

**PERAMPASAN HAK ATAS TANAH
YANG DILAKUKAN PEMERINTAH
ATAU SWASTA TERHADAP
MASYARAKAT PEMILIK HAK GUNA
USAHA**

Oleh : Delvebbert A.P Ompi
delvebberta@gmail.com
J. Ronald Mawuntu
Harly Stanly Muaja

ABSTRAK

Perampasan hak atas tanah terhadap masyarakat yang memiliki hak guna usaha yang merupakan pelanggaran hak atas tanah dimana peristiwa yang sering terjadi di Indonesia, yang mempengaruhi berbagai pihak, mulai dari individu, kelompok masyarakat, hingga komunitas atau pihak swasta maupun pemerintah. Dalam konteks perampasan tanah, terdapat beberapa bentuk pelanggaran hak atas tanah yang terjadi secara umum di Indonesia. Pelanggaran hak atas tanah sering dimulai dengan kekerasan fisik dan intimidasi terhadap penduduk atau komunitas yang menghuni tanah tersebut. Ini mungkin melibatkan penggunaan kekuatan oleh aparat keamanan atau pihak swasta yang ingin menguasai tanah secara ilegal. Penduduk lokal sering kali diancam atau dipaksa untuk meninggalkan tanah mereka dengan ancaman kekerasan atau hukuman.

Kata Kunci : Perampasan hak atas tanah, Pelanggaran hak.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai *staat fundamental norm* mengatur konsepsi penggunaan tanah bagi warga negara Republik Indonesia termuat dalam pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang pada perinsipnya

menggariskan tentang hak menguasai negara terhadap tanah atau bumi yang terbentang di nusantara Indonesia. Hal mana kemakmuran sebesar-besarnya bagi seluruh rakyat Indonesia bergantung pada pengelolaan bumi, air, dan kekayaan alam yang dikandungnya.¹ Kemudian disusul Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria sebagai undang-undang yang melaksanakan amanat UUD 1945 yang ada di atasnya.

Demi kepentingan pembangunan dan kepentingan rakyat banyak, maka pelanggaran terhadap hak-hak atas tanah yang berasal dari UUPA selalu bisa terjadi setiap waktu. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nasional (UU No. 5/1960) Pasal 27, menegaskan bahwa hak milik itu hapus karena pencabutan hak untuk kepentingan umum dan karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya. Sedangkan di dalam pasal 24 dan 40 UUPA hanya mengenai hapusnya hak-hak tertentu.

Hak Guna Usaha sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 34 UUPA, bahwa Hak Guna Usaha hapus karena:

- (a) Jangka waktunya berakhir,
- (b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesua/tu syarat tidak dipenuhi,
- (c) Dilepas oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir,
- (d) Dicabut untuk kepentingan umum,
- (e) Ditelantarkan,
- (f) Tanahnya musnah,

Pasal 40 UUPA menyebutkan bahwa Hak Guna Bangunan hapus karena:

- (a) Jangka waktunya berakhir,
- (b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi,
- (c) Dilepas oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir,
- (d) Dicabut untuk kepentingan umum,
- (e) Ditelantarkan,
- (f) Tanahnya musnah,
- (g) Ketentuan Pasal 36 ayat (2) Dengan kata lain bahwa, di dalam UUPA mengenai hapusnya hak atas tanah itu, yaitu mengenai

¹ Ahmad Setiawan, 2022, Hukum Pertanahan (Pengaturan, Problematika dan Reformasi Agraria), Yogyakarta, LaksBang Justitia, hlm. 1-2.

Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, secara tegas disebutkan karena dicabut haknya atau oleh karena dilepaskan haknya sebelum jangka waktunya berakhir melalui pembebasan tanah.

Indonesia sebagai negara hukum, dapat dipahami bahwa konstitusi merupakan aturan yang mendasar dan merupakan perwujudan nilai-nilai pokok, serta norma dasar yang mengatur kinerja lembaga-lembaga yang mempunyai kekuasaan yang sangat besar. Konvergensi lembaga-lembaga tersebut untuk mencapai tujuan bersama dalam suatu kesatuan disebut sebagai negara. Faktor-faktor yang tercantum dalam konstitusi secara umum adalah landasan suatu negara (baik bentuk dan sistem pemerintahan), lembaga, kekuasaan, atau wewenang, serta hak dan kewajiban pemerintah dalam warga negara termasuk mengatur penguasaan tanah berdasarkan peraturan pertanahan.²

Fakta yang seringkali terjadi yakni perampasan hak atas tanah terhadap masyarakat yang memiliki hak guna usaha yang merupakan pelanggaran hak atas tanah dimana peristiwa yang sering terjadi di Indonesia, yang mempengaruhi berbagai pihak, mulai dari individu, kelompok masyarakat, hingga komunitas atau pihak swasta maupun pemerintah. Dalam konteks perampasan tanah, terdapat beberapa bentuk pelanggaran hak atas tanah yang terjadi secara umum di Indonesia. Pelanggaran hak atas tanah sering dimulai dengan kekerasan fisik dan intimidasi terhadap penduduk atau komunitas yang menghuni tanah tersebut. Ini mungkin melibatkan penggunaan kekuatan oleh aparat keamanan atau pihak swasta yang ingin menguasai tanah secara ilegal. Penduduk lokal sering kali diancam atau dipaksa untuk meninggalkan tanah mereka dengan ancaman kekerasan atau hukuman. Pemerintah atau pihak swasta yang ingin menguasai tanah dapat menggunakan kekuasaan mereka untuk menyita tanah secara paksa tanpa memberikan kompensasi yang adil

kepada pemilik asli atau penduduk yang terdampak.

Proses hukum dalam penyitaan tanah juga sering kali tidak transparan dan tidak memenuhi standar keadilan, sehingga menyebabkan pelanggaran hak atas tanah mengakibatkan terjadinya pencemaran lingkungan dan sumber daya alam sebagai konsekuensi sering terjadi dari perampasan tanah di Indonesia. Proyek-proyek besar seperti tambang, perkebunan kelapa sawit, atau pembangunan infrastruktur dapat menyebabkan kerusakan lingkungan yang serius, termasuk kerusakan hutan, pencemaran air, dan degradasi tanah. Ini tidak hanya merugikan pemilik tanah secara ekonomi, tetapi juga mengancam hak atas lingkungan yang sehat bagi masyarakat. Ketika tanah disita atau digunakan untuk proyek proyek pembangunan besar, kompensasi yang diberikan kepada pemilik hak guna usaha atau penduduk yang terdampak sering kali tidak memadai atau tidak adil. Penilaian tanah dan aset lainnya mungkin tidak dilakukan secara tepat, atau pemilik tanah mungkin dipaksa untuk menerima jumlah kompensasi yang jauh di bawah nilai pasar yang sebenarnya.³

Perampasan tanah juga dapat menyebabkan masyarakat khususnya pemilik hak guna usaha kehilangan akses mereka ke sumber daya alam dan mata pencaharian mereka. Hal ini dapat mengancam keberlangsungan hidup dan kehidupan ekonomi masyarakat tersebut, serta melanggar hak-hak mereka untuk mempertahankan kehidupan. Banyak kasus perampasan tanah yang dilakukan pemerintah ataupun pihak swasta terhadap masyarakat pemegang hak guna usaha di Indonesia meskipun undang-undang Indonesia telah mengatur hak-hak atas tanah termasuk hak guna usaha, tetapi implementasinya masih kurang efektif. Pemerintah dan perusahaan swasta sering kali mengabaikan hak guna usaha ini dan memaksakan proyek-proyek pembangunan

² Grace Sharon, et. al., 2022, *Depiction of Public Interest Theory Based on Welfare Economic Concept in Indonesia Regulation*, Yustisia Jurnal Hukum, Universitas Airlangga, Volume 11 Nomor 2, hlm. 137

³ Krismantoro, D. (2022). Kebijakan Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah: Reforma Agraria di Indonesia. *Jurnal Kewarganegaraan*, Vol.6 No.3, Hal 14.

tanpa konsultasi atau persetujuan dari masyarakat yang terkena dampak. Proses hukum cenderung lambat dan mahal, sehingga membuat sulit bagi pemilik hak guna usaha atas tanah untuk memperjuangkan hak-hak mereka.

Pengadilan sering kali dipengaruhi oleh kepentingan politik atau ekonomi tertentu, yang menyebabkan keputusan yang tidak adil bagi pemilik tanah. Dalam beberapa kasus, penduduk yang terdampak oleh perampasan tanah dipaksa untuk direlokasi ke tempat yang tidak layak atau tidak sesuai dengan kebutuhan mereka. Pemaksaan relokasi semacam itu dapat menyebabkan hilangnya akses penduduk terhadap layanan dasar seperti air bersih, sanitasi, dan pendidikan, serta mempengaruhi stabilitas sosial dan ekonomi masyarakat. Bagi banyak komunitas yang terkena dampak perampasan tanah, akses terhadap sistem hukum dan keadilan sering kali terbatas. Faktor-faktor seperti kemiskinan, keterbatasan pendidikan, dan ketidakmampuan untuk membayar biaya proses hukum dapat menghalangi mereka untuk memperjuangkan hak-hak mereka melalui jalur hukum.⁴

Sesungguhnya perampasan hak atas tanah terhadap masyarakat yang memiliki hak guna usaha tidak dibenarkan. Seharusnya pengambilalihan hak atas guna usaha harus diikuti dengan pembebasan tanah sebagai bagian dari pengadaan tanah. Sebagaimana Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yang telah disempurnakan dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang menurut ketentuan dalam Pasal 1 pengertian Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Ganti rugi dimaksud adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik maupun non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan

kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena proyek pengadaan tanah. Bentuk ganti rugi dapat berupa uang, tanah pengganti atau pemukiman kembali, atau gabungan dari bentuk ganti kerugian tersebut, baik dua atau lebih dan bentuk ganti rugi lain sesuai dengan persetujuan oleh kedua belah pihak yang bersangkutan.⁵

Melihat kasus kasus perampasan tanah terhadap masyarakat pengguna hak guna usaha yang terjadi saat ini adalah masalah pembebasan tanah kerap kali terjadi, kemudian masyarakat sering meminta perlindungan pada DPR karena tanah peladangan dan pertanian mereka akan digusur tanpa diberi ganti rugi yang layak. Dan setelah mengadakan nasibnya melalui DPR, penggusuran dihentikan sementara. Melalui peristiwa peristiwa seperti ini masyarakat bertanya tanya, apakah pemerintah tidak peduli akan hak-hak paling dasar, apalagi yang mencakup hak hidup mereka. Sebenarnya peraturan-peraturan tentang pembebasan tanah telah ada, namun perlakuan yang kurang wajar dari oknum tertentu berkenaan dengan masalah tersebut tetap terjadi, Ganti rugi yang layak, dapat dilihat oleh panitia penaksir melalui perkembangan harga tanah, sehingga pembayaran ganti rugi akan diterima oleh semua pihak dengan tanpa paksaan.

