

## **Pengalihan Tanah Redistribusi Sisa Tanah *Landreform* di Kabupaten Majalengka dalam Pembangunan Kawasan Aerocity Kertajati Berdasarkan Hukum Positif Indonesia**

<sup>1</sup>Elsani Mulyaputri, <sup>2</sup>Lina Jamilah, <sup>3</sup>Frency Siska

<sup>1,2,3</sup>*Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung,*

*Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116*

*email: <sup>1</sup>elsanimulyaputri96@gmail.com <sup>2</sup>lina.jamilah@yahoo.com <sup>3</sup>frency\_siska@yahoo.com*

**Abstract.** In order to get the farmer's prosperities, the government was launched the land reform program which is one of the programs is to redistribute the land which rest of land reform to the farmers at affordable prices. However, the granting of land ownership was accompanied by the obligation of which is to cultivate the land actively by the owner themselves. Practically in Indonesia there are some farmers who transferred the land ownership to the another party as an illegal practice. Those case also occurred at the rest of land reforms distributed to farmers in Kertajati District, Majalengka Regency West Java Province, which is currently being used in the construction of mega project launched by the West Java Provincial Government, the establishment of Aerocity Kertajati Area. Based on that background, the issues that will be discussed here are about the distribution of the rest of land reform which distributed to the farmers and their legal consequences. This study uses normative juridical approach using secondary data made of primary law, secondary law and tertiary law. The data obtained are then analyzed qualitatively. The research specification used is descriptive analysis. The conclusion of the research, the transfer of land redistribution of land land reform conducted by the farmers for the development of it violates the rules in PP no. 24 of 1961 and UUPA. That recipients of land redistribution are obliged to actively work on the land. In addition, if under the legal terms of the UUPA agreement, the legal consequences that result in the transfer are null and void.

**Keywords:** Landreform, Redistribution, Aerocity Kertajati

**Abstrak,** Dalam rangka mensejahterakan rakyat petani, pemerintah mencanangkan program *landreform* yang salah satu program diantaranya yaitu redistribusi tanah dengan cara membagi-bagikan tanah sisa *landreform* kepada petani dengan harga terjangkau. Namun pemberian Hak Milik atas tanah tersebut disertai dengan kewajiban yang diantaranya yaitu mengerjakan tanah tersebut secara aktif oleh pemilik sendiri. Dalam praktiknya yang terjadi pada tanah pertanian sisa tanah *landreform* yang didistribusikan kepada petani penggarap di Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka Provinsi Jawa Barat, yang saat ini sedang akan digunakan dalam pembangunan Kawasan Aerocity Kertajati. Berdasarkan latar belakang tersebut, permasalahan yang akan dibahas yaitu mengenai pelaksanaan pengalihan tanah redistribusi tanah sisa *landreform* serta akibat hukum pengalihan tanah dari redistribusi tanah sisa *landreform*. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan menggunakan data sekunder berbahan hukum primer, hukum sekunder dan hukum tersier. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis. Hasil penelitian, pengalihan tanah redistribusi sisa tanah *landreform* yang dilakukan oleh petani penggarap untuk pembangunan tersebut itu menyalahi aturan dalam PP No. 24 Tahun 1961 dan UUPA, bahwa penerima tanah redistribusi itu mempunyai kewajiban untuk mengerjakan tanahnya secara aktif. Selain itu jika berdasarkan syarat sah perjanjian dalam UUPA, akibat hukum yang ditimbulkannya yaitu pengalihan tersebut batal demi hukum.

**Kata Kunci:** Landreform, Redistribusi, Aerocity Kertajati

## A. Pendahuluan

### 1. Latar Belakang

Konstitusi negara Indonesia, yakni Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya ditulis dengan UUD 1945), di dalam Pasal 33 ayat (3) menentukan bahwa, “Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat“. Dapat dipahami bahwa segala tanah air Indonesia berada di bawah kekuasaan Negara, dan sebagai konsekuensinya negara berkewajiban untuk mempergunakan tanah air tersebut bagi kemakmuran rakyatnya.<sup>1</sup>

Hak menguasai dari Negara tersebut sebagaimana terkandung dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria (selanjutnya ditulis dengan UUPA), yaitu memberikan wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi air dan ruang angkasa, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, serta menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.<sup>2</sup>

