalah (*win-lose*) berdasarkan alat-alat bukti yang dikemukakan oleh para pihak atau jaksa (jika perkara pidana). Dengan demikian tujuan yang akan dicapai dalam penyelesaian sengketa melalui pengadilan tegas sifatnya.

Tata Usaha Negara (Sertipikat / Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah).

Kasus pertanahan itu timbul karena adanya klaim / pengaduan / keberatan dari masyarakat (perorangan/badan hukum) yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, serta keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tersebut. Dengan adanya klaim tersebut, mereka ingin mendapat penyelesaian secara administrasi dengan apa yang disebut koreksi serta merta dari pejabat yang berwenang untuk itu. Kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan (sertipikat / Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional. apabila nanti terbukti terdapat double Sertipikat maka Sertipikat lain harus di cabut dan wajib adanya laporan pidana bagi pelaku yang

menggunakan Sertipikat yang tidak sesuai dengan aturan yang berlaku.

Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Pengadilan.

Usaha yang menuju kearah kepastian hak atas tanah tampak dari ketentuan dari pasal-pasal yang mengatur pendaftaran tanah. Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 23, 32 dan 38, ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu. Sedangkan Pasal 19 ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu perintah, agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "*rechts-kadaster*", artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

Penyelesaian konflik agraria selama ini masih mencerminkan adanya suatu keadaan yang tidak memuaskan dan atau tidak memenuhi rasa keadilan, khususnya bagi kelompok-kelompok tertentu yang mengandalkan hidup dari tanah dan kekayaan alam, seperti kaum tani, nelayan, dan masyarakat adat. Bagi mereka, penguasaan atas tanah dan kekayaan alam adalah syarat dari keselamatan dan keberlanjutan hidup mereka. Namun, konflik agraria telah memporak-porandakan syarat keberlanjutan hidup mereka. Bersamaan dengan ketidakpuasan dan ketidakadilan dalam konflik, melekat sejumlah kekerasan, penyingkiran, eksploitasi dan penindasan baik yang dilakukan oleh aparatus negara, perusahaaperusahaan berskala raksasa, maupun proyek-proyek lain.

Secara substansi (kompetensi materi) yang berkaitan dengan persoalan-persoalan (konflik) pertanahan selama ini diselesaikan melalui Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara. Ruang lingkup kompetensi Peradilan Umum berdasarkan ketentuan Pasal 50 UU No. 2 Tahun 1986 sebagaimana yang telah diubah dengan UU No. 49 Tahun 2009 adalah memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata baik ditingkat pertama maupun tingkat banding.

Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara berdasarkan ketentuan Pasal 50 UU No. 5 Tahun 1986 sebagaimana yang telah diubah dengan UU No. 51 Tahun 2009 adalah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara. Kompetensi kedua peradilan tersebut jika dikaitkan dengan masalah pertanahan ruang lingkup penanganannya hanya berkaitan dengan permasalahan kepemilikan dan hak-hak atas

tanah, baik yang menyangkut aspek keperdataan, pidana maupun administratif.

Pada perkara perdata sebagaimana dalam Hukum Acara Perdata telah diatur dua macam kewenangan yaitu kewenangan/kompetensi relatif dan kewenangan/kompetensi absolut. Kewenangan/kompetensi relatif mengatur pembagian kekuasaan mengadili antar badan peradilan yang sama, tergantung pada domisili atau tempat tinggal para pihak (*distributie van rechtsmacht*), terutama tergugat.

Pengaturan mengenai kewenangan relatif ini diatur pada Pasal 118 HIR. Kewenangan relatif ini menggunakan asas *actor sequitor forum rei* yang berarti yang berwenang adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat. Terhadap kewenangan/kompetensi relatif, jika pihak Tergugat tidak mengajukan jawaban yang berisi eksepsi mengenai kewenangan/kompetensi relatif terhadap perkara yang sedang diadili, maka perkara tersebut dapat dilanjutkan pemeriksaannya hingga majelis hakim menjatuhkan putusan akhir.

Terhadap kewenangan/kompetensi relatif, apabila Tergugat tidak mengajukan jawaban yaitu eksepsi mengenai kewenangan relatif, maka perkara tetap dapat dilanjutkan pemeriksaannya karena tidak menyangkut hal krusial, yaitu hanya mengenai lokasi pengadilan seharusnya. Contoh terhadap kewenangan/kompetensi relatif, yaitu Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sedanan diketahui bahwa Tergugat bertempat tinggal di daerah Jakarta Timur. Hal tersebut tidak sesuai dengan asas *actor sequitor forum rei*.