Perampasan hak atas tanah oleh pemerintah atau pihak swasta terhadap masyarakat pemilik hak guna usaha adalah tindakan mengambil alih tanah masyarakat pemilik hak guna usaha adalah tindakan mengambil alih tanah masyarakat secara paksa. Seringkali tidak diikuti dengan ganti rugi yang adil atau melalui proses yang tidak transparan. Hal ini dapat terjadi melalui berbagai cara, termasuk penggunaan kekuasaan untuk kepentingan proyek pembangunan, atau melalui praktik bisnis yang mengeksploitasi masyarakat. Banyak kasus perampasan tanah yang tidak pernah tuntas diselesaikan secara adil, dan pemilik hak atas tanah menjadi

⁴ Pratiwi, P. F. P. (2021). Upaya Pemberantasan Mafia Tanah di Kota Palangka Raya. Jurnal Untidar, Vol.5 No.2, Hal 2.

⁵ Perpres Nomor 65 Tahun 2006 Jo Perpres Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Tata Cara Pembebasan Tanah.

terpinggirkan secara sosial dan ekonomi. Selain dari perspektif hukum dan keadilan, perampasan tanah juga memiliki dampak sosial dan ekonomi yang serius bagi masyarakat yang terkena dampak. Proses penggusuran dan perampasan tanah seringkali mengakibatkan penghilangan mata pencaharian, pengungsian paksa, serta kerusakan lingkungan dan budaya yang signifikan. Implikasi jangka panjang dari perampasan tanah ini dapat berdampak pada kemiskinan struktural, ketidakstabilan sosial, dan ketegangan politik di masyarakat.

Berdasarkan laporan Ombudsman RI, bahwa maladministrasi di bidang pertanahan adalah laporan teratas.⁶ sebagai salah satu pengawas layanan publik yang independen berfungsi mengawasi penyelenggaraan pelayanan publik yang diselenggarakan oleh Penyelenggara Negara dan pemerintahan di daerah termasuk yang diselenggarakan oleh Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, dan Badan Hukum Milik Negara serta badan swasta atau perseorangan yang diberi tugas menyelenggarakan pelayanan publik tertentu. Sejak berdirinya pada tahun 2013, kini jumlah aduan/laporan masyarakat kian meningkat dari tahun ke tahun. Untuk semester 1 tahun 2021 ini saja tercatat sudah ada 110 laporan yang masuk pada tahapan pemeriksaan. Dari total 110 laporan yang masuk pada tahap pemeriksaan dibagi menjadi beberapa kategori, antara lain berdasarkan cara penyampaian laporan. Tiga cara yang paling disukai masyarakat antara lain melalui telepon 60 laporan (54,5%), datang langsung 20 laporan (18,2%) dan Whatsapp 15 laporan (13,6%). Terdapat hal yang cukup berbeda dibanding tahun-tahun yang lalu, pola penyampaian laporan melalui telepon sepertinya sangat disukai oleh masyarakat. Dulu pola penyampaian secara datang langsung yang paling banyak, kini ada perubahan yang cukup krusial.

Berdasarkan klasifikasi instansi Terlapor, instansi yang terbanyak dilaporkan ditempati oleh Badan Pertanahan Nasional 51 laporan (46,4%), Pemerintah Daerah 40

laporan (36,4%) dan Kepolisian 6 laporan (5,5%). Tiga Maladministrasi Terbanyak dari laporan-laporan masyarakat yang diterima Ombudsman RI, tercatat bahwa terdapat 3 (tiga) substansi dominan antara lain terkait Agraria/Pertanahan sebanyak 56 laporan (50,9%), Jaminan Sosial/Asuransi sebanyak 13 laporan (11,8%) dan Kepolisian sebanyak 7 laporan (6,4%). Berikutnya berdasarkan dugaan maladministrasi, 3 (tiga) bentuk maladministrasi yang paling banyak dilaporkan adalah penundaan berlaut 59 laporan (53,6%), tidak memberikan layanan 28 laporan (25,5%) dan penyimpangan prosedur 18 laporan (16,4%). Penundaan berlaut dominan dilaporkan oleh masyarakat, hal ini dikarenakan banyaknya laporan masyarakat yang mengeluhkan terkait jangka waktu proses layanan yang sangat lama. Kalau dilihat dari keseluruhan data, dapat disimpulkan bahwa setengah laporan yang masuk pada pemeriksaan didominasi laporan substansi Pertanahan/Agraria. Hal tersebut dikarenakan banyaknya laporan masyarakat mengenai dugaan penundaan berlaut terkait program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Dengan banyaknya laporan dugaan maladministrasi yang berkaitan dengan penundaan berlaut, sepertinya sudah saatnya instansi penyelenggara semakin serius konsisten dengan standar pelayanan (jangka waktu) yang telah ditetapkan sebelumnya. Hal tersebut penting agar potensi-potensi maladministrasi berupa penundaan berlaut tidak terjadi lagi dalam pelayanan publik ke depannya.⁷

Dalam konteks Indonesia yang tengah mengalami pertumbuhan ekonomi yang pesat dan pembangunan infrastruktur yang besar, masalah perampasan tanah menjadi semakin kompleks dan mendesak untuk diselesaikan. Perlindungan hak atas tanah dan penegakan hukum yang efektif merupakan prasyarat penting bagi pembangunan yang berkelanjutan dan inklusif. Oleh karena itu, diperlukan analisis yang mendalam terkait aspek hukum dalam kasus perampasan tanah di Indonesia,

⁶ www.ombudsman.go.id, diakses tanggal 31 Juli 2025 pkl 07.10

⁷ *Ibid*

untuk mengidentifikasi akar permasalahan, mencari solusi yang tepat, dan menawarkan rekomendasi kebijakan yang dapat memperbaiki sistem perlindungan hak atas tanah serta memastikan akses yang lebih adil terhadap keadilan hukum bagi semua pihak yang terlibat melalui program “Reforma Agraria”.

Reforma Agraria adalah salah satu program unggulan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dalam Asta Cita pada pemerintahan kabinet Merah Putih adalah mendukung swasembada pangan dengan cara menata kembali struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan tujuan untuk meningkatkan produktivitas lahan pertanian dan memastikan ketersediaan pangan yang cukup bagi seluruh rakyat dengan membentuk Gugus Tugas Reforma Agraria (GTRA) baik di pusat maupun didaerah. "Bicara Reforma Agraria, kita harus meletakkan Penataan Aset dan Penataan Akses sebagai satu kesatuan kegiatan yang harus berjalan beriringan sebagai instrumen penurunan ketimpangan kepemilikan tanah, serta peningkatan kesejahteraan masyarakat.”⁸

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Penulis akan melakukan penulisan skripsi ini dengan memilih judul : **Perampasan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Pemerintah Atau Swasta Terhadap Masyarakat Pemilik Hak Guna Usaha.** a

B. Rumusan Masalah.

Adapun rumusan masalah dapat dirumuskan, sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk perampasan hak atas tanah yang dilakukan pemerintah atau pihak swasta terhadap masyarakat lokal pemilik hak guna usaha ?.
2. Bagaimana penerapan perlindungan hak atas tanah masyarakat lokal melalui program reforma agraria?

C. Tujuan Penulisan.

Tujuan untuk diadakan penulisan ini ialah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji dan merumuskan bentuk perampasan hak atas tanah yang dilakukan pemerintah atau pihak swasta terhadap masyarakat lokal pemilik hak guna usaha.
2. Untuk mendapatkan solusi dan akses serta kebijakan pemerintah yang bagaimana yang dapat melindungi hak atas tanah masyarakat lokal melalui program “Reforma Agraria.”

D. Manfaat Penulisan

Penelitian Penelitian dalam bentuk skripsi ini kiranya dapat memberi manfaat kepada segenap insan yuris di Indonesia berupa :

1. Manfaat Teoritis : Dengan adanya kajian Penulis dalam bentuk skripsi ini, kiranya hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangsih pemikiran kepada segenap insan yuris setanah air mengenai problematika yang berkenaan dengan Perampasan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Pemerintah Atau Swasta Terhadap Masyarakat Pemilik Hak Guna Usaha.
2. Manfaat Praktis: Kiranya dengan penelitian Penulis ini, dapat menginspirasi segenap pembuat kebijakan dan para ahli hukum terkemuka untuk kembali membicarakan dan kemudian mengambil kesimpulan yang jelas mengenai Perampasan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Pemerintah Atau Swasta Terhadap Masyarakat Pemilik Hak Guna Usaha.

E. Metode Penelitian

Penelitian senantiasa bermula dari rasa ingin tahu (*niewgierigheid*) untuk menemukan jawaban terhadap suatu permasalahan aktual yang dihadapi.⁹ Oleh karena itu, metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini ialah metode penelitian hukum normatif, bisa juga disebut sebagai penelitian hukum doktrinal. Pada penelitian ini, sering kali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang

⁸ www.ombudsman.go.id , diakses tanggal 31 Juli 2025 pk1 07.10

⁹ Efendi Jonaedi dan Ibrahim Johnny, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Jakarta: Kencana, 2020) Hlm.123

tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum yang dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku masyarakat terhadap apa yang dianggap pantas,¹⁰ yaitu metode yang dilakukan dengan mengkaji dan menelaah berbagai dokumen berupa buku, atau tulisan yang berkorelasi dengan Perampasan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Pemerintah Atau Swasta Terhadap Masyarakat Pemilik Hak Guna Usaha.

Penulis dalam menyusun skripsi ini, melakukan pengkajian berdasarkan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu pendekatan yang pada dasarnya dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Pendekatan ini biasanya digunakan untuk meneliti peraturan perundang-undangan¹¹ yang dalam penormaannya masih terdapat kekurangan atau malah menyuburkan praktik-praktik penyimpangan, baik dalam tataran teknis atau dalam pelaksanaannya di lapangan.

Dalam melakukan penelitian ini, Penulis memperoleh dan menyusun skripsi ini dengan beragam teknik atau metode penelitian, seperti:

1. Pengumpulan Data Kepustakaan :

Riset Kepustakaan (*Library Research*) yakni penelitian dengan menginventarisasi bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, atau pun bahan hukum tersier, untuk mendapatkan bahan yang diperlukan, yang ada relevansinya dengan pokok pembahasan ini dengan cara mempelajari buku, tulisan, peraturan, serta bahan yang diperlukan.

2. Pendekatan Perundang-undangan.

Sebagaimana dikatakan oleh Peter Mahmud Marzuki dalam karyanya berjudul penelitian hukum, suatu penelitian dalam level dogmatika hukum atau penelitian untuk keperluan praktik hukum tidak dapat dilepaskan diri dari pendekatan perundang-undangan.¹² Dalam metode pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*),

peneliti melakukan penelitian terhadap hirarki dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan,¹³ dalam hal penelitian ini, peneliti menganalisa segala peraturan dan teori serta asas yang berhubungan dengan Perampasan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Pemerintah Atau Swasta Terhadap Masyarakat Pemilik Hak Guna Usaha.

3. Metode Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan materi, Penulis menyusun skripsi dengan berlandaskan dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier yaitu sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersumber pada ketentuan peraturan perundang-undangan
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang dapat menunjang bahan hukum primer. Yaitu berupa literatur atau kepustakaan lainnya yang membantu penyusunan penelitian ini, namun tetap relevan dengan substansi atau pokok pembahasan. yang membantu penyusunan penelitian ini, namun tetap relevan dengan substansi atau pokok pembahasan.
- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang menjadi penunjang bagi bahan hukum primer maupun sekunder, berupa penjelajahan secara teliti dalam jaringan (daring) melalui *website* ataupun tulisan- tulisan didalam jaringan internet.