Indonesia yang sejak dulu dikenal sebagai negara agraris, dimana sebagian tanah di Indonesia dimanfaatkan untuk pertanian dan sebagian lainnya untuk non pertanian. Menurut data yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik (BPS), 39,5 juta ha luas tanah dimanfaatkan untuk pertanian atau merupakan atau dikatakan dengan lahan pertanian. Dari sekian luas tanah pertanian tersebut, secara fenomena ada yang dimiliki sendiri oleh petani penggarapnya, tetapi ada juga petani penggarapnya bukan sebagai pemilik tanah, dalam artian tanah tersebut milik orang lain. Diantara petani yang memiliki tanah sendiri ada yang luasnya kecil, tetapi ada juga yang menguasai tanah berhektar-hektar (tuan tanah). Begitu juga sebaliknya, diantara petani yang hanya sebagai penggarap tanah orang lain ada yang luas tanahnya kecil dan ada yang besar.

Kondisi tersebut jauh dari taraf kesejahteraan para petani, untuk itu dalam rangka memperhatikan nasib para petani tersebut di atas, maka pemerintah mencanangkan program *landreform* atau yang merupakan bagian dari reforma agraria. *Landreform* diartikan sebagai restrukturisasi penguasaan, pemilikan, pemanfaatan, dan penggunaan tanah.<sup>3</sup> Di Indonesia ketentuan mengenai *landreform* diatur di dalam Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (selanjutnya ditulis dengan UU Penetapan Luas Tanah Pertanian) dan sebagai peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang tersebut, maka diterbitkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian (selanjutnya ditulis dengan PP No 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian). Di dalam peraturan tersebut,<sup>4</sup> disebutkan bahwa tanah-tanah yang akan dibagikan dalam rangka *landreform* adalah tanah yang melebihi

<sup>1</sup> Martin Roestamy, dkk, *Pembaharuan Hukum Agraria dalam Memperoleh Hak Serta Akses untuk Mendapatkan Manfaat dari Tanah dan Sumber Daya Alam di Dalamnya*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, Jakarta, 2015, Hlm. 46.

<sup>2</sup> Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria (selanjutnya ditulis dengan UUPA).

<sup>3</sup> Ida Nurlinda, *Prinsip-Prinsip Pembaharuan Agraria Perspektif Hukum*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2009, Hlm. 17.

<sup>4</sup> Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian (selanjutnya ditulis dengan PP Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian).

batas maksimum, tanah absentee, tanah swapraja dan bekas swapraja yang telah beralih kepada negara, dan tanah lain yang dikuasai oleh negara. Terhadap tanah-tanah yang demikian, pemerintah menentukan bahwa akan mengambil alih tanah tersebut dan untuk selanjutnya dibagi-bagikan kepada petani penggarap yang tinggal di wilayah setempat. Itulah salah satu bentuk ketentuan dalam rangka mensejahterakan masyarakat petani.

Pembagian tanah kepada petani penggarap atau redistribusi tersebut tidak dilakukan secara gratis tetapi terdapat konsekuensi yang harus dilakukan oleh para petani yaitu dengan cara membayar atau menyicil nilai tanahnya, tetapi dalam prakteknya biasanya proses pembayaran tanah tersebut mudah dan tidak membebani para petani dengan harga yang terjangkau dan bunga yang ringan.<sup>5</sup> Sebelum dilaksanakan pemberian hak milik, para petani penggarap diberi izin untuk mengerjakan tanah yang bersangkutan paling lama 2 (dua) tahun dengan kewajiban membayar sewa tanah yang dikerjakannya kepada pemerintah sebesar 1/3 hasil panen atau uang yang senilai dengan itu. Para petani yang mengerjakan tanah tersebut diberi hak milik atas tanah yang dikerjakannya apabila telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan<sup>6</sup> serta memenuhi kewajibannya untuk membayar tanah tersebut.