Kewenangan/kompetensi absolut merupakan pemisahan kewenangan yang menyangkut pembagian kekuasaan antara badan-badan peradilan, dilihat dari macamnya pengadilan, menyangkut pemberian kekuasaan untuk mengadili (*attributie van rechtsmacht*). Pasal 24 ayat (2) UUD 1945 dan Pasal 18 UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa kekuasaan kehakiman terdiri dari Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan Militer, dan Peradilan Tata Usaha Negara.

Peralihan Hak Guna Bangunan seperti yang dilakukan oleh PT Sentul city, yang dilakukan dengan cara jual beli, dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui

lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang.

Dengan demikian berarti setiap peralihan Hak Guna Bangunan, yang dilakukan dalam bentuk jual-beli, tukar-menukar atau hibah harus dibuat dihadapan PPAT. Jual-beli, dalam konsepsi hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai. Dengan terang dimaksudkan bahwa perbuatan hukum tersebut harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang untuk menyaksikan dilaksanakan atau dibuatnya perbuatan hukum tersebut.

PENUTUP

A. Kesimpulan.

1. Berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah serta Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dimana aturan tersebut merupakan turunan dari Undang – Undang Pokok Agraria nomor 5 Tahun 1960 menjadi dasar kepemilikan tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan adalah milik PT. Sentul City karena sudah melalui prosedur hukum dan dikeluarkan tahun 1994 sedangkan Rocky Gerung dan beberapa Warga Bojong Koneng hanya berdasarkan Surat Pernyataan Oper Alih Garapan.
2. Harus ada kemauan dan komitmen bersama untuk mencari solusi alternative baik PT. Sentul City, beberapa Warga Bojong Koneng, dan Rocky Gerung yang melibatkan Pemerintah Daerah, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor, Aparat Penegak Hukum, serta Pihak Terkait lainnya agar mendahulukan penyelesaian secara kekeluargaan, apabila masih belum tercapai, maka pengadilan merupakan jalan terakhir yang harus ditempuh. Sehingga putusan hakim sebagai Ultimatum remedium (jalan terakhir) dalam sengketa pertanahan, dan siapapun wajib melaksanakan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, karna posisinya sebagai hukum dalam kasus konkrit.

B. Saran.

1. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor memastikan Sertipikat hak guna bangunan yang dimiliki PT Sentul C yang belakangan ini menjadi obyek se

dengan warga bojong koneng merupakan dokumen asli. Hak Guna Bangunan merupakan bukti hak dalam mendirikan atau memiliki sebuah bangunan yang bukan miliknya dalam jangka waktu yang telah ditentukan. dalam pelaksanaannya kasus kasus seperti ini sering sekali terjadi sehingga perlu adanya perhatian khusus oleh pemerintah untuk menangani kasus kasus seperti ini di kemudian hari.

2. Masyarakat kecil wajib mendapatkan kepastian hukum dalam perkara perkara agrarian pemerintah wajib hadir dan melindungi dari mafia tanah. Negara wajib hadir dalam menyelesaikan berbagai konflik agraria secara berkeadilan dengan menjunjung tinggi hak-hak masyarakat sehingga tujuan dari penguasaan negara atas sumber sumber agraria untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan bangsa Indonesia dapat tercapai. Saat ini Perkara perkara besar mengenai hak guna bangunan yang melibatkan korporasi begitu cepat di selesaikan namun masalah masyarakat kecil kasus kasusnya menggantung.

DAFTAR PUSTAKA

- Hayatul Ismi, *Tinjauan hukum atas hak ulayat sistem pertanahan di Indonesia*. Pekanbaru, Forum Kerakyatan, 2017.
- Ida Nurlinda, *Prinsip-prinsip Pembaruan Agraria, Perspektif Hukum*, Jakarta, Rajawali Pers, 2009.
- Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta, Tugu Jogja Pustaka, 2005,
- Soekanto, S dan Mamudji, S. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta, Rajawali Pers. 2001
- Sumarto, "Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI" Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September, 2012.

Sumber Undang-Undang

- Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 ,
- Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 Tentang Perkebunan.

Sumber Sumber Lain

- https://www.cnbcindonesia.com/market/20210924151747-17-278968/Badan_Pertanahan_Nasional-bicara-Sertipikat-Hak_Guna_Bangunan-kasus-sentul-city-vs-rocky-gerung
- https://sumberbelajar.belajar.kemdikbud.go.id/sumberbelajar/tampil/Letak-dan_Luas-Indonesia--2017/menu4.html