4. Metode Pengolaan Data

Bahan-bahan yang dikumpulkan kemudian disusun dalam suatu bentuk karya ilmiah dengan menggunakan metode-metode pembahasan seperti yang tersebut di bawah :

Deduktif : Pembahasan yang bertitik tolak dari hal-hal yang bersifat umum untuk dibawah pada kesimpulan yang bersifat khusus

¹⁰ *Ibid*, Hlm.124

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2017) Hlm. 137

¹² *Ibid*, Hlm. 136

¹³ *Op.Cit* Hlm. 137

Induktif : Pembahasan yang bertitik tolak dari hal-hal yang bersifat khusus untuk dibawakan pada kesimpulan yang bersifat umum.

5. Analisis Data

Seluruh bahan hukum yang terkumpul dengan lengkap harus dianalisis, diolah dan dimanfaatkan sehingga dapat dipergunakan untuk menjawab persoalan penelitian. Teknik analisis bahan yang digunakan untuk menganalisis data adalah kajian terhadap sistematika perundang-undangan, dimana penelitian ini bertujuan untuk melihat apakah suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi suatu bidang kehidupan tertentu tidak saling bertentangan antara satu dengan lainnya apabila dilihat dari sudut vertikal atau hirarki peraturan perundang-undangan.¹⁴

F. Sistematika Penulisan

BAB I : Pendahuluan yang berisi beberapa bagian yaitu, mencakup latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : Tinjauan Pustaka yang meliputi Tinjauan umum tentang tanah, pengertian tanah secara yuridis, asas-asas hukum atas tanah, hak-hak atas tanah, Hak Penguasaan Atas Tanah Oleh Negara, Pembebasan Tanah Dan Ganti Kerugian serta Reforma Agraria.

BAB III : Pembahasan terdiri dari bentuk perampasan hak atas tanah yang dilakukan pemerintah atau pihak swasta terhadap masyarakat lokal pemilik hak guna usaha dan

penerapan perlindungan hak atas tanah masyarakat lokal melalui program reforma agraria.

BAB IV : Penutup berisikan kesimpulan dan saran

Daftar Pustaka.

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

1. Pengertian tanah secara yuridis.

Tanah dalam ruang lingkup agraria merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi, yang disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu: “atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Tanah yang dimaksud disini yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak”. Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yaitu terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Oleh karena itu ada kecenderungan bahwa setiap orang berusaha menguasai dan mempertahankan bidang-bidang tanah atau lahan tertentu termasuk mengusahakan status hak pemilikannya.¹⁵

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah dapat diartikan:

- Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.
- Keadaan bumi yang disuatu tempat.
- Permukaan bumi yang diberi batas.
- Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu seperti pasir, batu, dan sebagainya. Sedangkan menurut Budi Harsono memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam

¹⁴ Irwansyah, *Penelitian Hukum*, (Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2020) Hlm. 116

¹⁵ Ismaya S, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm. 27

pasal 4 UUPA, bahwa dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.¹⁶

Berdasarkan pengertian tanah yang dikemukakan di atas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.

2. Asas-asas hukum atas tanah

Dalam kaitannya dengan hubungan hukum antara pemegang hak dengan hak atas tanahnya, ada 2 macam asas dalam Hukum Tanah, yaitu:

1. Asas Accessie atau Asas Perlekatan

Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah merupakan satu kesatuan, dimana bangunan dan tanaman tersebut merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya. Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya karena hukum juga bangunan dan tanaman yang ada diatasnya.

2. Asas Horizontale Scheiding atau Asas Pemisahan Horizontal Menurut asas pemisahan horizontal, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah, sehingga hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang punya tanah yang ada diatasnya.

3. Hak-hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja. Sedangkan hak mempergunakannya tanah adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada Badan Hukum Indonesia, dan Eksploitasi serta penelitian, untuk mengambil manfaat ekonomi dan manfaat-manfaat lainnya dari alam Indonesia, yang bertujuan untuk kepentingan ekonomi yang pada akhirnya baik langsung ataupun tidak langsung akan mensejahterakan rakyat dan demi terwujudnya kemakmuran secara nasional, yang mewilayahi haknya meliputi tanah, tubuh bumi, dan ruang angkasa. (Pasal 4 ayat (2) UUPA)¹⁷

Hak yaitu: “kewenangan; kekuasaan untuk melakukan sesuatu karena telah ditentukan oleh undang-undang atau peraturan lain; kekuasaan yang benar untuk menuntut sesuatu atau kekuasaan yang benar atas sesuatu.”¹⁸ Hak asasi, yaitu: hak yang dasar atau pokok bagi setiap individu seperti hidup dan hak mendapat perlindungan dan hak-hak lain yang sesuai.¹⁹

Tanah ialah; “Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali; keadaan bumi di suatu tempat; permukaan bumi yang diberi batas; daratan.”²⁰

Tanah bagi kehidupan manusia sangat erat dan tidak dapat dipisahkan, diibaratkan bagaikan sebuah mobil dengan bensinnya. Hal

¹⁶ Boedi, Harsono, 1999, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria. Djambatan Boedi, Jakarta, hlm.18

¹⁷ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya, Legality Yogyakarta. hal 24.

¹⁸ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cetakan 6. Rineka Cipta, Jakarta, 2009, hal. 154.

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ *Ibid.* hal. 483.

ini diketahui dari kehidupan manusia, seperti bertempat tinggal, tempat usaha, bahkan tanah dijadikan investasi untuk jangka panjang.²¹ Oleh karena itu tanah dapat juga diperjualbelikan, dihibahkan, diwariskan, diwasiatkan atau diwakafkan. Dengan kata lain dialihkan kepada pihak lain dan yang sangat nyata dalam kehidupan manusia bahwa tanah mempunyai nilai sosial yang sangat tinggi, artinya apabila manusia tidak mempunyai tanah sangatlah tidak dipandang oleh orang lain atau sesamanya dan justru sebaliknya apabila manusia mempunyai tanah maka status sosialnya menjadi sangat tinggi terlebih-lebih tanah yang dimilikinya sangat luas, maka orang tersebut sangat dipandang.²²

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 angka 5. Hak atas Tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 16 ayat:

(1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. hak milik,
- b. hak guna-usaha,
- c. hak guna-bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut-hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

(2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (3) ialah:

- a. hak guna air,
- b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,
- c. hak guna ruang angkasa.

Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh perseorangan, baik warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan hukum privat atau badan hukum publik.²³

Wewenang dalam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA, yang menyatakan: "Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi".²⁴

B. Hak Penguasaan Atas Tanah Oleh Negara.

1. Pengertian Hak Penguasaan Tanah Oleh Negara.

Menurut Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria, Hak Bangsa Indonesia adalah hak dari Bangsa Indonesia atas seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang berada di dalam wilayah Republik Indonesia. Menurut Pasal 1 ayat (4) Undang-undang Pokok Agraria, pengertian bumi selain permukaan bumi termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air. Permukaan bumi sendiri biasa disebut dengan istilah tanah. Menurut Pasal 1 ayat (3) Undang undang Pokok Agraria, hak bangsa merupakan hubungan hukum yang

²¹ Suhanan Yosua, *Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, Restu Agung, Jakarta, 2010, hal. 11.

²² *Ibid.*

²³ Andy Hartanto, *Problematika Hukum, Jual Beli Tanah Belum Sertifikat*, Cetakan II. Laksbang Mediatama, Yogyakarta, Januari 2012, hal. 1.

²⁴ *Ibid.*, hal. 14.

bersifat pribadi. Subjek dari hak Bangsa Indonesia adalah seluruh rakyat Indonesia sepanjang bersatu sebagai bangsa Indonesia yaitu generasi generasi terdahulu, sekarang dan generasi-generasi yang akan datang. Hal ini meliputi seluruh tanah yang ada di dalam wilayah Negara Republik Indonesia. Hak bangsa mengandung unsur kepunyaan dan unsur kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyai. Hak bangsa atas tanah bersama bukanlah hak kepemilikan dalam arti yuridis, maka di dalam hak bangsa ada juga hak milik perseorangan atas tanah dan tugas kewenangan untuk mengatur dilimpahkan kepada negara.²⁵

Hak menguasai negara bersumber dari pemberian kuasa dari Bangsa Indonesia kepada Negara sebagai Organisasi Kekuasaan Seluruh Rakyat Indonesia (Badan Penguasa) berdasarkan ketentuan dari pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar 1945 dan kemudian dijabarkan secara lebih lanjut di dalam pasal 2 UUPA. Berdasarkan pada ketentuan pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar 1945, hubungan antara hukum negara dengan bumi, air, dan ruang angkasa,²⁶ termasuk kekayaan yang terkandung di dalamnya, dirumuskan dengan istilah “dikuasai”, yang bukan berarti “dimiliki”, akan tetapi pengertiannya adalah pemberian wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia atau sebagai badan penguasa untuk pada tingkat tertinggi. (Pasal 2 ayat 2 UUPA):

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan: peruntukkan penggunaan persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan

perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hak menguasai negara, menurut Pasal 2 ayat 3 UUPA mempunyai tujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur. Subjek dari hak menguasai negara adalah negara Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia. Hak ini meliputi semua tanah dalam wilayah republik Indonesia. Baik tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perseorangan.

2. Pembebasan Tanah.

Pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat pada pemegang hak (penguasa tanah) dengan cara memberi ganti rugi.²⁷ Berpijak pada batasan pembebasan tanah tersebut, dapat ditemukan dua hal pokok dalam pembebasan tanah, yakni pelepasan hak seseorang atas tanah demi kepentingan lain (kepentingan pembangunan untuk umum) dan pemberian ganti kerugian atau kompensasi atas pelepasan hak tersebut.²⁸

Tanah-tanah yang dibebaskan dengan mendapat ganti rugi dapat berupa:²⁹

- a) Tanah-tanah yang telah mempunyai suatu hak berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960.
- b) Tanah-tanah dari masyarakat hukum adat (Pasal 1 Ayat (5) Peraturan Menteri Dalam Negeri No 15 tahun 1975) 5.

3. Dasar Hukum Pembebasan Tanah.

Lembaga Pembebasan hak tanah ini tidak dikenal dan tidak diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Yang dikenal dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah hapusnya hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan adalah penyerahan dengan

²⁵ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya, Legality Yogyakarta.hlm 26

²⁶ *Ibid*

²⁷ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah Pasal 1 Ayat (1)

²⁸ *Ibid*

²⁹ Hasan Wargakusumah, Hukum Agraria 1, Jakarta:PT Prenhallindo,2001, hlm. 112.

sukarela, pelepasan hak, lembaga ini diatur dalam:³⁰

- a) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 tahun 1975 tanggal 3 Desember 1975 tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.
 - b) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 tahun 1976 tanggal 5 April 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah Oleh Pihak Swasta .
 - c) Surat Edaran Dirjen Agraria Departemen Dalam Negeri tanggal 3 Desember 1975 No. Ba.12/108/12/75 tentang Petunjuk Mengenai Pelaksanaan Pembebasan Hak Tanah.
 - d) Peraturan Menteri Dalam Negeri No 2 tahun 1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan Di Wilayah Kecamatan.
4. Ganti Kerugian.

Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan social ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.³¹

Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.³² Namun demikian, maksud dari frasa “penggantian yang layak dan adil” tidak dijelaskan lebih lanjut. Sementara itu, yang dimaksudkan dengan pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah, yang meliputi:³³

- a. pemegang hak atas tanah;
- b. pemegang hak pengelolaan;
- c. nadzir, hak untuk wakaf;
- d. pemilik tanah bekas milik adat;
- e. masyarakat hukum adat;
- f. pihak yang menguasai tanah negaran dengan itikad baik;

- g. pemegang dasar penguasaan atas tanah;
- h. pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah. Musyawarah dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dipahami dan dikaitkan dengan kesepakatan sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata(KUHPer).³⁴

Menurut Pasal 1320 KUHPerdata untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat yaitu:

- (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
- (2) cakap untuk membayar suatu perikatan,
- (3) suatu hal tertentu dan
- (4) suatu sebab yang halal.

Kata sepakat sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian mengandung arti bahwa kedua belah pihak harus mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat tekanan apapun yang mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan kehendak bebas tersebut. Sehubungan dengan syarat kesepakatan, dalam KUHPerdata dicantumkan dalam beberapa hal yang dapat menyebabkan cacatnya suatu kesepakatan, yaitu kekhilafan, paksaan (Pasal 1323 dan Pasal 1324 KUHPerdata, atau penipuan (Pasal 1328). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1321 KUHPerdata.³⁴ Ganti rugi menurut Pasal 1243 KUHPerdata ada 3 macam yakni: Biaya, rugi, dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.³⁵

C. Reforma Agraria

Dasar hukum reforma agraria adalah Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2018 Tentang Reforma Agraria. Dalam Pasal 1 peraturan ini dijelaskan bahwa: Reforma Agraria adalah penataan kembali

³⁰ *Ibid*, hlm 113

³¹ Peraturan Presiden No.35 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 Angka (11)

³² Undang-Undang tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, LN

Tahun 2012 Nomor 22, TLN Nomor 5820, Pasal 1 Angka (10)

³³ *Ibid*

³⁴ Hasan Wargakusumah, *Op-cit*, hlm 123

³⁵ *Ibid*

struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang lebih berkeadilan melalui Penataan Aset dan disertai dengan Penataan Akses untuk kemakmuran rakyat Indonesia. (angka 1) Penataan Aset adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dalam rangka menciptakan keadilan di bidang penguasaan dan pemilikan tanah. (angka 2).

Penataan Akses adalah pemberian kesempatan akses permodalan maupun bantuan lain kepada Subjek Reforma Agraria dalam rangka meningkatkan kesejahteraan yang berbasis pada pemanfaatan tanah, yang disebut juga pemberdayaan masyarakat. (angka 3).

Tanah Objek Reforma Agraria yang selanjutnya disingkat TORA adalah tanah yang dikuasai oleh negara dan/atau tanah yang telah dimiliki oleh masyarakat untuk didistribusi atau dilegalisasi. (angka 4).

Subjek Reforma Agraria adalah penerima TORA yang memenuhi persyaratan dan ditetapkan untuk menerima TORA. (angka 5).

Pemerintahan Joko Widodo berkomitmen melaksanakan reforma agraria, salah satu agenda utama Nawacita. Dalam Perpres Nomor 45 Tahun 2016 pada 16 Mei 2016, tercantum 5 (lima) Program Prioritas terkait Reforma Agraria, yaitu:³⁶

1. Penguatan Kerangka Regulasi dan Penyelesaian Konflik Agraria;
2. Penataan Penguasaan dan Pemilikan Tanah Obyek Reforma Agraria;
3. Kepastian Hukum dan Legalisasi Hak atas Tanah Obyek Reforma Agraria;
4. Pemberdayaan Masyarakat dalam Penggunaan, Pemanfaatan dan Produksi atas Tanah Obyek Reforma Agraria;
5. Kelembagaan Pelaksanaan Reforma Agraria Pusat dan Daerah.

Sehubungan dengan itu, Presiden pun berulang kali tegas mengingatkan para Menteri terkait agar merealisasikan pendataan 4 juta hektar lebih tanah negara untuk diberikan

kepada rakyat, termasuk program sertifikasi tanah bagi masyarakat yang tidak mampu. Dalam beberapa kesempatan Presiden Jokowi juga meminta Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk fokus terhadap, bukan saja menuntaskan program sertifikasi lahan bagi masyarakat tidak mampu, namun juga segera melakukan pendataan dan penataan sekitar 4,9 juta hektar tanah negara yang bisa diberikan kepemilikannya kepada rakyat. Termasuk di dalamnya tanah Hak Guna Usaha yang tidak diperpanjang serta tanah-tanah telantar.

Reforma agraria adalah salah satu upaya pemerataan dilakukan pemerintah. Lewat reforma agraria, akan terjadi peningkatan produktivitas rakyat, serta mengatasi kesenjangan kepemilikan lahan. Pemerintah RI, melalui kementerian ATR dan KLHK, telah melakukan pendataan 21,7 hektare lahan yang siap untuk didistribusi dan diakses rakyat melalui program Reformasi Agraria dan Perhutanan Sosial.

Data mencatat ada 25.863 desa di dalam dan sekitar kawasan hutan di mana 71 persen menggantungkan hidupnya dari sumber daya hutan. Ada 10,2 juta orang miskin di dalam kawasan hutan yang tidak memiliki aspek legal terhadap sumber daya hutan,” papar Presiden RI Jokowi.³⁷

Presiden juga menegaskan bahwa yang mendapatkan hak untuk mengakses program Perhutanan Sosial adalah rakyat, koperasi, kelompok tani dan gapoktan (keluarga kelompok tani). “Karena kita ingin mengkorporasikan petani, mengkorporasikan koperasi. Masyarakat yang ada di dalam dan sekitar kawasan hutan secara legal masuk kedalam perekonomian formal berbasis sumber daya hutan. Menindaklanjuti perintah Presiden, dibawah koordinasi Menko Perekonomian Kementerian ATR/BPN dan KLHK, telah tersusun sejumlah program dan langkah untuk melaksanakan Reforma Agraria seluas kurang lebih 9 juta hektar dan Perhutanan Sosial seluas 12,7 hektar harus selesai dalam dua tahun ke depan. Reforma agraria nantinya tidak hanya

³⁶ www.ekon.go.id, diakses tanggal 31 Juli 2025 pk1 09.10

³⁷ *Ibid*

berhenti pada pemberian ijin perhutanan sosial, tapi juga diikuti dengan program-program lanjutan untuk memperkuat kemampuan warga di sekitar kawasan hutan. Antara lain, mulai dari penyiapan sarana dan prasarana produksi, pelatihan dan penyuluhan, akses pada informasi pasar, teknologi, akses pembiayaan dan penyiapan pasca panen. Presiden Jokowi juga meminta diperhatikan pengembangan aspek bisnis perhutanan sosial yang tidak hanya agro-forestry, tapi juga bisa dikembangkan ke bisnis eko wisata, bisnis agro, bisnis bio energi, bisnis hasil hutan bukan kayu, serta bisnis industri kayu.

Sejak tahun 2005, Kementerian ATR/BPN juga telah melaksanakan sosialisasi Reforma Agraria kepada berbagai pihak, baik di kalangan pemerintahan, akademisi, pegiat agraria dan para pemangku kepentingan lainnya. Dengan perangkat peraturan perundang-undangan pertanahan yang ada, Tanah Obyek Reforma Agraria (TORA) di berbagai daerah telah disosialisasikan dan ditindaklanjuti untuk kepentingan masyarakat, seperti di Badega (Garut), Cianjur, Sukabumi, Kuningan dan Batang (Jawa Tengah). Namun demikian, terhadap target TORA yang berada dalam kewenangan kementerian/lembaga lain, yang juga membutuhkan penetapan tersendiri untuk dapat dijadikan sebagai TORA, dalam hal ini tanah transmigrasi yang belum bersertifikat dan tanah dari pelepasan kawasan hutan, kiranya sosialisasi dan tindak lanjut kegiatan Reforma Agraria baru dapat dilakukan setelah penetapan landasan hukum yang memadai, yang disepakati berupa Peraturan Presiden tentang Reforma Agraria.

Reforma Agraria kemudian dijadikan salah satu program unggulan pada pemerintahan Presiden RI Prabowo Subianto dalam Asta Cita. Percepatan Reforma Agraria kemudian menjadi sasaran utama salah satu program unggulan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

(ATR/BPN) dalam Asta Cita pada pemerintahan kabinet Merah Putih yang mendukung swasembada pangan dengan cara menata kembali struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan tujuan untuk meningkatkan produktivitas lahan pertanian dan memastikan ketersediaan pangan yang cukup bagi seluruh rakyat dengan membentuk Gugus Tugas Reforma Agraria (GTRA) baik di pusat maupun di daerah.

PEMBAHASAN

A. Bentuk Perampasan Hak Atas Tanah yang Dilakukan Pemerintah atau Pihak Swasta terhadap Masyarakat Pemilik Hak Guna Usaha.

Tanah atau lahan digunakan petani untuk menanam berbagai jenis tanaman agar bisa memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Selain itu, tanah merupakan cerminan status sosial dalam masyarakat agraris, semakin luas lahan yang dimiliki maka semakin tinggi status sosial seseorang dalam masyarakat. Begitu berharganya tanah sehingga seringkali menimbulkan konflik, baik yang bersifat individual maupun konflik antar kelompok. Konflik perebutan lahan tersebut seringkali mengakibatkan hilangnya mata pencaharian kelompok masyarakat yang berbasis pada pertanian, sehingga konflik pertanahan sering dilihat sebagai tanda perjuangan dalam mempertahankan serta memperjuangkan sumberdaya atau status sosial dalam masyarakat.³⁸

Konflik agraria muncul karena kebutuhan manusia akan tanah selalu bertambah seiring dengan pertumbuhan penduduk.³⁹ Konflik agraria seringkali terjadi karena kebutuhan petani sebagai pengelola tanah terancam dengan adanya gangguan dalam proses produksi oleh intervensi kapital ke dalam masyarakat petani. Bentuk aksi protes, kekerasan dan perusakan terhadap produk

³⁸ Horowitz, Donald L. 2009. Resolusi Damai Konflik, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, hlm 26.