Pemberian hak milik atas tanah tersebut disertai pula dengan kewajiban mengerjakan/mengusahakan tanah tersebut secara aktif oleh pemilik sendiri dan setelah 2 (dua) tahun sejak tanah tersebut diberikan dengan hak milik, setiap tahunnya petani harus mencapai kenaikan hasil tanaman sebanyak yang ditetapkan oleh Dinas Pertanian Rakyat Daerah.<sup>7</sup> Kemudian, selama harga tanah belum dibayar lunas maka hak milik tanah tersebut dilarang untuk dipindahkan kepada orang lain.<sup>8</sup> Pembayaran harga tanah tersebut dibayarkan kepada Pemerintah dengan tunai atau dengan angsuran dalam waktu 15 Tahun sejak hak miliknya diberikan.<sup>9</sup>

Namun dalam faktanya tidak sejalan dengan peraturan yang ada, di Indonesia masih terdapat para petani yang memindahkan hak milik atas tanahnya kepada pihak lain yang memiliki tujuan politisi terhadap tanah tersebut dengan unsur paksaan. Seperti yang terjadi pada tanah pertanian sisa tanah *landreform* yang dibagikan kepada petani penggarap di Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka Provinsi Jawa Barat. Hal mana tanah yang dibagikan kepada petani penggarap merupakan tanah hasil *landreform*, saat ini sedang akan dibangun Mega Proyek yang dicanangkan Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat, yaitu pembangunan kawasan Aerocity Kertajati.

Informasi dari Tim BIJB<sup>10</sup> (Bandar Udara Internasional Jawa Barat), bahwa kawasan Aerocity Kertajati akan dibangun di atas tanah seluas kurang lebih 3200 ha dan 40% diantaranya merupakan tanah redistribusi hasil *landreform*. Jika dikaitkan dengan ketentuan *landreform*, sisa tanah redistribusi hasil *landreform* harus dikerjakan sendiri,

<sup>5</sup> Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan PP No 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian.

<sup>6</sup> Pasal 8 dan Pasal 9 PP No 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian.

<sup>7</sup> Pasal 14 ayat (3) PP No 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian.

<sup>8</sup> Pasal 14 ayat (4) PP No 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian.

<sup>9</sup> Pasal 15 ayat (3) PP No 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian.

<sup>10</sup> Ratna Januarita, Frency Siska, Eka An Aqimuddin, dkk, "Pendekatan Hukum Ekonomi Pembangunan Terhadap Kerangka Investasi dalam Rencana Pembangunan Aerocity Kertajati di Kabupaten Majalengka Jawa Barat yang Berorientasi Prinsip-Prinsip Tata Kelola Perusahaan yang Baik", Penelitian, Lembaga Penelitian dan Pengabdian Pada Masyarakat, Bandung, 2017.

karena tujuan *landreform* ialah meningkatkan kesejahteraan petani penggarap. Namun petani penggarap yang diberikan hak atas tanah tersebut mengalihkan tanahnya kepada PT BIJB untuk pembangunan Aerocity Kertajati. Dimana fungsi dari Aerocity Kertajati ini sebagai kawasan pendukung yang peruntukannya untuk *restaurant*, perumahan, pusat perbelanjaan, dan hotel atau *guest house*, *bussiness center*, dan *resort*.

Peraturan yang telah ditentukan dengan kenyataan dalam masyarakat tidak sesuai, karena dalam peraturan sangat jelas diatur bahwa tanah redistribusi hasil *landreform* itu harus dikerjakan sendiri oleh pemiliknya secara aktif dan petani penggarap setelah mendapatkan hak milik atas tanahnya mempunyai kewajiban untuk meningkatkan hasil tanamnya setiap tahunnya.

Dengan demikian, atas dasar latar belakang di atas tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam hal pelaksanaan pengalihan tanah dari redistribusi tanah sisa *landreform* serta akibat hukum pengalihan tanah dari redistribusi tanah sisa *landreform* dengan judul “ **PENGALIHAN TANAH REDISTRIBUSI SISA TANAH LANDREFORM DI KABUPATEN MAJALENGKA DALAM PEMBANGUNAN KAWASAN AEROCITY KERTAJATI BERDASARKAN HUKUM POSITIF INDONESIA**”.

## B. Landasan Teori

Hak menguasai Negara atas tanah bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur publik. Tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh Bangsa Indonesia, maka dalam penyelenggaraannya, Bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengembalian amanat tersebut, pada tingkatan tertinggi dilaksanakan oleh Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.<sup>11</sup>

Sebagaimana dimuat dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, bahwa hak menguasai Negara tersebut memberi wewenang untuk<sup>12</sup> :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa
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.

Hukum tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA, yang mengatur bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan yang disebut adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.” Ketentuan tersebut jelas diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.<sup>13</sup>

Dalam pelaksanaannya, UUPA dengan jelas mengatur macam-macam hak atas tanah yang dapat dimiliki baik secara sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain.

