

**MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS
TANAH TERHADAP PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM
(STUDY KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA
MEDAN)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum

Oleh :

CINDY CINTAMI

1706200168



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

MEDAN

2021



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax.
(061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id,
fahum@umsu.ac.id



BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI
SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM
STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Sabtu, Tanggal 16 Oktober 2021, Jam 08 : 30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : CINDY CINTAMI
NPM : 1706200168
PRODI/BAGIAN : HUKUM / ACARA
JUDUL SKRIPSI : MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH TERHADAP PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM (STUDI DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MEDAN)

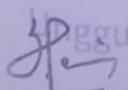
Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium dengan predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/ujian ulang
() Tidak Lulus

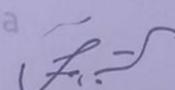
Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Acara.

PANITIA UJIAN

Ketua

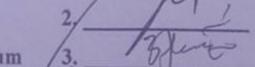
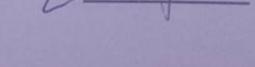
Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIP : 196003031986012001


Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN : 0122087502

ANGGOTA PENGUJI :

1. Dr. T. ERWINSYAHBANA, S.H., M.Hum
2. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn
3. Assoc. Prof. Dr. Hj. MASITAH POHAN, S.H., M.Hum


1. _____

2. _____

3. _____



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id,
fahum@umsu.ac.id



PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : CINDY CINTAMI
NPM : 1706200168
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ACARA
JUDUL SKRIPSI : MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH TERHADAP PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)

PENDAFTARAN : 13 Oktober 2021

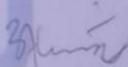
Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING


Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H.
NIDN: 0003036001


Assoc. Prof. Dr. Hj. MASITAH POHAN, S.H., M.Hum
NIDN: 0111116301



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id,
fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : CINDY CINTAMI
NPM : 1706200168
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ACARA
JUDUL SKRIPSI : MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH TERHADAP PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM (STUDI DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MEDAN)

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA
PANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, 02 Oktober 2021

DOSEN PEMBIMBING

Assoc. Prof. Dr. Hi. MASITAH POHAN, S.H., M.Hum

NIDN : 0111116301

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya
Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : Cindy Cintami
NPM : 1706200168
PRODI/BAGIAN : Ilmu Hukum/ Hukum Acara
JUDUL SKRIPSI : Mekanisme Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Terhadap Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kantor Badan Pertanahan Nasional)
Pembimbing : Assoc.Prof. Dr. Hj. Masitah Pohan, S.H., M.Hum

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
27 Februari 2021	Bimbingan tentang judul dan rumusan masalah	
13 Maret 2021	Bimbingan Penyempurnaan judul dan Proposal	
5 April 2021	Revisi (Penyempurnaan judul dan substansi proposal)	
3 Agustus 2021	Bimbingan Skripsi (substansi)	
20 Agustus 2021	Bimbingan Skripsi (format, tata tulis)	
15 September 2021	Bimbingan lanjutan	
20 September 2021	Bimbingan penyempurnaan tulisan/skripsi	
30 September 2021	Bedah Buku	
02 Oktober 21	kesetujuan untuk dapat sidang karya ilmiah	

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, SH., MH)

DOSEN PEMBIMBING

(Assoc.Prof. Dr. Hj. Masitah Pohan, S.H., M.Hum)



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Svriah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : CINDY CINTAMI
NPM : 1706200168
Program : Strata – I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Hukum
Bagian : Hukum Acara
Judul Skripsi : MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA
HAK ATAS TANAH TERHADAP PENGADAAN
TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM (Studi
Di Kantor BPN Medan)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Oktober 2021
Saya yang menyatakan



CINDY CINTAMI

ABSTRAK

MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH TERHADAP PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM (STUDY KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MEDAN)

CINDY CINTAMI

NPM : 1706200168

Pada tahun 2012 pemerintah memberlakukan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014 Atas perubahan kedua Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Ketentuan Pasal 1 angka 2 mendefinisikan pengadaan tanah sebagai berikut: “Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bentuk-bentuk sengketa tanah yang di selesaikan oleh kantor BPN Kota Medan, penyelesaian sengketa tanah oleh kantor BPN Kota Medan, serta kendala yang dihadapi oleh kantor BPN Kota Medan dalam menyelesaikan sengketa tanah. Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan yuridis sosiologis yang diambil dari data primer yakni melakukan wawancara dan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

Hasil penelitian tersebut diketahui terjadinya sengketa hak atas tanah terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang berkaitan dengan jalan tol Medan-Binjai yaitu sengketa pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yang disebabkan oleh substansi UUPA yang sentralistik, struktur hukum pelaksana pengadaan tanah yang diatur dengan prosedur formal yang ketat dan budaya hukum aparat pelaksana yang terkekang oleh tradisi berpikir positivisme hukum. Factor-faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah dalam kaitannya dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum jalan tol yaitu Pembebasan Tanah dalam proyek jalan Tol Medan-Binjai.

Kata Kunci : Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum, Ganti Rugi.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalaamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubung dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH TERHADAP PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM** (Studi Kasus Kantor Badan Pertanahan Nasional).