³⁹ Adiansah, W., Apsari, N. C., & Raharjo, S. T. (2019). Resolusi Konflik Agraria di Desa Genteng

Kecamatan Sukasari Kabupaten Sumedang. Jurnal Kolaborasi Resolusi Konflik, 1(1), 1- 10. DOI: 10.24198/jkrk.v1i1.20887

kapital merupakan cara manifest yang akhir-akhir ini sering terjadi dalam konflik agraria di Indonesia. Industrialisasi ke pedesaan telah menimbulkan benturan dan begitu banyak perubahan di semua aspek kehidupan petani. Konflik, kesenjangan sosial, dan munculnya reaksi atau gerakan petani merupakan beberapa indikator atau gejala terjadinya perubahan. Secara sederhana dapat dikatakan bahwa gerakan adalah sebuah reaksi terhadap suatu perubahan.⁴⁰ Perubahan perubahan tersebut diatas makin nampak ketika adanya perampasan hak tanah atau perampasan lahan oleh negara terhadap lahan milik masyarakat yang memiliki hak guna usaha dengan alasan tertentu seperti untuk pembangunan nasional atau untuk percepatan pembangunan yang dilakukan secara legal misalnya dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2021 Tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional juga menjadi peraturan yang mengancam hak-hak dasar warga negara, melalui Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2021, Proyek Strategis Nasional yang mempunyai tujuan untuk penciptaan kerja dan peningkatan kesejahteraan masyarakat, yang sering merugikan masyarakat.

Proyek Strategis Nasional justru jauh dari tujuan yang digadang-gadang oleh pemerintah. Berdasarkan data yang diperoleh dari Catatan Akhir Tahun LBH Semarang 2020, sepanjang tahun 2020 ada 36 kasus dengan jumlah korban sebanyak 2.352 di Jawa Tengah dengan aktor pelanggar HAM paling banyak dari Pemerintah Pusat, sebanyak 24 kasus lewat Proyek Strategis Nasional dengan tindakan perampasan lahan.⁴¹

Perampasan lahan, seperti halnya yang sedang terjadi di Desa Wadas, Kabupaten Purworejo. Masyarakat Wadas yang menolak pertambangan batuan andesit untuk suplai material batuan Bendungan Bener justru dipaksa oleh negara dengan dalih Proyek Strategis Nasional yang menurut pandangan pemerintah akan melahirkan kesejahteraan, hal

tersebut dikuatkan oleh Ganjar Pranowo (Gubernur Jawa Tengah) “orang boleh berdebat, tetapi saya harus mengeksekusi pekerjaan itu”. Berdasarkan hal ini, keserakahan pemerintah tentu akan mengakibatkan hilangnya alat produksi petani serta rusaknya lingkungan hidup yang selama ini mereka tempati. Produksi ketimpangan akan terus dilakukan oleh negara, apabila negara masih mempunyai “watak” kapitalistik, dan hingga kini, negara masih terus menggenjot produk hukum yang justru akan melahirkan ketimpangan-ketimpangan baru.⁴² Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah dan Peraturan Presiden Nomor 113 Tahun 2021 Tentang Struktur dan Penyelenggaraan Badan Bank Tanah yang dianggap kontroversi secara formil dalam proses pembentukannya. Seperti dalam Pasal 3 PP Nomor 64 Tahun 2021 yang menyebutkan bahwa Bank Tanah mempunyai fungsi : a) *Perencanaan*, b) *perolehan tanah*; c) *pengadaan tanah*; d) *pengelolaan tanah*; e) *pemanfaatan tanah*; dan f) *pendistribusian tanah*.

Perlu diperhatikan bahwa perolehan tanah berdasarkan Pasal 6 PP 64 Thn 2021 adalah perolehan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf b PP 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah berasal dari; a) *tanah hasil penetapan pemerintah; dan/atau* b) *tanah dari pihak lain*. Yang dimaksud tanah dari hasil pemetaan pemerintah dijelaskan pada Pasal 7 pada peraturan yang sama, bahwa; *Tanah hasil penetapan pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a terdiri atas tanah negara yang berasal dari; a) tanah bekas hak; b) kawasan dan tanah terlantar; c) tanah pelepasan kawasan hutan; d) tanah timbul e) tanah hasil reklamasi; f) tanah bekas tambang; g) tanah pulau-pulau kecil h) tanah yang terkena kebijakan tata ruang; dan i) tanah yang tidak ada penguasaan di atasnya.* bahwa penetapan tanah yang dilakukan oleh pemerintah akan

⁴⁰ *Ibid*

⁴¹ www.lbhsemarang.com , Catatan Tahunan

2020 Lembaga Bantuan Hukum Semarang. Diakses tgl 10 Oktober 2025, pkl 21.05.

⁴² *Ibid*

didistribusikan guna kepentingan pengembangan, hal ini berdasarkan Pasal 11 PP 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah bahwa; *penyiapan tanah untuk kegiatan; a) perumahan dan kawasan permukiman; b) peremajaan kota; c) pengembangan kawasan terpadu; d) konsolidasi lahan; e) pembangunan infrastruktur; f) pembangunan sarana dan prasarana lain; g) pematangan tanah untuk mempersiapkan tanah bagi tata kelola usaha Bank Tanah; dan h) proyek strategis nasional.*

Bentuk-bentuk perampasan hak atas tanah yang dilakukan oleh pemerintah ataupun pihak swasta terhadap masyarakat pemilik hak guna usaha dapat berupa :

1. Pencabutan hak atas tanah oleh pemerintah.

Pemerintah mencabut HGU dengan alasan untuk kepentingan umum (misalnya pembangunan infrastruktur, pertahanan, atau fasilitas publik).

- Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Pemilik HGU wajib menyerahkan tanahnya setelah menerima ganti rugi yang layak dan adil.
- Jika pencabutan dilakukan tanpa prosedur hukum yang benar atau tanpa ganti rugi memadai, maka dapat dikategorikan sebagai perampasan tanah oleh negara.

Contoh kasus: Pembangunan jalan tol di mana tanah HGU masyarakat dicabut tanpa musyawarah dan kompensasi sesuai nilai pasar.

2. Penyerobotan tanah oleh swasta (*Land Grabbing*).

Fenomena *land grabbing* menjadi meningkat di seluruh dunia sejak adanya krisis global pada tahun 2008 yang memicu berbagai korporasi besar berusaha keras mengembangkan suatu dunia bisnis pada skala global yang melibatkan akuisisi tanah secara besar besaran.⁴³ *Land grabbing* menjadi fenomena meng-global di seluruh kawasan dunia dan terlihat masif seperti yang terjadi di wilayah Afrika (Arrighi et al., 2010; Chinsinga & Chasukwa, 2013; Magdoff, 2013; Makki & Geisler, 2011), di wilayah Amerika Latin (Clements, 2013; Jr et al., 2012), terutama juga terjadi di wilayah Asia Tenggara dan Selatan (Borras & Franco, 2011; Corbera et al., 2017; Hall, 2011; Hughes, 2008; Levien, 2012; Rudi et al., 2014; Schneider, 2011). Indonesia termasuk negara yang tak lepas dari tren *land grabbing* yang makin mengglobal dan bahkan berada pada urutan kedua dalam incaran investor untuk transaksi penguasaan tanah di dunia.

Secara umum fenomena *land grabbing* tersebut menimbulkan konflik agraria di seluruh daerah Indonesia. Berdasarkan data Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA), sepanjang tahun 2020 tercatat telah terjadi 241 letusan konflik agraria di 359 kampung/desa, melibatkan 135.337 KK di atas tanah seluas 624.272,711. Bahkan secara akumulatif jika dijumlahkan dari tahun 2015 hingga 2020 telah terjadi sebanyak 2.288 letusan konflik agraria di seluruh wilayah Indonesia (KPA, 2020). Gambaran tersebut menunjukkan bahwa konflik itu terjadi karena perampasan dan pasti disertai perlawanan, juga menunjukkan adanya konflik penguasaan tanah yang

⁴³ Borras, S. M., & Franco, J. C. (2011). Political Dynamics of Land-grabbing in Southeast Asia:

Understanding Europe's Role. Transnational Institute.(Terjemahan Rudi LM. Azadi. 2017, hlm 124)

terus meningkat mengakibatkan hak masyarakat atas tanah menjadi hilang.⁴⁴

Pihak swasta (perusahaan perkebunan, tambang, properti) menguasai atau menggunakan tanah HGU milik masyarakat tanpa izin sah.

- Biasanya terjadi karena lemahnya pengawasan atau kolusi antara oknum pejabat Badan Pertanahan Nasional dan pihak swasta.
- Masyarakat sering dipaksa angkat kaki dengan alasan proyek investasi.
- Secara hukum, hal ini termasuk perbuatan melawan hukum (PMH) dan dapat dituntut secara perdata maupun pidana (KUHP Pasal 385).

Contoh kasus: Perusahaan sawit memperluas lahan tanpa perpanjangan HGU sah, mengusir warga yang telah menggarap lahan turun-temurun.

3. Pengambilalihan hak tanah melalui manipulasi administratif.

Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 18 Tahun 2021) menyatakan: “Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah”. Pemberian

jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya merupakan salah satu tujuan pokok UUPA, sehingga undang-undang menginstruksikan kepada Pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat rechtskadaster, artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian haknya. Pasal 19 UUPA, telah dengan tegas mengamanatkan kepada Pemerintah agar di seluruh wilayah Indonesia dilaksanakan pendaftaran tanah, dengan tujuan untuk mencapai kepastian hukum.⁴⁵

Pengalihan hak atau sertifikat tanah dilakukan dengan dokumen palsu, manipulasi peta, atau campur tangan pejabat;

- Termasuk dalam kategori kejahatan pertanahan (UU No. 5 Tahun 1960 jo. PP No. 24 Tahun 1997).
- Sering kali masyarakat tidak sadar bahwa tanahnya telah “berubah nama” karena praktik mafia tanah.
- Pihak yang dirugikan bisa mengajukan gugatan ke PTUN atau perdata untuk pembatalan sertifikat.

Contoh kasus: Sertifikat HGU masyarakat digandakan untuk kepentingan investor tanpa sepengetahuan pemilik asli.⁴⁶

4. Penguasaan tanah melalui skema “kerjasama” yang merugikan.

Yang menarik diperhatikan secara normatif adanya perlindungan hukum terhadap tujuan pemanfaatan tanah yang berorientasi kerakyatan, yang dimaksud dalam Pasal 10 (Ayat 1) UUPA 1960:

⁴⁴ Rudi, L. M., Azadi, H., Witlox, F., & Lebailly, P. (2014). Land Rights as an Engine of Growth? An Analysis of Cambodian Land Grabs in the Context of Development Theory. *Land Use Policy*, 38, (Terjemahan, hlm 49)

⁴⁵ I Gusti Nyoman Guntur. 2014. Pendaftaran Tanah. Jakarta: Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Hlm 3

⁴⁶ *Ibid*

“Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan”. Berdasarkan Pasal 10 UUPA 1960 di atas, maka si pemegang HGU memiliki kewajiban hukum untuk mengerjakan sendiri tanah yang dikuasainya secara aktif dan pengerjaannya itu dengan menghindari cara-cara pemerasan. Hal itu berlaku bagi penguasa tanah HGU dalam batas minimum maupun maksimum menurut UUPA 1960. Itulah sebabnya pula, Pasal 28 (2) UUPA mengatur tentang *“ bahwa jika luasnya 25 Ha atau lebih harus memakai investasi modal yang layak serta teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan jaman.”* Artinya, ketentuan ini menutup badan hukum yang tidak memiliki investasi modal yang layak dan teknik pengusahaan yang tidak baik untuk memiliki HGU.