<sup>11</sup> MM Ronsumbre, *Hak Penguasaan Atas Tanah*, <http://e-journal.uajy.ac.id/311/3/2MIH01581.pdf>. Diakses pada tanggal 12 Oktober 2017, Pukul 21.05.

<sup>12</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta, 1999, Hlm. 229-230.

<sup>13</sup> Boedi Harsono, *Ibid*, Hlm. 19.



Hak atas tersebut diantaranya adalah :

2. Hak Milik
3. Hak Guna Usaha
4. Hak Guna Bangunan
5. Hak Pakai

Atas dasar dari hak-hak atas tanah yang tidak terlaksanakan dengan baik khususnya tanah pertanian, pemerintah mencanangkan program *landreform*. Pengertian *landreform* menurut ketentuan UUPA adalah pengertian dalam arti luas, dan perumusannya sesuai dengan pengertian *landreform* yang dirumuskan oleh Food and Agriculture Organization (FAO), yaitu suatu program tindakan yang saling berhubungan yang bertujuan untuk menghilangkan penghalang-halang di bidang ekonomi, sosial yang timbul dari kekurangan-kekurangann yang terdapat dalam struktur pertanian.<sup>14</sup>

Dalam pengertian yang terbatas, istilah *landreform* dimana salah satu programnya adalah yang banyak dikenal yaitu redistribusi tanah (pembagian tanah). Redistribusi tanah adalah pembagian tanah-tanah yang dikuasai oleh negara dan telah ditegaskan menjadi objek *landreform* yang diberikan kepada para petani penggarap yang telah memenuhi syarat ketentuan di dalam PP No. 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian. Dengan tujuan untuk memperbaiki keadaan sosial ekonomi rakyat dengan cara mengadakan pembagian tanah yang adil dan merata atas sumber penghidupan rakyat tani berupa tanah, sehingga dengan pembagian tersebut dapat dicapai pembagian hasil yang adil dan merata.<sup>15</sup>

### C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

#### **Pengalihan Tanah dari Redistribusi sisa Tanah *Landreform* untuk Pembangunan Kawasan Aerocity Kertajati menurut Ketentuan yang berlaku**

Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) UUPA khususnya tanah pertanian, dikenakan kewajiban sebagaimana mengamanatkan bahwa setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif.

Namun dalam faktanya yang terjadi di Indonesia yang salah satunya di Kabupaten Majalengka, masih terdapat tanah pertanian yang diantaranya berupa perkebunan kapas yang dahulunya milik belanda yang tanahnya melebihi batas maksimum dan tidak diusahakan sendiri secara aktif oleh pemiliknya sehingga dikerjakan oleh petani penggarap setempat.

Untuk menyelesaikan persoalan seperti itu maka pemerintah membuat kebijakan program *landreform*. *Landreform* meliputi perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan hukum yang bersangkutan dengan pengusahaan tanah. Sehubungan dengan *landreform*, yang dimana salah satu programnya adalah redistribusi tanah. Redistribusi tanah adalah pembagian tanah-tanah yang dikuasai oleh negara dan telah ditegaskan menjadi objek *landreform* yang diberikan kepada para petani penggarap yang telah memenuhi syarat ketentuan di dalam PP No 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian. Dengan tujuan untuk memperbaiki keadaan sosial ekonomi rakyat dengan

<sup>14</sup> Yoga Tri Sutomo, "Pelaksanaan Redistribusi Tanah Objek Landreform di Desa Sedayu Kecamatan Tulung Kabupaten Klaten", Skripsi, Universitas Negeri Semarang, Semarang, 2011, Hlm. 13.

<sup>15</sup> Anonim, *Dit Pengaturan Penguasaan Tanah. Tata Cara Kerja Proyek Pengembangan Penguasaan Tanah*, Jakarta, 1996, Hlm. 56.

cara mengadakan pembagian tanah yang adil dan merata atas sumber penghidupan rakyat tani berupa tanah.

Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) PP No 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, syarat-syarat seseorang yang dapat menerima pembagian tanah redistribusi yaitu:

Dengan mengingat pasal 9 s/d 12 dan pasal 14, maka tanah-tanah yang dimaksudkan dalam pasal 1 huruf a, b dan c dibagi-bagikan dengan hak milik kepada para petani oleh Panitia Landreform Daerah Tingkat II yang bersangkutan, menurut prioritas sebagai berikut:

- a. Penggarap yang mengerjakan tanah yang bersangkutan;
- b. Buruh tani tetap pada bekas pemilik, yang mengerjakan tanah yang bersangkutan;
- c. Pekerja tetap pada bekas pemilik tanah yang bersangkutan;
- d. Penggarap yang belum sampai 3 tahun mengerjakan tanah yang bersangkutan;
- e. Penggarap yang mengerjakan tanah hak pemilik;
- f. Penggarap tanah-tanah yang oleh Pemerintah diberi peruntukan lain berdasarkan pasal 4 ayat 2 dan 3;
- g. Penggarap yang tanah garapannya kurang dari 0,5 hektar;
- h. Pemilik yang luas tanahnya kurang dari 0,5 hektar;
- i. Petani atau buruh tani lainnya;

Setelah memenuhi syarat petani penggarap memiliki beberapa kewajiban sebelum mendapatkan Hak Milik atas tanah yang diatur dalam Pasal 14 ayat (1), (2), (3), dan (4) PP No. 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian yaitu :

1. Sebelum dilaksanakan pemberian hak milik secara definitif menurut ketentuan prioritas tersebut pada Pasal 8 ayat 1, maka para petani yang mengerjakan tanah-tanah yang disebut dalam pasal 1 huruf a, b dan c, diberi izin untuk mengerjakan tanah yang bersangkutan untuk paling lama dua tahun, dengan kewajiban membayar sewa kepada Pemerintah sebesar 1/3 (sepertiga) dari hasil panen atau uang yang senilai dengan itu.
2. Para petani yang mengerjakan tanah tersebut pada ayat 1 pasal ini diberi hak milik atas tanah yang dikerjakannya itu, apabila memenuhi syarat-syarat prioritas sebagai yang dimaksudkan dalam pasal 8 dan 9 serta memenuhi pula kewajiban membayar sewa tersebut diatas.
3. Pemberian hak milik tersebut pada ayat 2 pasal ini dilakukan dengan surat keputusan Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya dan disertai dengan kewajiban-kewajiban sebagai berikut:
  - a. Membayar harga tanah yang bersangkutan menurut ketentuan pasal 15.
  - b. Tanah itu harus dikerjakan/diusahakan oleh pemilik sendiri secara aktif.
  - c. Setelah 2 tahun sejak tanah tersebut diberikan dengan hak milik, setiap tahunnya harus dicapai kenaikan hasil tanaman sebanyak yang ditetapkan oleh Dinas Pertanian Rakyat Daerah.
  - d. Harus menjadi anggota koperasi termaksud dalam pasal 17.
4. Selama harga tanah yang dimaksud dalam huruf a diatas belum dibayar lunas, maka hak milik tersebut dilarang untuk dipindahkan kepada orang lain, kecuali dengan izin Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya.

Selain itu, menurut data yang diterima dari Kantor BPN bahwa tanah redistribusi sisa tanah landreform tidak dapat dialihkan dengan jangka waktu 10 Tahun. Jika telah

mencapai 10 tahun pengalihan tanah tersebut harus dengan permohonan izin terlebih dahulu oleh pemiliknya ke Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota setempat.

Dalam faktanya yang terjadi, dalam waktu dekat ini Majalengka akan kehilangan ribuan hektar lahan pertanian yang sebagian tanahnya merupakan tanah redistribusi dari sisa tanah *landreform* yang diberikan oleh pemerintah kepada petani penggarap setempat untuk pembangunan Kawasan Aerocity Kertajati yang tanahnya kurang lebih seluas 3200 Ha. Desa-desa yang lahannya digunakan untuk pembangunan Kawasan Aerocity Kertajati diantaranya yaitu, Desa Sukamulya, Desa Kertasari, Desa Babakan, Desa Paku Bereum, Desa Kertajati, dan Desa Mekarjaya. Dari beberapa Desa tersebut yang banyak terdapat tanah redistribusi adalah Desa Kertasari yaitu dengan jumlah 40 bidang, Desa Babakan dengan jumlah 218 bidang, dan Desa Mekarjaya 241 bidang. Status hukum tanah-tanah tersebut sebanyak 70% sudah berstatus Hak Milik, dan masih terdapat kepemilikan tanah redistribusi yang belum mencapai waktu 10 tahun. Namun sebelum adanya pengalihan tanah redistribusi sisa tanah *landreform* untuk pembangunan Kawasan Aerocity tersebut, hingga saat ini belum ada yang mengajukan permohonan izin ke Kantor Pertanahan Nasional di daerah setempat.