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah penulis ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan program pendidikan sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H., atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Faisal, S.H., M. Hum dan Wakil Dekan III Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Ibu Assoc. Prof. Dr. Hj. Masitah Pohan, S.H., M. Hum,

selaku Pembimbing, dan Bapak M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.KN, selaku Pembanding, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi isi selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung. Penghargaan dan terima kasih disampaikan kepada Mhd. Teguh Syuhada Lubis S.H., M.H selaku Kepala Bagian Hukum Acara Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara atas batuan dan dorongan hingga skripsi dapat diselesaikan. Tak terlupakan disampaikan terimakasih kepada narasumber Bapak Auza Anggara., selaku Penata Pertanahan Pertama kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan yang telah membantu dan memberikan data selama penelitian berlangsung.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terimakasih kepada ayahanda tercinta dan ibunda tercinta, Bapak Poniman dan Ibu Habsah yang telah mengasuh dan mendidik penulis dengan curahan kasih sayang dan penuh cinta, terima kasih atas segala doa dan pengorbanan Ayah dan ibu selama ini, juga kepada Opa tercinta yaitu Opa Kliwon, Kakak Lufy Armaya dan Amdani Suganda, Adik Mhd. Annur Zukiansyah, Pakde Nazarno, Wak Rusatik, Bapak Saffaruddin dan Ibu Juli, Bapak Jamaluddin dan Ibu Rani, Wak Masitah serta keponakan Rizky Farel Pratama dan Zhafira Difa Arvika yang telah memberikan bantuan materil dan juga moril hingga selesainya skripsi ini.

Tiada gedung yang paling Indah, kecuali persahabatan, untuk itu dalam kesempatan ini diucapkan terima kasih kepada sahabat-sahabat saya yang telah banyak berperan, terutama kepada Muntaza dan Kristiani Simangunsong yang dari awal kuliah hingga saat ini, terimakasih atas semua kebaikannya, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan serta peran ataupun motivasi mereka, dan untuk itu diucapkan terimakasih yang setulus-tulusnya.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui niat baik hamba-hambanya.

Medan, 16 Oktober 2021
Hormat saya
Penulis,

Cindy Cintami
1706200168

DAFTAR ISI

Abstrak.....	i
Kata Pengantar	ii
Daftar Isi.....	v

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	6
2. Faedah Penelitian	7
B. Tujuan Penelitian.....	8
C. Defenisi Operasional	8
D. Keaslian Penelitian	10
E. Metode Penelitian.....	11
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	11
2. Sifat Penelitian	12
3. Sumber Data	12
4. Alat Pengumpul Data	14
5. Analisis Data	15

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Mekanisme Penyelesaian Sengketa	16
B. Hak Atas Tanah	16
C. Pengadaan Tanah	22
D. Kepentingan Umum	27

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Penyebab Terjadinya Sengketa Hak Atas Tanah Terhadap Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	33
B. Penyelesaian Sengketa Pelepasan Hak Tanah Terhadap Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	45
C. Kedudukan Hukum Terhadap Putusan Atas Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Terhadap Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	62

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	73
B. Saran.....	74

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Manusia diciptakan oleh Allah Swt. Dari segumpal tanah, hidup dan tumbuh-kembang di atas tanah, mencari nafkah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya di atas tanah, dan menjadikan tanah dan isinya sebagai harta benda yang turun temurun dan bernilai tinggi, baik secara religious maupun secara ekonomis. Tanah beserta benda-benda di atasnya maupun kekayaan alam yang terdapat di dalamnya merupakan milik bersama bangsa Indonesia yang harus dijaga dan dipertahankan oleh bangsa Indonesia walaupun dengan meneteskan darah, mengorbankan jiwanya.¹

Ruang lingkup agrarian, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai mana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Atas dasar ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-undang pokok Agraria,

¹ H.m Arba, 2019 “*Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*”, Sinar Grafika, Jakarta Timur. halaman. 1

kepada pemegang Hak atas tanah diberi wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah ituran hukum lain dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Effendi Perangin menyatakan bahwa hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan yang konkret.²

Fungsi dan peran tanah dalam berbagai sektor kehidupan manusia memiliki tiga aspek yang sangat strategis, yaitu aspek ekonomi, politik dan hukum, dan aspek sosial.³ Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.⁴

Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai

² Urip Santoso. 2017 "*Hukum Agraria Kajian Komprehensif*". Kencana, Jakarta. Halaman 9

³ Adrian sutedi. 2019 "*Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*". Sinar Grafika, Jakarta.halaman 45

⁴ Urip Santoso. Op. Cit., 2017 halaman 10

hubungan hukum yang konkret, beraspek public dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi kesatuan yang merupakan satu sistem.

Hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA ada beberapa macam yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan, serta hak –hak lain yang bersifat sementara diatur dalam Pasal 53, yakni hak gadai, hak usaha nagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian (Pasal 16 ayat (1)). Selain ha katas tanah masih ada ha katas air dan ruang angkasa (Pasal 16 ayat (2), yakni hak guna air, hak pemeliharaan dan penangkapan ikan, serta hak guna ruang angkasa.⁵

Ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tertulis bersumber pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya, sedangkan ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tidak tertulis bersumber pada hukum adat tentang tanah dan yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkap.⁶

Istilah “Pengadaan Tanah” menjadi populer setelah pemerintah menerbitkan Keputusan Presiden Nomor 75 tahun 1993 tanggal 17 juni 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pebangunan untuk kepentingan umum, lalu istilah tersebut berlanjut pemakaiannya pada Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 65 tahun.