Dalam kenyataan di lapangan, banyak ditemukan suatu “badan hukum” ternyata memiliki HGU tapi tidak dikerjakan sendiri secara aktif. Fakta ini banyak ditemukan dalam penguasaan HGU oleh Perusahaan Daerah dari Pemerintah Daerah Tingkat II. Ketidakmampuan dalam modal dan teknik perusahaan membuat PD dari Pemda bersiasat membuat “sub-kontrak” dengan perusahaan lainnya. Siasat ini kemudian membuahkan pelanggaran baru dalam hal hubungan agraria, yakni misalnya: upah rendah bagi buruh perkebunan, dan itu berarti melanggar cara-cara pemerasan yang jelas-jelas dilarang oleh UUPA 1960. Secara teoritis dengan berlakunya Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 Ayat (1) disebutkan: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuanketentuan

yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Jadi Undang-Undang telah menjamin adanya kepastian hukum terhadap pemegang hak-hak atas tanah melalui pendaftaran tanah termasuk pendaftaran, pemberian, perpanjangan maupun pembaharuan Hak Guna Usaha. Hak Guna Usaha.⁴⁷

Pemerintah atau swasta menawarkan kerja sama pengelolaan tanah, tetapi praktiknya berujung pada pengambilalihan permanen.

- Disebut juga perampasan terselubung karena secara formal ada perjanjian, tapi isi kontraknya berat sebelah.
- Biasanya masyarakat kehilangan kendali dan hak ekonomi atas tanahnya.
- Dapat digugat dengan dasar wanprestasi atau ketidakadilan kontraktual (*unconscionable contract*).

Contoh kasus: Masyarakat diberi janji bagi hasil, namun kemudian hak kelola diambil seluruhnya oleh perusahaan.

5. Penguasaan tanah melalui perpanjangan/ pembaharuan HGU tanpa konsultasi.

Setelah masa HGU berakhir, pemerintah memperpanjang izin kepada pihak lain tanpa mempertimbangkan hak masyarakat yang sebelumnya mengelola.

- Menyalahi Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan Hak Pakai.
- Seharusnya tanah bekas HGU yang tidak diperpanjang

⁴⁷ AP. Parlindungan AP, Komentar Undang-Undang Pokok Agraria, (Jakarta : CV. Mandar Maju, 1998), hlm. 160.

- menjadi **tanah negara**, dan masyarakat sekitar bisa memohon hak atasnya.
- Jika langsung diberikan ke pihak lain tanpa proses terbuka, dapat dikategorikan perampasan hak masyarakat atas tanah negara.

B. Solusi, Akses serta Kebijakan Pemerintah yang dapat Melindungi Masyarakat Pemilik Hak Guna Usaha (HGU).

Masalah penguasaan dan perampasan tanah di Indonesia, khususnya tanah eks-Hak Guna Usaha (HGU), merupakan isu agraria klasik yang terus berulang. HGU yang semula diberikan kepada perusahaan negara maupun swasta seringkali berakhir tanpa kejelasan status, sementara masyarakat sekitar yang telah lama menggarap tanah tersebut justru kehilangan akses dan hak penguasaan.

Di berbagai daerah, termasuk Sulawesi Utara, kasus konflik agraria akibat berakhirnya masa HGU masih sering terjadi. Misalnya di Desa Mangkit (Minahasa Tenggara), masyarakat baru memperoleh kepastian hukum atas lahan eks-HGU setelah perjuangan panjang lebih dari tiga dekade. Sementara di Kota Bitung, kasus eks-HGU Kinaleosan menunjukkan praktik mafia tanah dan penerbitan sertifikat ganda atas lahan masyarakat.

Kondisi ini menunjukkan lemahnya tata kelola administrasi pertanahan serta belum optimalnya pelaksanaan Reforma Agraria sebagai kebijakan nasional.⁴⁸ Pemerintah atau pihak swasta yang ingin menguasai tanah

dapat menggunakan kekuasaan mereka untuk menyita tanah secara paksa tanpa memberikan kompensasi yang adil kepada pemilik asli atau penduduk yang terdampak. Proses hukum dalam penyitaan tanah juga sering kali tidak transparan dan tidak memenuhi standar keadilan, sehingga menyebabkan pelanggaran hak atas tanah. Pencemaran lingkungan dan sumber daya alam adalah konsekuensi sering terjadi dari perampasan tanah di Indonesia. Proyek-proyek besar seperti tambang, perkebunan kelapa sawit, atau pembangunan infrastruktur dapat menyebabkan kerusakan lingkungan yang serius, termasuk kerusakan hutan, pencemaran air, dan degradasi tanah. Ini tidak hanya merugikan pemilik tanah secara ekonomi, tetapi juga mengancam hak atas lingkungan yang sehat bagi komunitas lokal. Ketika tanah disita atau digunakan untuk proyek-proyek pembangunan besar, kompensasi yang diberikan kepada pemilik asli atau penduduk yang terdampak sering kali tidak memadai atau tidak adil. Penilaian tanah dan aset lainnya mungkin tidak dilakukan secara tepat, atau pemilik tanah mungkin dipaksa untuk menerima jumlah kompensasi yang jauh di bawah nilai pasar yang sebenarnya. Banyak kasus perampasan tanah di Indonesia melibatkan pelanggaran hak-hak tanah dari masyarakat pribumi. Pemerintah dan perusahaan swasta sering kali mengabaikan hak-hak masyarakat yang memiliki Hak Guna Usaha ini dan memaksakan proyek-proyek pembangunan tanpa konsultasi atau persetujuan dari masyarakat adat yang terkena dampak.

Perampasan tanah sering kali dipicu oleh tindakan markup ketika proyek pemerintah/ swasta merampas hak guna usaha masyarakat di tingkat pemerintah lokal maupun nasional. Para pejabat yang menggunakan posisi dan kekuasaan mereka untuk menguntungkan diri sendiri atau pihak-pihak tertentu dengan cara yang merugikan pemilik

⁴⁸ www.manadopostonline.com. LBH Manado (2023). *Refleksi Reforma Agraria di Sulawesi Utara*. Diakses 18 Oktober 2025, pkl 19.26

tanah dan masyarakat umum. Uang suap dan praktik korupsi lainnya dapat mempengaruhi keputusan hukum dan proses pengambilan keputusan yang seharusnya berpihak kepada pemilik tanah.

Penerapan sistem hukum di Indonesia sering kali tidak efektif dalam melindungi hak-hak atas tanah. Proses hukum cenderung lambat dan mahal, sehingga membuat sulit bagi pemilik tanah untuk memperjuangkan hak-hak mereka. Selain itu, pengadilan sering kali dipengaruhi oleh kepentingan politik atau ekonomi tertentu, yang menyebabkan keputusan yang tidak adil bagi pemilik tanah. Dalam hal ini masyarakat perlu diberikan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah dari praktik mafia tanah di Indonesia merupakan isu yang sangat penting dalam konteks hukum agraria. Dalam kerangka hukum formal, pelanggaran terhadap hak atas tanah dianggap sebagai tindakan kriminal dan dikenakan sanksi sesuai dengan hukum yang berlaku. Hal ini mencakup berbagai kegiatan ilegal yang dilakukan oleh pihak-pihak yang mencoba untuk merampas atau memperoleh hak atas tanah secara tidak sah, seperti praktik mafia tanah. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No 5 Tahun 1960, perlindungan hukum bagi pemilik tanah diatur dengan tujuan agar pemegang hak atas tanah dapat merasa aman dan terlindungi. Salah satu aspek penting dari UUPA adalah pendaftaran tanah, yang bertujuan untuk melindungi hak milik warga negara atas tanah mereka.

Pendaftaran tanah menciptakan kepastian hukum dan memberikan pemilik tanah bukti yang sah atas kepemilikan mereka, yang mana sertifikat tanah adalah alat bukti yang diakui secara hukum. Meskipun tidak ada undang-undang khusus yang mengatur tentang mafia tanah secara langsung, tindakan yang mereka lakukan seringkali melanggar berbagai undang-undang yang telah ada. Beberapa contoh tindakan kriminal yang sering dilakukan oleh mafia tanah dan dapat dikenai sanksi hukum termasuk pemalsuan dokumen,

penyerobotan tanah, penggelapan hak atas tanah. Secara keseluruhan dapat dikatakan bahwa penyebab terjadinya perampasan hak guna usaha yang dilakukan pemerintah/swasta disebabkan oleh beberapa hal antara lain:

- Tidak transparannya perpanjangan dan pencabutan HGU, sehingga masyarakat tidak tahu kapan masa berlaku berakhir dan kapan tanah kembali menjadi tanah negara.
- Lemahnya perlindungan hukum masyarakat penggarap terhadap tanah eks-HGU yang telah lama mereka kelola.
- Tumpang tindih kepentingan antara pemerintah, swasta, dan masyarakat, terutama pada lahan-lahan strategis atau yang bernilai ekonomi tinggi.
- Minimnya sosialisasi dan pendampingan masyarakat dalam proses permohonan hak baru (redistribusi tanah).

Pemerintahan era 2024-2029 sekarang ini menetapkan kebijakan sebagai solusi serta akses kepada masyarakat melalui Program Reforma Agraria sebagai Kebijakan Nasional dengan beberapa kebijakan sbb:

1. Reforma Agraria

Reforma Agraria adalah penataan kembali struktur penguasaan kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah secara lebih berkeadilan. Tujuannya adalah untuk mengurangi kemiskinan, ketimpangan dan sengketa agraria, serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat, khususnya petani, melalui dua pilar utama yaitu penataan aset dan penataan akses. Program ini merupakan program utama Pemerintahan era 2024-2029 yang tercantum dalam Asta Cita.⁴⁹

Dua Pilar Utama dalam Program Reforma Agraria Asta Cita adalah:

⁴⁹ www.google.com, Sulistyaningsih, SKPM Sains Komunikasi Pengembangan Masyarakat Institut

1. Penataan Aset; berupa Legalisasi Aset (pemberian sertifikat tanah) dan redistribusi tanah untuk memberikan akses kepemilikan kepada masyarakat yang membutuhkan. Contoh bagi masyarakat miskin, sedang digiatkan sekarang ini adalah program transmigrasi dengan pemberian rumah beserta lahan perkebunan/ sawah.
2. Penataan Akses: Pemberian kesempatan bagi masyarakat untuk mendapatkan dukungan dan akses yang memadai dalam usaha pertanian, seperti akses terhadap kredit, teknologi dan sistem perdagangan yang adil.⁵⁰

Kebijakan:

- Program prioritas pemerintah sejak 2017 (Perpres No. 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria).
- Tujuannya: redistribusi tanah dan legalisasi aset untuk masyarakat yang tidak memiliki atau kekurangan tanah.
- Dilaksanakan melalui dua jalur:
 - Redistribusi Tanah yaitu tanah negara, tanah terlantar, tanah eks-HGU yang tidak diperpanjang bisa dibagikan ke masyarakat.
 - Legalization of Assets yaitu memberi sertifikat pada lahan yang sudah dikuasai masyarakat tapi belum memiliki legalitas hukum.