Jika melihat kembali pada ketentuan yang diatur oleh PP No. 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian mengenai kewajiban-kewajiban para petani penggarap yang menerima tanah redistribusi sangat jelas diatur diantaranya bahwa berdasarkan Pasal 14 ayat (3) tanah pertanian yang didistribusikan kepada petani penggarap tersebut harus diusahakan dan dikerjakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri dan setelah 2 (dua) tahun sejak tanah tersebut diberikan dengan hak milik, setiap tahunnya petani harus mencapai kenaikan hasil tanaman sebanyak yang ditetapkan oleh Dinas Pertanian Rakyat Daerah. Kemudian, selama harga tanah belum dibayar lunas maka hak milik tanah tersebut dilarang untuk dipindahkan kepada orang lain.

Oleh karena itu, jika dalam faktanya terdapat pengalihan tanah redistribusi sisa tanah *landreform* tersebut, maka tanah yang seharusnya dikerjakan secara aktif oleh pemiliknya tersebut menjadi tidak terjalankan karena dialihkan kepada pihak lain. Kemudian, kewajiban yang berupa petani harus mencapai kenaikan hasil tanaman setiap tahunnya menjadi tidak dapat terealisasi dan terhapuskan. Selain itu, sehubungan masih terdapatnya kepemilikan tanah redistribusi sisa tanah *landreform* yang belum mencapai jangka waktu 10 tahun, dengan melihat ketentuan jangka waktu pengalihan yang diberlakukan maka seharusnya tanah redistribusi tersebut tidak dapat dialihkan. Dengan begitu ketentuan dengan fakta yang terjadi di daerah pembangunan Kawasan Aerocity Kertajati tersebut tidak sesuai karena terdapat kewajiban-kewajiban petani penggarap yang tidak dipenuhi.

Dari paparan diatas dapat peneliti uraikan bahwa pengalihan tanah redistribusi sisa tanah *landreform* untuk pembangunan Aerocity Kertajati tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku karena seharusnya petani penggarap mengerjakan kewajiban-kewajiban yang telah ditentukan dalam aturan redistribusi dalam PP No. 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian ketika sudah diberikan hak milik atas tanahnya dan apabila ia ingin mengalihkan tanah tersebut maka pengalihan tanah redistribusi baru bisa dilakukan jika pembayaran tanah itu telah lunas dalam jangka waktu 15 tahun dan apabila pembayaran dilakukan secara lunas maka pengalihan tanah itu baru dapat dilakukan jika sudah memenuhi jangka waktu 10 tahun dengan didahului oleh permohonan izin kepada Kantor Pertanahan Nasional setempat.

**Akibat Hukum Pengalihan Tanah Redistribusi dari Tanah sisa *Landreform***

## untuk Pembangunan Kawasan Aerocity Kertajati menurut Hukum Positif Indonesia

Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUPA, Hak Milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dan dengan melihat karakteristik Hak Milik atas tanah yang berupa hak turun – temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan kata lain apabila seseorang mempunyai tanah dengan status Hak Milik atas tanah maka ia memiliki hak terpenuh untuk bebas mengalihkan tanahnya kepada pihak lain dalam bentuk apapun baik itu dalam perbuatan jual-beli, hibah maupun wakaf dan sebagainya.

Dalam praktek, Dalam hal pembangunan Kawasan Aerocity Kertajati ini, petani penggarap yang diberikan tanah redistribusi ini mereka diberikan tanah tersebut melakukan pengalihan tanah secara jual-beli untuk pembangunan tersebut. Hak Milik atas tanah redistribusi oleh petani secara normatif dapat dialihkan akan tetapi sebagaimana disampaikan di atas terdapat batasan pengalihan tanah hak milik atas tanah redistribusi bahwa tanah hak milik yang sudah didistribusikan dapat dialihkan kembali sepanjang angsuran tersebut sudah dibayar lunas atau secara angsuran 15 tahun dan apabila sudah lunas baru dapat dialihkan dalam jangka waktu 10 tahun dengan permohonan izin terlebih dahulu.