⁵ Umar Said Sugiarto, 2014. “*Pengantar Hukum Indonesia*” Sinar Grafika. Jakarta: halaman 188

⁶ Ibid., halaman 11

Istilah pengadaan tanah ini menjadi pengganti dari istilah “Pembebasan Tanah” yang mendapat respon kurang positif di tengah-tengah masyarakat sehubungan dengan banyaknya permasalahan yang ditimbulkan dalam pelaksanaannya di lapangan, sekaligus bermaksud untuk menampung aspirasi berbagai kalangan dalam masyarakat sebagai reaksi terhadap eksistensi pembebasan tanah yang selama ini terjadi.⁷

Arti dari pembebasan tanah banyak pendapat baik dari para ilmuwan maupun arti dari secara tekstual dalam aturan maupun secara ilmiah. Arti pembebasan/pengadaan tanah secara tekstual yang tercantum dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 disebut :

Pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa pengadaan adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara dengan cara memberi ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.

Pasal 1 ayat (2) pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah.⁸

Dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 disebutkan:

Pasal 1 ayat (3) 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 atau dengan pencabutan hak atas tanah.

Pasal 1 Ayat (6) pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak tanah dengan tanah yang dikuasainya memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

Dalam PerPres Nomor 65 tahun 2006 disebutkan :

⁷ Muhammad Yamin dan Lubis, Abdul Rahim Lubis, 2019 “*Pencabutan Hak, Pembebasan, dan Pengadaan Tanah*”. Mandar Maju, Bandung., halaman, 53

⁸ Mudakir Iskandar Syah, 2019 “*Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*”. Jala Permata aksara, Jakarta. halaman 1

Pasal 1 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.

Pasal 2 ayat (1) pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh para pihak yang bersangkutan.

Arti pengadaan tanah mempunyai 3 unsur yaitu :

1. Kegiatan untuk mendapatkan tanah, dalam rangka pemenuhan lahan bangunan untuk kepentingan umum.
2. Pemberian ganti rugi kepada yang terkena kegiatan pengadaan tanah.
3. Pelepasan hubungan hukum dari pemilik tanah kepada pihak lain.

Pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum bisa dilakukan dengan penyerahan/pelepasan yang didahului pemberian ganti kerugian. Istilah pengadaan tanah, menurut keputusan yang diatur dalam keputusan Mendagri lebih dikenal dengan istilah pembebasan, sedangkan yang dimaksud dengan pembebasan tanah menurut kepmendagri Nomor BA. 12/108/1275 adalah, setiap perubahan yang bermaksud langsung atau tidak langsung melepaskan hubungan hukum yang ada antara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak/penguasa tanah itu.⁹

Diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 74, bentuk ganti rugi dapat berupa:

- a. Uang
- b. Tanah pengganti

⁹ Ibid.,halaman 2-3

- c. Permukiman kembali
- d. Kepemilikan saham, atau
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak

Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yang Luasnya Kurang Dari Satu Hektar menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 Pasal 59 ayat:

- (1) Bentuk dan/atau besarnya ganti rugi pengadaan tanah secara langsung ditetapkan berdasarkan musyawarah antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan pemilik.
- (2) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berpedoman pada NJOP atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan di sekitar lokasi.

Harga dasar atau NJOP maka harus menjadi dasar untuk menentukan harga tanah/uang ganti rugi untuk tanah. Sedangkan harga umum setempat diartikan suatu harga tanah yang terdapat secara umum dalam rangka transaksi tanah di suatu tempat.¹¹⁹ Boleh dikata harga umum yaitu setempat atau harga pasaran adalah hasil rata-rata harga penjualan pada suatu waktu tertentu, sedangkan tempat berarti suatu wilayah/lokasi di dalam suatu kabupaten/kota dapat saja bervariasi menurut keadaan tanah, harga dasar yang tumbuh dari dan berakar pada harga umum setempat, ditinjau harga umum tahun berjalan.¹⁰

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas, maka rumusan masalah yang diajukan dalam penulisan proposal skripsi ini adalah :

- a. Bagaimana penyebab terjadinya sengketa terhadap pelepasan hak atas tanah ?

¹⁰ Marulak togatorop, 2020. *“Perlindungan Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”*. Yogyakarta, STPN Press: halaman 84-85

- b. Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa terhadap pelepasan hak atas tanah terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum?
- c. Bagaimana kedudukan hukum terhadap putusan atas penyelesaian sengketa hak atas tanah terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum?

2. Faedah Penulisan

Faedah penelitian ini diharapkan sangat berguna baik secara teoritis maupun praktis. Yang dimaksud dengan faedah teoritis adalah faedah sebagai sumbangan baik kepada Ilmu Pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum pada khususnya. Dari segi praktisnya penelitian tersebut berfaedah bagi kepentingan negara, bangsa, masyarakat dan pembangunan.

- a. Secara teoritis penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dibidang ilmu hukum di Indonesia dan akademis.
- b. Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi beberapa pihak seperti:
 - 1) Bagi penulis, untuk mengaplikasikan ilmu yang telah diperoleh selama menempuh pendidikan di Perguruan Tinggi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dengan membuat penelitian secara ilmiah dan sistematis serta untuk menambah wawasan tentang hukum acara, khususnya tentang mekanisme penyelesaian sengketa hak atas tanah terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
 - 2) Bagi pihak lain, sebagai bahan perbandingan dan menjadi bahan referensi bagi peneliti yang bermaksud untuk mengkaji masalah masalah yang

berkaitan dengan mekanisme penyelesaian sengketa hak atas tanah terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

B. Tujuan penelitian

Tujuan penelitian mengungkapkan sasaran yang hendak dicapai dalam penelitian, sesuai dengan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui penyebab terjadinya sengketa hak atas tanah terhadap pelepasan hak atas tanah.
- b. Untuk mengetahui mekanisme penyelesaian sengketa hak atas tanah terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
- c. Untuk mengetahui kedudukan hukum terhadap putusan atas penyelesaian sengketa.

C. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/ konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya.¹¹ Sesuai dengan judul yang diajukan yaitu “Mekanisme Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Terhadap Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Kantor Badan Pertanahan

¹¹ Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: CV Pustaka Prima, halaman 17

Nasional)”, maka dapat diterangkan definisi operasional penelitian sebagai berikut:

a. Mekanisme

Mekanisme adalah prosedur atau cara yang harus dilakukan dalam melaksanakan sesuatu.¹²

b. Penyelesaian sengketa

Penyelesaian sengketa adalah suatu penyelesaian perkara yang dilakukan antara salah satu pihak dengan pihak yang lainnya.¹³

c. Hak atas tanah

Hak atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang maupun badan hukum) untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang di atas bidang tanahnya melekat hak tersebut.¹⁴

d. Pengadaan tanah

Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan cara memutuskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan hak atas tanahnya

e. Kepentingan umum

Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk

¹² Sudarsono I. 2007. *Kamus Hukum*. Jakarta: PT Rineka Cipta. Halaman 373.

¹³ Anonim, “WIKIPEDIA”, https://id. M.wikipedia.org/wiki/penyelesaian_sengketa. Penyelesaian sengketa adalah suatu penyelesaian, non litigasi (luar pengadilan), diakses pada tanggal 11 Juli 2021, Pukul 13:00 Wib

¹⁴ Rahmad Ramadhani, 2019, “*Dasar-Dasar Hukum Agraria*”, Medan: Cv Pustaka Prima. Halaman 30

kemakmuran rakyat.¹⁵

D. Keaslian Penelitian

Mekanisme penyelesaian sengketa hak atas tanah terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebelumnya telah dilakukan pemeriksaan terhadap judul yang sama atau relevan di Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara khususnya pada program studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum maupun dilakukan penelusuran (searching) di situs-situs resmi perguruan tinggi melalui media internet dan diperoleh bahwa tidak ada judul yang sama persis ruang lingkupnya dengan penelitian ini. Penelitian yang berjudul “Mekanisme Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Terhadap Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum” (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional)”, menurut sepengetahuan penulis belum pernah ada yang meneliti/mengangkat sebelumnya. Adapun beberapa judul skripsi yang relevan atau memiliki kemiripan terhadap judul yang diangkat penulis yaitu sebagai berikut:

1. Skripsi Devi Ramadhani Npm 1606200529P, mahasiswi fakultas hukum universitas muhammadiyah sumatera utara tahun 2020 yang berjudul “Proses Konsinyasi Ganti Kerugian Dalam Penyelesaian Perkara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Di Pengadilan Negeri Medan)”
2. Mohammad Paurindra Ekasetya NIM : 8111411230, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang tahun 2015 yang berjudul Pelaksanaan

¹⁵ Ibid., halaman 181

Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Analisis Pada Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa Di Kabupaten Brebes).

E. Metode penelitian

Metode penelitian pada dasarnya adalah suatu rangkaian ilmiah yang menggunakan metode-metode ilmiah dan kajian ilmiah untuk menelusuri dan menyelesaikan permasalahan, atau untuk mendapatkan kebenaran atau fakta-fakta yang ada. Metode penelitian bermaksud untuk menguraikan bagaimana penelitian itu dilakukan agar didapatkan hasil yang maksimal. Metode penelitian menguraikan :¹⁶

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian hukum dapat dilakukan dengan menggunakan 2 (dua) pendekatan, yang terdiri atas penelitian hukum normative (yuridis normative) dan penelitian hukum dan penelitian hukum sosiologis (yuridis empiris). Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan penelitian hukum normatif dan empiris. Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan penelitian hukum normatif atau disebut juga penelitian hukum doctrinal, dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertuliskan peraturan undang-undang (law in books) dan penelitian terhadap sistematika hukum dapat dilakukan pada peraturan perundang-undangan tertentu atau hukum tertulis. Meskipun pendekatan yuridis empiris bermaksud menguraikan permasalahan yang dilakukan dengan cara

¹⁶ Ibid halaman 19

menyatukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang didapat di lapangan.¹⁷

2. Sifat Penelitian

Penelitian hukum bertujuan untuk mengetahui dan menggambarkan keadaan sesuatu mengenai apa dan bagaimana keadaan norma hukum dan bekerjanya norma hukum pada masyarakat. Berdasarkan tujuan penelitian hukum tersebut maka kecenderungan sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.¹⁸

3. Sumber data

Sumber data yang dapat digunakan dalam melakukan penelitian hukum ini terdiri dari:

- a. Data yang bersumber dari hukum islam; Al-Qur'an yaitu Surah Asy-Syu'ara' Ayat 183. Data yang bersumber dari hukum islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan.
- b. Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya tanpa perantara pihak lain (langsung dari obyeknya), lalu dikumpulkan dan diolah sendiri atau seorang atau suatu organisasi.¹⁹
- c. Data sekunder yaitu data yang diperoleh seorang peneliti secara tidak langsung dari sumbernya (objek penelitian), tetapi melalui sumber lain.