Peluang : Jika HGU habis masa berlakunya dan tidak diperpanjang, masyarakat berhak mengajukan

permohonan hak baru (Hak Milik, Hak Guna Usaha baru, atau Hak Pakai) kepada BPN melalui skema redistribusi tanah.

Pemerintah membuka kanal GTRA (Gugus Tugas Reforma Agraria) di tiap provinsi dan kabupaten untuk menangani sengketa dan redistribusi. Misalnya di Sulawesi Utara, GTRA Minahasa Tenggara sudah berhasil mendistribusikan tanah di Desa Mangkit Kecamatan Belang Kabupaten Minahasa Tenggara Provinsi Sulawesi Utara.

2. Pembaruan Kebijakan Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum.

Alasan utama dalam rangka kebijakan pemerintah untuk pengadaan tanah demi kepentingan umum adalah bahwa Pemerintah perlu menyelenggarakan pembangunan. Salah satu upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan Pemerintah adalah pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara. Dalam rangka percepatan mewujudkan masyarakat adil, makmur, dan sejahtera tersebut dibutuhkan penyederhanaan aturan, penciptaan lapangan kerja, pemberdayaan masyarakat, peningkatan ekosistem investasi, dan percepatan Proyek Strategis Nasional, termasuk peningkatan perlindungan dan kesejahteraan pekerja.

⁵⁰ *Ibid*

Pemerintah telah melakukan berbagai upaya untuk meningkatkan investasi, menciptakan dan memperluas lapangan kerja dalam rangka penurunan jumlah pengangguran dan menampung pekerja baru serta mendorong pengembangan investasi dengan tujuan untuk meningkatkan perekonomian nasional yang akan dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Salah satu kebijakan strategis yang diperlukan untuk menggerakkan pertumbuhan perekonomian antara lain melalui instrumen penyediaan tanah bagi pembangunan infrastruktur. Dengan prinsip kepastian penyelenggaraan Pengadaan Tanah dalam rangka mempermudah investasi dengan penyederhanaan kemudahan berusaha/ *easy of doing business*, sinkronisasi dan harmonisasi dengan ketentuan peraturan perundang-undangan lain, serta penyesuaian terhadap perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat.

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum perlu dilakukan perubahan. Ketentuan perubahan dalam Peraturan Pemerintah ini antara lain mengenai kepastian hukum penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum, penyesuaian pengertian/ definisi dalam Ketentuan Umum, Penilai Pemerintah, Objek Pengadaan Tanah yang berada pada lokasi bidang tanah terindikasi sebagai tanah musnah, dan penitipan Ganti Kerugian. Perubahan Peraturan Pemerintah ini diharapkan berdampak pada penyelenggaraan Pengadaan Tanah yang harmonis dengan sektor lainnya dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi, membuka peluang pekerjaan seluas-luasnya kepada masyarakat serta lebih menjamin kepastian hukum bagi masyarakat.

Kebijakan:

- Diatur dalam UU No. 2 Tahun 2012 jo. Perpres No. 19 Tahun

2021. Yang sekarang diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 39 Tahun 2023 dimana terfokus bahwa Pemerintah wajib menjamin ganti rugi yang adil dan transparan, serta musyawarah dengan pemilik lahan sebelum pengadaan tanah dilakukan.

Peluang:

- Masyarakat dapat mengajukan keberatan resmi bila merasa nilai ganti rugi atau prosedurnya tidak adil (melalui Pengadilan Negeri).
- Ada mekanisme mediasi BPN/Komnas HAM bila terjadi dugaan perampasan atau tekanan.

3. Penegakan hukum terhadap Mafia Tanah

Penegakan hukum terhadap mafia tanah merupakan salah satu isu strategis di Indonesia, karena praktik mafia tanah menyebabkan kerugian negara, konflik agraria, dan ketidakpastian hukum bagi masyarakat. Untuk memahami bagaimana penguatan dan penegakan hukum dilakukan, kita perlu melihatnya dari beberapa aspek: regulasi, kelembagaan, penegakan hukum, serta partisipasi publik dan digitalisasi pertanahan. Mafia tanah adalah jaringan individu atau kelompok yang melakukan manipulasi dan kejahatan administrasi pertanahan untuk memperoleh keuntungan secara melawan hukum, seperti pemalsuan sertifikat, penyerobotan lahan, dan kolusi dengan oknum aparat.

Beberapa dasar hukum yang digunakan untuk menindak mafia tanah, antara lain:

- UUPA No. 5 Tahun 1960, Dasar hukum penguasaan dan kepemilikan tanah.

- KUHP & KUHPA, Untuk tindak pidana seperti pemalsuan, penipuan, atau penggelapan.
- UU No. 31 Tahun 1999 jo. No. 20 Tahun 2001 (Tipikor), Menjerat pelaku penyalahgunaan wewenang.
- Inpres No. 2 Tahun 2022, Pembentukan Satgas Anti Mafia Tanah.

Strategi Penguatan dan Penegakan Hukum

a. Penguatan Regulasi dan Koordinasi

Penyelarasan peraturan dan kerja sama lintas lembaga (ATR/BPN, Polri, Kejaksaan, KPK) agar tidak ada celah hukum.

b. Satgas Anti Mafia Tanah; Satgas melakukan penyelidikan, penyidikan, dan penindakan kasus mafia tanah secara terkoordinasi.

c. Penegakan Hukum Tegas dan Transparan; Menggunakan pendekatan multi-door: pidana umum (pemalsuan/penipuan), tipikor, dan penyalahgunaan wewenang. Penegakan hukum dilakukan tanpa pandang bulu, termasuk kepada oknum pejabat.

d. Digitalisasi dan Transparansi Pertanahan; Implementasi sertifikat elektronik, PTSL dan integrasi data nasional untuk mencegah pemalsuan dokumen tanah.

e. Peran Masyarakat; Meningkatkan literasi hukum, melaporkan indikasi mafia tanah, dan memperkuat kontrol sosial melalui media dan LSM.

Tantangan

- Keterlibatan oknum aparat.
- Lemahnya integrasi data pertanahan.
- Proses hukum yang lamban.
- Rendahnya kesadaran hukum masyarakat.

Arah Penguatan ke Depan

- Reformasi birokrasi dan peningkatan integritas aparat.
- Modernisasi sistem pertanahan berbasis digital.
- Penegakan hukum menyeluruh, termasuk aktor intelektual.
- Kolaborasi antar lembaga dan partisipasi masyarakat.
- Pemberantasan mafia tanah harus dilakukan melalui sinergi hukum, kelembagaan, dan teknologi. Dengan penegakan hukum yang tegas dan sistem pertanahan yang transparan, diharapkan tercipta kepastian hukum dan keadilan agraria bagi seluruh rakyat Indonesia.

Kebijakan:

- Satgas Anti Mafia Tanah dibentuk oleh Kementerian ATR/BPN bekerja sama dengan Polri (sejak 2021, diperkuat lagi 2024–2025).
- Fokus: membongkar manipulasi sertifikat, penerbitan HGU ilegal, dan praktik perampasan dengan dokumen palsu.

Peluang:

- Masyarakat dapat melapor langsung ke Satgas Anti Mafia Tanah di provinsi masing-masing (termasuk Kanwil BPN Sulut).
- Jika laporan disertai bukti (foto, surat, saksi, peta batas), bisa ditindaklanjuti secara hukum.

4. Tanah Terlantar dan Tanah bekas Hak Guna Usaha berpeluang untuk didistribusi.

Kebijakan:

- Berdasarkan PP No. 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah

Terlantar. Tanah HGU yang tidak dimanfaatkan sesuai izin selama 3 tahun berturut-turut dapat ditetapkan sebagai tanah terlantar dan dikembalikan menjadi tanah negara.

Peluang:

- Masyarakat yang mengelola lahan tersebut dapat mengajukan prioritas hak baru setelah tanah menjadi tanah negara.
- Pemerintah daerah dan GTRA dapat mengusulkan lokasi itu untuk redistribusi agraria.
- Dasar hukum pengajuan hak baru atas tanah bekas HGU yaitu: Menurut Peraturan Pemerintah (PP) No. 40 Tahun 1996 jo PP No. 18 Tahun 2021, serta Peraturan Menteri ATR/BPN No. 18 Tahun 2021: HGU diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 tahun, bisa diperpanjang 25 tahun, dan diperbaharui 35 tahun lagi. Setelah HGU berakhir dan tidak diperpanjang, maka: "Tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara."
- Negara berwenang menentukan apakah:
 - o Diberikan perpanjangan/pembaharuan kepada pemegang lama, atau
 - o Diberikan kepada pihak lain, termasuk masyarakat sekitar, atau
 - o Dijadikan tanah objek reforma agraria (TORA).⁵¹

- Syarat untuk dapat mengajukan hak baru atas tanah ex HGU adalah:
 1. Bukti Penguasaan Fisik Tanah
 2. Tidak ada sengketa aktif atas tanah tersebut
 3. Dukungan Pemerintah Daerah.
 4. Dukungan Kelompok Masyarakat Terorganisir
 5. Pemanfaatan sesuai Rencana Tata Ruang (RTRW)

5. Mekanisme Penyelesaian Non Litigasi (Mediasi Agraria).

Mencermati masalah pertanahan yang semakin kompleks dan meningkat secara kualitas maupun kuantitas, maka diperlukan penanganan serius dan sistematis. Penyelesaian sengketa pertanahan melalui proses litigasi (peradilan) yang ada dianggap belum mampu menyelesaikan sengketa, sehingga dibutuhkan beragam upaya alternatif penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan (Non-Litigasi). Mulai dari melalui mediasi, fasilitasi, dan lainnya untuk meminimalisir sengketa pertanahan yang sarat dengan kepentingan pembangunan maupun masyarakat sendiri. Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah menerbitkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 11 tahun 2009 tentang Kebijakan dan Strategis Kepala BPN RI Menangani dan Menyelesaikan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan tahun 2009, dengan berpedoman pada Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknik (Juknis) Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan. Terdapat 10 (sepuluh) petunjuk teknis dalam keputusan Kepala BPN tersebut,

⁵¹ Peraturan Pemerintah RI Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah.

yang mengatur penanganan permasalahan-permasalahan di bidang pertanahan.

Mekanisme Pelaksanaan Mediasi, yang dirumuskan dalam peraturan terbaru yaitu Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian kasus pertanahan melalui Mekanisme Pelaksanaan Mediasi. Penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa berupa negosiasi untuk memecahkan masalah melalui pihak luar yang netral dan tidak memihak, yang akan bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu menemukan solusi dalam menyelesaikan sengketa tersebut secara memuaskan kedua belah pihak. Pihak ketiga yang netral tersebut disebut dengan mediator⁵². Proses mediasi oleh mediator dari kantor pertanahan setempat dibagi dalam tiga tahap, yaitu tahap pra mediasi, tahap pelaksanaan mediasi, dan tahap akhir mediasi.

Kebijakan:

- Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Penyelesaian bisa melalui musyawarah, fasilitasi, atau mediasi antara masyarakat, pemerintah, dan perusahaan.