Jika dikaitkan dengan Pasal 14 ayat (3) PP No. 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, apabila pembayaran tanah tersebut sudah dibayar secara lunas, maka sebenarnya tidak ada kewajiban ia harus menunggu sampai jangka waktu 15 tahun. Akan tetapi, kewajiban yang diamanatkan oleh peraturan tersebut kepada para pemegang hak yang berupa tanah itu harus dikerjakan/diusahakan oleh pemiliknya sendiri secara aktif dan setelah 2 (dua) tahun sejak tanah tersebut diberikan dengan hak milik, setiap tahunnya harus dicapai kenaikan hasil tanaman sebanyak yang ditetapkan oleh Dinas Pertanian Rakyat Daerah, seolah-olah membatasi kewenangan dari pemegang Hak Milik atas tanah pertanian yang tidak sejalan dengan apa yang diatur di dalam

Mengenai kewajiban-kewajiban penerima tanah redistribusi yang tidak dijalankan sesuai dengan peraturan yang berlaku beserta akibat hukum yang ditimbulkannya, Pemerintah menentukan dalam Pasal 14 ayat (5) PP Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian yang menyatakan:

“Kelalaian didalam memenuhi kewajiban tersebut pada ayat 1 atau ayat 3 pasal ini serta pelanggaran terhadap larangan tersebut pada ayat 4 dapat dijadikan alasan untuk mencabut izin mengerjakan tanah yang bersangkutan atau hak miliknya, tanpa pemberian sesuatu ganti kerugian. Pencabutan hak milik itu dilakukan dengan surat keputusan Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya. Pencabutan izin mengerjakan tanah dilakukan oleh Panitia Landreform Daerah Tingkat II.”

Sebenarnya hal tersebut bukan merupakan paksaan dari Pemerintah, tetapi maksud dari Pemerintah adalah dalam rangka ia ingin membuktikan bahwa program *landreform* dapat terealisasi dengan baik. Artinya, penulis dapat menafsirkan bahwa pemberian hak milik berdasarkan ketentuan redistribusi tersebut jika dilihat dari padangan kacamata UUPA itu tidak dibenarkan dan telah terjadinya pergeseran konsep Hak Milik atas tanah berdasarkan ketentuan yang terkandung dalam Pasal 20 UUPA karena adanya *landreform* sebagaimana yang tertuang dalam dalam PP No. 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian.

Berbicara mengenai pengalihan tanah redistribusi, artinya terdapat suatu perjanjian yang terkandung di dalamnya. Menurut informasi yang diterima dari warga setempat, bahwa dalam pelaksanaannya pengalihan tanah redistribusi tersebut dilakukan



dengan adanya unsur paksaan karena ternyata masyarakat setempat tidak mau mengalihkan tanah miliknya kepada PT BIJB. Pengalihan tanah redistribusi tersebut dilakukan dengan dalih untuk kepentingan umum, namun ternyata setelah ditelusuri, kawasan aerocity itu bukan untuk kepentingan umum bisnis komersil. Berkaitan dengan adanya paksaan dalam pengalihan tanah redistribusi tersebut, dengan begitu maka terdapat syarat-syarat sah perjanjian yang tidak dipenuhi.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata untuk sahnya perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu: 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2. Cakap untuk membuat suatu perikatan; 3. Suatu hal tertentu; 4. Suatu sebab yang halal.

Dari penjelasan diatas maka penulis dapat menyimpulkan bahwa dalam penelitian yang penulis lakukan maka tidak ada perjanjian diantara kedua belah pihak yaitu antara warga desa Kecamatan Kertajati dengan PT BIJB karena terdapat paksaan yang diterima oleh warga setempat untuk mengalihkan tanahnya dengan diiming-imingi sejumlah uang ganti rugi, maka dari itu tidak terdapat suatu kesepakatan dalam perbuatan pengalihan tanah redistribusi sisa tanah *landreform* tersebut. Kemudian, dikatakan oleh ketentuan di atas bahwa syarat objektif tidak boleh melanggar peraturan perundang-undangan. Jika dihubungkan dengan pengalihan tanah redistribusi, maka seharusnya objek perjanjian yang berupa tanah redistribusi itu tidak boleh melanggar ketentuan yang terkandung dalam PP No. 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian. Syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan tersebut terhadap pemilik tanahnya dapat ditafsirkan bahwa pemegangnya tidak mendapat kebebasan untuk mengalihkan tanahnya tersebut. Artinya, objeknya dilarang untuk diperjual belikan atau dialihkan. Berarti jika yang menjadi objeknya dalam hal ini tanah redistribusi dilarang untuk dialihkan dalam jangka waktu tertentu jika dikaitkan dengan syarat sah perjanjian maka syarat objeknya tidak dipenuhi. Jika syarat objektif tidak dipenuhi dalam suatu perjanjian yang dalam hal ini perjanjian jual beli tanah redistribusi maka perjanjian itu dianggap batal demi hukum.