¹⁷ Ibid halaman. 19

¹⁸ Ibid halaman. 20

¹⁹ Suteki dan Galang Taufani.2018."metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)". Depok: PT. Raja Grafindo Persada. Halaman 214

Peneliti mendapatkan data yang sudah jadi yang dikumpulkan oleh pihak lain dengan berbagai cara atau metode baik secara komersial maupun non komersial. Data sekunder terdiri dari:

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti;
 - a. Undang-Undang Dasar Tahun 1945.
 - b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - c. Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana.
 - d. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
 - e. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985 tentang tata cara pengadaan tanah untuk keperluan proyek pembangunan di wilayah kecamatan.
 - f. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa.
 - g. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
 - h. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
 - i. Perpres Nomor 99 Tahun 2014 yang merubah ketentuan pasal 63 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 menentukan tentang penetapan gati kerugian
 - j. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71

Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

- k. Perpres Nomor 20 tahun 2015 tentang badang pertanahan nasional
PP No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

- 2) Bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berupa karya-karya ilmiah, buku-buku, hasil penelitian, jurnaljurnal dan rancangan undang-undang.
- 3) Bahan hukum tersier yaitu berupa bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kamus hukum serta melakukan penelusuran dari internet.

4. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam Penelitian adalah melalui penelitian Kualitatif yakni Penelitian yang menggunakan metode ilmu social untuk meneliti masalah-masalah dan fenomena-fenomena social secara mendalam di masyarakat.²⁰ Data-data dalam penelitian tersebut tidak berupa angka tapi kata-kata verbal dan penelitian Kuantitatif yakni penelitian yang didasari oleh

- a. *Offline*; yaitu menghimpun data studi lapangan (Field Research) melalui wawancara dengan narasumber dari Kantor Badan Pertanahan Nasional

²⁰ Munir Fuady, Juli 2018, "metode riset hukum pendekatan teori dan konsep", Depok: PT Raja Grafindo Persada, Halaman 95

dengan Bapak auza Anggara secara langsung guna menghimpun data yang dibutuhkan dalam penelitian.

- b. *Online*; yaitu studi kepustakaan (library research) yang dilakukan dengan cara *searching* (Menelusuri) melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.²¹

5. Analisis Data

Analisis Data adalah kegiatan memustkan, mengkonsepkan, menyusun data secara terpadu dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap pembahasan. Analisis data menjabarkan tentang bagaimana menggunakan data yang terkumpul untuk digunakan dalam menyelesaikan permasalahan penelitian. Analisis yang digunakan oleh peneliti adalah Analisis kualitatif yakni dengan melihat langsung kondisi di Lapangan dan masyarakat.

²¹ Suteki dan Galang, Op.Cit., halaman 139

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Mekanisme Penyelesaian sengketa

Mekanisme penyelesaian sengketa adalah prosedur atau cara yang dilakukan dalam melaksanakan²² suatu penyelesaian sengketa yang dilakukan antara salah satu pihak dengan pihak lainnya.²³

Menurut Pasal 1 angka (1) dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa menjelaskan bahwa penyelesaian sengketa di luar pengadilan mengenal adanya cara arbitrase yaitu cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.²⁴

Menurut Pasal 1 angka 10 alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.²⁵

B. Hak Atas Tanah

1. Pengertian Tanah dan hukum pertanahan

Tanah dalam arti wilayah yang terhampar di wilayah Negara Kesatuan

²² Sudarsono I. Loc. Cit., halaman 373

²³ Anonim, "WIKIPEDIA", https://id.m.wikipedia.org/wiki/penyelesaian_sengketa. Penyelesaian sengketa adalah suatu penyelesaian, non litigasi (luar pengadilan), diakses pada tanggal 11 Juli 2021, Pukul 13:00 Wib

²⁴ Pasal 1 angka (1) dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa

²⁵ Pasal 1 angka (10) dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa

Republik Indonesia merupakan sumber daya alam yang amat penting dalam kehidupan ekonomi Negara Republik Indonesia.²⁶

Tanah dalam pengertian menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, adalah:

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu.²⁷

Pengertian tanah sebagai permukaan dipakai dalam arti yuridis yang diberikan batasan resmi oleh Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 4 ayat (1) yang mengartikan tanah sebagai permukaan bumi (the surface of the earth). Selanjutnya kewenangan atas permukaan bumi tersebut ditentukan dalam ayat (2) dari pasal 4 bahwa, “hak-hak atas tanah tersebut memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi, dan air, serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain”. Ayat (2) ini telah memperluas pengertian daripada tanah, yaitu selain meliputi permukaan bumi juga meliputi pula tubuh bumi, dan air, serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah.²⁸

²⁶ Nia Kurniati, “*Hukum Agraria Sengketa Pertanahan penyelesaiannya melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktik*”, Refika Aditama, Bandung. 2016 halaman 1

²⁷ Ibid, halaman 27

²⁸ Ibid, halaman 28

Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan pokok-pokok dasar agraria (disebut UUPA) sampai saat ini masih dipandang sebagai parameter hukum pertanahan nasional UUPA mengatur hampir semua hak-hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam pasal 16 kecuali hak pengelolaan. Namun demikian, UUPA tidak memberi pengertian secara ekspilisit tentang hukum pertanahan.²⁹

Meskipun UUPA tidak memberi pengertian secara tegas tentang hukum pertanahan, tetapi para sarjana hukum (pertanahan) memberi pemahaman tentang hukum pertanahan, diantaranya: Hukum pertanahan adalah bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah. Hak penguasaan adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk berbuat dengan tanah yang dikuasainya. Pendapat yang lain mengatakan, bahwa hukum pertanahan adalah bagian dari hukum agraria, karena hukum agraria itu sendiri terdiri dari hukum bumi, (tanah), air dan ruang angkasa.³⁰