Peluang:

- Di Sulawesi Utara, BPN dan Kanwil ATR/BPN rutin membuka forum mediasi untuk sengketa eks-HGU (contohnya di Minahasa Utara dan Bitung).
- Masyarakat bisa didampingi LBH, Gugus Tugas Reforma

Agraria, untuk memperkuat posisi mereka dalam mediasi.

6. Kolaborasi Masyarakat Dan Pemerintah Melaksanakan Model Reforma Agraria Kolaboratif.

Reforma Agraria Kolaboratif adalah pendekatan *reforma agraria* (pembaharuan struktur penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah) yang dilakukan dengan melibatkan berbagai pihak secara bersama-sama (kolaboratif) dan bukan hanya oleh pemerintah pusat saja, tetapi juga oleh pemerintah daerah, masyarakat, lembaga adat, organisasi masyarakat sipil, perguruan tinggi, hingga pihak swasta.⁵³

Secara umum, Reforma Agraria bertujuan untuk:

- Mengurangi ketimpangan penguasaan tanah,
- Memberikan kepastian hukum bagi masyarakat (terutama petani kecil dan masyarakat adat),
- Mendorong keadilan sosial dan kesejahteraan,
- Serta memperkuat basis ekonomi pedesaan.

Namun, pelaksanaannya sering kali menghadapi kendala — seperti tumpang tindih lahan, lemahnya data, konflik agraria, atau keterbatasan pemerintah dalam mengelola semua proses sendiri.

Karena itu, muncul gagasan Reforma Agraria Kolaboratif.

Prinsip dan Ciri Utama Reforma Agraria Kolaboratif :

1. Kolaborasi Multi-Pihak (Multi-Stakeholder)

⁵² Fuady, M. (2005). Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern di Era Global. Bandung: Citra Aditya Bakti.hlm 59

⁵³ www.kemenatr.com , diakses 16 Oktober 2025, pkl 20.06

- Pemerintah bekerja bersama masyarakat, NGO, universitas, swasta, dan lembaga adat.
- Semua pihak berkontribusi: data, pendampingan, akses permodalan, atau inovasi.
- 2. Berbasis Data dan Pemetaan Partisipatif
 - Masyarakat ikut serta dalam pemetaan wilayah dan identifikasi hak atas tanah.
 - Data lokal dianggap sah untuk dasar kebijakan.
- 3. Integrasi antara Redistribusi dan Akses
 - Tidak hanya memberikan *tanah* (redistribusi aset), tetapi juga memastikan penerima punya *akses* ke sumber daya, modal, teknologi, dan pasar.
- 4. Pendekatan Wilayah / Ekosistem
 - Fokus pada pengelolaan ruang secara berkelanjutan (pertanian, kehutanan, perikanan, dll), bukan sekadar pembagian tanah individu.
- 5. Transparansi dan Akuntabilitas

- Prosesnya terbuka, dengan mekanisme pemantauan bersama

Contoh Implementasi (di Indonesia)⁵⁴

- Program Reforma Agraria Kolaboratif yang difasilitasi oleh Kementerian ATR/BPN bersama BRIN, Kemendes PDTT, dan CSO seperti Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA).
- Di beberapa daerah seperti Kabupaten Sigi, Tana Toraja, dan Lampung Timur, pendekatan ini sudah dijalankan dengan:
 - Pemetaan partisipatif,
 - Pendampingan usaha tani,
 - Pengembangan koperasi atau BUMDes sebagai lembaga ekonomi rakyat.

Kebijakan baru (2024–2025):

- Pemerintah mulai mendorong model “Reforma Agraria Kolaboratif”, di mana masyarakat, pemerintah daerah, dan pihak swasta (misalnya BUMN Perkebunan) bersama-sama mengelola lahan eks-HGU dengan pola bagi hasil yang adil.
- Pilot project: beberapa reforma agraria kolaboratif telah dilakukan di Sumatera Barat, Kalimantan Timur, dan direncanakan meluas ke Sulawesi.

⁵⁴ www.kemenatr.com, diakses 11 Oktober

Peluang:

- Model ini memberi jalan tengah: tanah tidak langsung diambil alih sepenuhnya, tetapi masyarakat mendapatkan akses, pendapatan, dan jaminan hukum.

Secara keseluruhan kebijakan-kebijakan pemerintah dalam memperhatikan kepentingan masyarakat memberikan solusi untuk mendapatkan akses dan kesempatan dalam pengadaan tanah. Pemerintah telah mengubah Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pembaruan ini bertujuan untuk menyelaraskan dan memberikan kepastian hukum. Salah satunya dengan memperjelas bentuk-bentuk ganti rugi yang bisa meliputi uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disepakati.

Adapun point-point penting dari pembaruan kebijakan ini adalah meliputi:

1. Dokumen perencanaan; Ada perubahan pada pasal mengenai dokumen perencanaan termasuk penambahan detail yang harus dimuat.
2. Bentuk Ganti Rugi; Terdapat penambahan jenis ganti rugi yang dapat diberikan yaitu tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak.
3. Penilaian ganti rugi; Penilai pertanahan bertugas menilai ganti rugi untuk objek pengadaan yang meliputi tanah, bangunan, tanaman, dan benda yang berkaitan dengan tanah serta kerugian lain yang dapat dinilai.

4. Penyelesaian objek khusus; Terdapat pengaturan khusus untuk objek pengadaan tanah yang berstatus tanah kas desa, tanah wakaf, tanah ulayat, dan aset pemerintah atau tanah BUMN/ BUMD.
5. Pada intinya pengadaan tanah tetap bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pembangunan guna menyediakan kesejahteraan bagi kemakmuran sambil tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak. Pembaruan ini diharapkan dapat memberikan kepastian hukum yang lebih baik dan menyelaraskan berbagai ketentuan, terutama dalam bentuk bentuk ganti rugi yang bisa diberikan kepada masyarakat yang tanahnya akan dibebaskan.
6. Konsep Reforma Agraria tidak hanya menyangkut pembagian tanah, tetapi juga *reformasi struktur kepemilikan dan penguasaan*. Menurut teori *structural justice*, keadilan sosial tercapai bila sumber daya dasar (seperti tanah) diatur agar memberi manfaat sebesar-besarnya bagi kelompok paling rentan. Dalam konteks eks-HGU, hal ini berarti negara berkewajiban memprioritaskan masyarakat penggarap dalam pemberian hak baru, bukan memperpanjang hak kepada perusahaan yang menelantarkan lahan.
7. Tanah bagi masyarakat pedesaan bukan sekadar aset ekonomi, melainkan sumber identitas sosial dan keberlanjutan hidup. Ketika tanah dirampas atau dikuasai tanpa partisipasi masyarakat, maka muncul ketimpangan struktural dan potensi konflik horizontal. Oleh karena itu, pemberian hak baru atas tanah eks-HGU harus memadukan pendekatan hukum dengan pendekatan kesejahteraan sosial.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan.

1. Perampasan hak atas tanah yang dilakukan pemerintah atau pihak swasta terhadap masyarakat pemilik Hak Guna Usaha meliputi, pencabutan hak atas tanah oleh pemerintah, penyerobotan tanah oleh pihak swasta (*land grabbing*), pengambilan hak tanah melalui manipulatif administratif, penguasaan tanah melalui skema kerjasama yang merugikan, penguasaan tanah melalui perpanjangan/ pembaharuan HGU tanpa konsultasi.
2. Solusi, akses serta kebijakan pemerintah yang dapat melindungi masyarakat pemilik Hak Guna Usaha (HGU) yang dapat dilakukan meliputi, kebijakan reforma agraria, pembaruan kebijakan pengadaan hak atas tanah untuk kepentingan umum, penegakan hukum terhadap mafia tanah, tanah terlantar dan tanah bekas Hak Guna Usaha berpeluang untuk didistribusikan, mekanisme penyelesaian sengketa agraria secara non litigasi (mediasi), kolaborasi masyarakat dan pemerintah melaksanakan model Reforma Agraria Kolaboratif

B. Saran.

1. Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional mewajibkan publikasi masa berlaku dan status setiap Hak Guna Bangunan secara daring (open data) di website BPN/ATR agar masyarakat penggarap pemilik Hak Guna Usaha dapat menjadi prioritas penerima hak baru ketika HGU berakhir.
2. Perlu diperkuat Gugus Tugas Reforma Agraria dan Satgas Anti Mafia Tanah baik di tingkat propinsi maupun kabupaten/kota untuk pemetaan tanah-tanah Hak Guna Usaha untuk mencegah terjadinya jual beli

ilegal, pemalsuan dokumen bahkan penyerobotan tanah tanah HGU ataupun bekas HGU.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Ahmad Setiawan, Hukum Pertanahan. Pengaturan, Problematika dan Reformasi Agraria, Yogyakarta, LaksBang Justitia. Tahun 2022.
- Boedi, Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria. Djambatan Boedi, Jakarta Tahun 1999
- Dyara Radhite Oryza Fea, Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya, Legality Yogyakarta. Tahun 2018
- Efendi Jonaedi dan Ibrahim Johnny, Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Jakarta: Kencana, 2020
- Effendy Perangin, Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Tahun 2005.
- Kartasapoetra G, dkk, Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah, PT. Rineka Cipta Jakarta, Tahun 1991.
- Hartanto Andy, Problematika Hukum, Jual Beli Tanah Belum Sertifikat, Cetakan II. Laksbang Mediatama, Yogyakarta, Januari 2012

- Grace Sharon, dkk, Depiction of Public Interest Theory Based on Welfare Economic Concept in Indonesia Regulation, Yustisia Jurnal Hukum, Universitas Airlangga, Volume 11 Nomor 2, hlm. 137 Tahun 2022.
- Hasan Wargakusumah, Hukum Agraria 1, PT Prenhallindo Jakarta, Tahun 2001
- Krismantoro, D, Kebijakan Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah: Reforma Agraria di Indonesia. Jurnal Kewarganegaraan, Vol.6 No.3, Hal 14. Tahun 2022
- Pratiwi, P. F. P. (2021). Upaya Pemberantasan Mafia Tanah di Kota Palangka Raya. Jurnal Untidar, Vol.5 No.2
- Irwansyah, Penelitian Hukum, Mirra Buana Media Yogyakarta, Tahun 2020.
- Peraturan Perundang-undangan :
- Undang- Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Perasturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Ismaya S, Pengantar Hukum Agraria, Graha Ilmu, Yogyakarta, Tahun 2011.
- Undang-Undang tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, LN Tahun 2012 Nomor 22, TLN Nomor 5820, Pasal 1 Angka (10)
- Parlindungan. A.P, Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Alumni, Bandung, Tahun 1986.
- Perpres Nomor 65 Tahun 2006 Jo Perpres Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Tata Cara Pembebasan Tanah.
- Mahmud Marzuki Peter, Penelitian Hukum, Kencana Jakarta, Tahun 2017
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah Pasal 1 Ayat (1).
- Sudarsono, Kamus Hukum, Cetakan 6. Rineka Cipta, Jakarta, 2009
- Peraturan Presiden No.35 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 Angka (11).
- Suhanan Yosua, Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia, Restu Agung, Jakarta, 2010
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2018 Tentang Reforma Agraria.
- Jurnal Ilmiah :
- Website
- www.ombudsman.com

www.ekon.go.id

www.kemenatr.com