#### D. Simpulan

Dari hasil penelitian mengenai pengalihan tanah redistribusi dari sisa tanah *landreform* untuk pembangunan Kawasan Aerocity Kertajati, dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

1. Pengalihan Tanah Redistribusi dari sisa Tanah *Landreform* untuk Pembangunan Kawasan Aerocity Kertajati tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Indonesia, karena dengan adanya perbuatan pengalihan tanah redistribusi sisa tanah *landreform* tersebut maka kewajiban-kewajiban para petani penggarap yang menerima tanah tersebut tidak dipenuhi, yang artinya ketentuan yang terkandung dalam Pasal 14 ayat (3) PP No. 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian yang menyatakan bahwa tanah redistribusi itu harus dikerjakan/diusahakan oleh pemilik sendiri secara aktif dan setelah 2 tahun sejak tanah tersebut diberikan dengan hak milik, setiap tahunnya harus dicapai kenaikan hasil tanaman sebanyak yang ditetapkan oleh Dinas Pertanian Rakyat Daerah menjadi tidak dijalankan oleh para petani penggarap.
2. Akibat Hukum Pengalihan Tanah Redistribusi dari sisa tanah *Landreform* untuk Pembangunan Kawasan Aerocity Kertajati yang *pertama*, yaitu jika berdasarkan syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata maka perjanjian dalam pengalihan tanah redistribusi tersebut dianggap batal demi hukum dengan alasan perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif perjanjian yang terdapat dalam ketentuan tersebut

## E. Saran

Dari kesimpulan yang telah diambil penulis, maka peneliti memberikan saran sebagai berikut :

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka sebagai instansi pelaksana kegiatan redistribusi tanah dari sisa tanah *landreform* seharusnya melakukan :1) Membuat aturan mengenai redistribusi dari sisa tanah *landreform* yang diberikan kepada para penggarap secara internal; 2) Perlu melakukan penyuluhan hukum kepada masyarakat mengenai ketentuan-ketentuan program redistribusi; 3) Merumuskan mengenai pembangunan untuk kepentingan umum dan untuk kepentingan sosial.
2. Para petani penggarap penerima Hak Milik atas tanah dari pelaksanaan redistribusi tanah di Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka, harus menjalankan kewajiban-kewajibannya sebagaimana diatur oleh ketentuan yang berlaku mengenai pemberian tanah redistribusi sisa tanah *landreform*.

## Daftar Pustaka

### Sumber Buku

Anonim, Dit Pengaturan Penguasaan Tanah. Tata Cara Kerja Proyek Pengembangan Penguasaan Tanah, Jakarta, 1996.

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaan, Djambatan, Jakarta, 1999.

Martin Roestamy, dkk, Pembaharuan Hukum Agraria dalam Memperoleh Hak Serta Akses untuk Mendapatkan Manfaat dari Tanah dan Sumber Daya Alam di Dalamnya, Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, Jakarta, 2015.

Ida Nurlinda, Prinsip-Prinsip Pembaharuan Agraria Perspektif Hukum, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2009.

### Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tahan Pertanian.

Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian.

### Sumber lain

MM Ronsumbre, *Hak Penguasaan Atas Tanah*, <http://e-journal.uajy.ac.id/311/3/2MIH01581.pdf>

Ratna Januarita, Frency Siska, Eka An Aqimuddin, dkk, "*Pendekatan Hukum Ekonomi Pembangunan Terhadap Kerangka Investasi dalam Rencana Pembangunan Aerocity Kertajati di Kabupaten Majalengka Jawa Barat yang Berorientasi Prinsip-Prinsip Tata Kelola Perusahaan yang Baik*", Penelitian, Lembaga Penelitian dan Pengabdian Pada Masyarakat, Bandung, 2017.

Yoga Tri Sutomo, "*Pelaksanaan Redistribusi Tanah Objek Landreform di Desa Sedayu Kecamatan Tulung Kabupaten Klaten*", Skripsi, Universitas Negeri Semarang, Semarang, 2011.