Hukum pertanahan juga dapat diartikan keseluruhan dari ketentuan hukum yang mengatur hubungan antara orang yang satu dengan orang yang lain, termasuk badan hukum dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah dan mengatur pula wewenang dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah dan mengatur pula wewenang yang bersumber pada hubungan tersebut. Menurut Ali Achmad Chomzah, hukum tanah adalah keseluruhan dari peraturan-peraturan hukum yang mengatur hak dan kewajiban yang bersumber pada hak perseorangan dan badan hukum mengenai tanah yang

²⁹ Nurus Zaman, "*Politik Hukum Pengadaan Tanah antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusi*", PT Refika Aditama, Bandung. 2016, hlm. 1

³⁰ Ibid., halaman 1

dikuasainya atau dimilikinya. Hukum tanah itu dapat pula disebut hukum pertanahan, yang pada dasarnya hukum nya dapat diketemukan pada pasal 4 ayat (1) UUPA.³¹

2. Hak-Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Atas dasar ketentuan pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, kepada pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang diatasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan umum yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.³²

Hak atas tanah berasal dari bahasa Inggris, yaitu; land rights, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan landrechten, dan dalam bahasa Jerman yaitu landrechte. Secara terminologi hak diartikan sebagai kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan Undang-Undang) atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu. Hak atau recht diartikan sebagai “wewenang tertentu yang diberikan kepada seseorang berdasarkan peraturan umum atau persyaratan tertentu”.³³

Subjek hak diberi kewenangan untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan. Sedangkan yang menjadi objek hak atas tanah meliputi :

1. Permukaan dan tubuh bumi;

³¹ Ibid., halaman 2

³² Ibid., halaman 10

³³ Rahmad Rahmadhani, Op.Cit., halaman 31

2. Air; dalam hal ini air laut, air sungai, maupun air danau; dan
3. Ruang yang ada di atasnya dalam batas-batas tertentu.³⁴

Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional adalah:

- a. Hak bangsa Indonesia atas tanah
- b. Hak menguasai dari negara atas tanah
- c. Hak ulayat masyarakat hukum adat
- d. Hak perseorangan atas tanah, meliputi :
 - 1) Hak-hak atas tanah
 - 2) Wakaf tanah hak milik
 - 3) Hak jaminan atas tanah (hak tanggungan).³⁵

Hak atas tanah berdasarkan UUPA adalah hak atas tanah yang lahir setelah pemberlakuan UUPA pada tanggal 24 september 1960. Menurut UUPA, ada 4 sebab lahirnya tanah hak yaitu; (1) tanah hak yang lahir karena hukum adat, (2) tanah hak yang lahir karena penetapan pemerintah, (3) tanah hak yang lahir karena Undang-Undang dan (4) tanah hak yang lahir karena pemberian.

Hak atas tanah berdasarkan UUPA melahirkan tanah yaitu bidang tanah yang telah dilekati suatu hak atau disebut pula dengan tanah terdaftar yang berisikan register nomor hak sebagaimana tercantum dalam produk akhir dari suatu proses pendaftaran tanah yang dikenal dengan sebutan sertifikat hak atas tanah. Sesuai dengan title-nya maka di dalam hak atas tanah selain memiliki kewenangan sebagai salah satu bentuk hak juga memiliki kewajiban-kewajiban

³⁴ Ibid halaman 34

³⁵ Urip Santoso, Op.Cit., halaman 10

dalam mempertahankan haknya tersebut terhadap suatu bidang tanah.³⁶

Pasal 16 ayat (1) dan pasal 53 UUPA, maka menurut sifatnya hak atas tanah terbagi dua berdasarkan UUPA yaitu hak atas tanah bersifat primer, dan hak atas tanah bersifat sekunder.

Hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak atas tanah bersifat tetap yang berasal dari tanah negara dan memiliki jangkauan dan batasan sebagaimana diatur dalam UUPA dan peraturan perundang-undangan lainnya.³⁷

3. Hubungan Antara Manusia Dengan Tanah

Hubungan antara manusia dengan tanah diwujudkan dalam realita terdapatnya perbuatan manusia yang berwujud mempergunakan dan mengusahakan tanah. Dalam penggunaan dan pengusahaan tanah bagi kehidupan manusia, tanah memberikan berbagai nilai bagi manusia (multiple value), yaitu sedikitnya terdapat 4 (empat) nilai, yang meliputi nilai sosial, ekonomi, budaya, dan religius. Beragamnya nilai tanah bagi manusia sedikitnya disebabkan oleh 2 (dua) faktor; yaitu pertama karena sifatnya, tanah merupakan suatu benda kekayaan yang bersifat tetap bahkan menguntungkan. Kedua, terdapat suatu kenyataan bahwa tanah merupakan tempat tinggal serta memberi penghidupan bahkan merupakan tempat dimana manusia dikebumikan saat meninggal dunia. Sebagai benda kekayaan yang bersifat tetap, tanah merupakan modal utama bagi sebagian terbesar rakyat Indonesia dalam mempertahankan hidup.³⁸

Hubungan antara manusia bangsa Indonesia dengan tanah adalah hubungan yang bersifat abadi. Bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang

³⁶ Rahmad Rahmadhani, Op.Cit., halaman 62

³⁷ Ibid., halaman, 63

³⁸ Nia Kurniati, Op.Cit., halaman 2

terkandung di dalamnya yang berada di wilayah Indonesia merupakan satu kesatuan dengan bangsa Indonesia yang tidak dapat dilepaskan pisahkan satu dengan lainnya. Hubungan antara manusia bangsa Indonesia dengan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah milik bersama bangsa Indonesia, yang wajib dijaga, dikelola dengan baik, dipertahankan dari rongrongan orang bangsa lain baik secara individu-individu maupun secara bersama-sama.³⁹

C. Pengadaan Tanah

1. Pengertian Pengadaan Tanah

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak mengenal istilah pengadaan tanah. UUPA hanya mengenal istilah Pencabutan Hak Atas Tanah untuk kepentingan Umum yang diatur di dalam Pasal 18. Pelaksanaan ketentuan Pasal 18 ini maka pemerintah membentuk Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah beserta benda-benda yang berada di atasnya untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah untuk kepentingannya umum ini sesungguhnya sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 2 dan Pasal 6 UUPA.

Pengadaan tanah dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1973 mengenal istilah Pembebasan Tanah, yaitu melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanahnya dengan diberikan ganti rugi yang layak.⁴⁰

Istilah “pengadaan tanah” menjadi populer setelah Pemerintah

³⁹ Arba, Op.Cit., halaman 1

⁴⁰ Arba, Op.Cit., halaman 13

menerbitkan Keputusan Presiden Nomor 75 Tahun 1993 tanggal 17 Juni 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.⁴¹ Lalu istilah pembebasan tanah ini oleh Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang menggantikan PMDN Nomor 15 Tahun 1973 menjadi pengadaan tanah.⁴²

Sebagai aturan pelaksanaannya, ternyata ketentuan pengadaan tanah ini dengan serta merta menyatakan peraturan pelaksanaan pembebasan tanah tidak berlaku lagi. Hal itu dengan tegas dinyatakan dalam keputusan presiden Nomor 55 Tahun 1993 yakni ketentuan yang mengatur mengenai pembebasan tanah sebagaimana dalam peraturan menteri dalam negeri Nomor 15 tahun 1975, nomor 2 tahun 1976 dan nomor 2 tahun 1985 dinyatakan tidak berlaku lagi.⁴³

Istilah pengadaan tanah digunakan lagi dalam peraturan presiden nomor 36 tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, yang dirubah lagi dengan peraturan presiden nomor 65 tahun 2006 tentang perubahan atas peraturan presiden nommor 36 tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Istilah pengadaan tanah ini dipakai pula di dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tana bagi pembangunan untuk kepentingan umum.⁴⁴

Pengertian dari pengadaan tanah ini, akan ditampilkan, baik yang disebutkan dalam keputusan presiden nomor 55 tahun 1993 dengan peraturan

⁴¹ Muhammad Yamin Lubis, Op.Cit., halaman 53

⁴² Arba, Op.Cit halaman 13

⁴³ Muhammad Yamin Lubis, Op.Cit., halaman 54

⁴⁴ Arba, Op.Cit halaman 13

presiden nomor 36 tahun 2005 dan Peraturan Presiden nomor 65 tahun 2006 maupun Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 sebagai berikut:

1. Dalam pasal 1 angka (1) Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993 ditentukan pengertian dari pengadaan tanah, yakni setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.

Pengertian dan makna dalam pasal ini adalah pengertian dalam arti umum, siapa saja yang hendak mendapatkan tanah dapat dikategorikan juga dalam istilah pengadaan tanah. Dapatlah dipahami ketika judul keputusan presiden tersebut dituliskan “pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan kepentingan umum”, dalam hal ini ada spesifikasi yang ditegaskan yang menjadi maksud dan tujuan serta pelaksana dari kegiatan pengadaan tanah tersebut.

2. Dalam peraturan presiden nomor 36 tahun 2005, secara lebih luas didefinisikan pengadaan tanah tersebut, yakni setiap kegiatan untuk mendapatkan tana dengan cara ganti memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.
3. Dalam Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 sama dengan Peraturan Presiden Nomor 2005, tetapi dihilangkan kata-kata terakhir dari pengertian tersebut, yakni menghapus kata-kata “atau dengan pencabutan hak atas tanah”.

4. Dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Jika dianalisis perubahan-perubahan yang terjadi dari pengadaan tanah ini mulai Keputusan Presiden tahun 1993 dengan perubahannya peraturan presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 dan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012.⁴⁵

Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum mendefinisikan; “pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil dari pihak yang berhak”.

“Layak dan adil” dalam definisi tersebut mencerminkan adanya paradigma baru yang menjamin dan menghormati yang berhak. Kata “pihak yang berhak” juga menjawab berbagai persoalan terhadap pelepasan tanah yang di atasnya terdapat bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut namun belum tentu merupakan hak dari pemilik tanah, bisa saja milik penyewanya, penggunanya, pengolahnya, pengelolanya dan sebagainya.⁴⁶

2. Dasar Hukum Pengadaan Tanah

Dasar hukum yang dipergunakan dalam rangka pengadaan tanah bagi kepentingan umum, antara lain:

1. Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

⁴⁵Aartje Tehupeiory, “*makna konsinyasi pengadaan tanah untuk kepentingan umum*” Jakarta, Raih Asa Sukses. 2017, halaman 69-70

⁴⁶ Rahmad Ramadhani, Op.Cit halaman 180

2. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan peraturan presiden Nomor 30 tahun 2015 tentang perubahan ketiga atas peraturan presiden Nomor 30 tahun 2015 tentang perubahan ketiga atas peraturan presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
3. Peraturan kepala badan pertanahan nasional nomor 5 tahun 2012 tentang petunjuk teknis pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana diubah dengan peraturan menteri agraria dan tata ruang/kepala badan pertanahan nasional nomor 6 tahun 2015 tentang perubahan peraturan kepala badan pertanahan nasional nomor 5 tahun 2012 tentang petunjuk teknis pelaksanaan pengadaan tanah.⁴⁷

3. Tujuan Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum dilakukan oleh pemerintah dalam upaya melaksanakan tanggung jawabnya, yaitu mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur. Dalam melaksanakan pembangunan tersebut pemerintah memerlukan tanah, sementara di lain pihak tanah-tanah yang berada didataran rendah sudah dikuasai oleh masyarakat dan badan hukum. Dengan demikian tujuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan

⁴⁷ Ibid, halaman 182

kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.⁴⁸

D. Kepentingan Umum

1. Pengertian Kepentingan Umum

Kepentingan umum sesuai dengan keputusan presiden nomor 55 tahun 1993 dengan peraturan presiden nomor 36 tahun 2005, peraturan presiden nomor 65 tahun 2006, dan undang-undang nomor 2 tahun 2012 sebagai berikut:

- a. Dalam keputusan presiden nomor 55 tahun 1993 pada pasal 1 angka 3 dan pasal 5 disebutkan kepentingan umum adalah “kepentingan seluruh lapisan masyarakat” dan “kegiatan yang dilakukan dan dimiliki oleh pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan”.
- b. Dalam peraturan presiden nomor 36 tahun 2005 disebutkan “kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat”.
- c. Dalam peraturan presiden nomor 65 tahun 2006 tidak ada penyempurnaan
- d. Dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012, pada pasal 1 angka 6 kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.⁴⁹

Kepentingan umum adalah suatu kepentingan yang menyangkut semua lapisan masyarakat tanpa pandang golongan, suku, agama, status sosial dan sebagainya. Berarti apa yang dikatakan kepentingan umum ini menyangkut hajat hidup orang banyak bahkan termasuk hajat hidup orang yang telah meninggal atau

⁴⁸ H.m Arba, Op.Cit., halaman 42

⁴⁹ Aartje Tehupeiory, Op.Cit., halaman 72-73

dengan kata lain hajat semua orang, dikatakan demikian karena orang yang meninggalpun masih memerlukan tempat pemakaman dan sarana lainnya.⁵⁰

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak mengenal istilah pengadaan tanah. UUPA hanya mengenal istilah Pencabutan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum yang diatur dalam Pasal 18.

Pengadaan Tanah menurut pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *juncto* Pasal 1 angka 2 Peraturan Presiden RI Nomor 71 tahun 2012 sebagaimana telah diubah yang keempat oleh pasal 1 angka 2 Peraturan Presiden RI Nomor 148 tahun 2015 Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pengertian pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah “kegiatan menyediakan tanah untuk kepentingan umum oleh instansi yang memerlukan tanah sesuai dan berdasarkan kepada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang telah ditetapkan dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak atas tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah”.⁵¹

Pelaksanaan ganti kerugian yang adil sebagaimana dalam Qur’an Surah Asy-Syu’ara’ Ayat 183:

وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ وَلَا تَعْتُوا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ^ج

⁵⁰ Mudakir. Op.Cit., halaman 12

⁵¹ Suyanto. 2020. *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Surabaya: Jakad Publishing. Halaman 83.

“Dan janganlah kamu merugikan manusia pada hak-haknya dan janganlah kamu merajalela di muka bumi dengan membuat kerusakan.”

Kepentingan umum menurut Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2005 yang dijelaskan dalam pasal 5 sebagai berikut :

Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh pemerintah atau pemerintah daerah sebagaimana dimaksud dalam pasal 2, yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh pemerintah atau pemerintah daerah meliputi:

- a. Jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/ air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi
- b. Waduk, bendungan, bendungan irigasi, dan bangunan pengairan lainnya
- c. Fasilitas keselamatan umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana
- d. Tempat pembuangan sampah
- e. Cagar alam dan cagar budaya
- f. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik

Arti penting kepentingan umum, harus mencakup kepentingan sebagian besar masyarakat, dan sebetulnya arti sebagian besar masyarakat itu sendiri termasuk kepentingan para korban pembebasan tanah itu sendiri, sehingga dia kepentingan yaitu kepentingan antara pengguna tanah dalam hal ini pemerintah dan kepentingan korban pembebasan tanah dalam hal ini pemilik tanah yang terkena pembebasan.⁵²

⁵² Ibid halaman 14

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan salah satu manifestasi dari fungsi sosial hak atas tanah. Secara normatif pengadaan tanah berhubungan dengan kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pengadaan tanah selalu menyangkut dua sisi dimensi yang harus ditempatkan secara seimbang, yaitu kepentingan masyarakat dan kepentingan pemerintah.⁵³

Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan:

1. Pertahanan dan keamanan nasional;
2. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
3. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
4. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
5. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
6. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
7. Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
8. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
9. Rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
10. Fasilitas keselamatan umum;

⁵³ Aartje Tehupeiory, Op. Cit., halaman 73

11. Tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
12. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
13. Cagar alam dan cagar budaya;kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
14. Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/Desa;
15. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
16. Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
17. Prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
18. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Pengertian kepentingan umum menjadi isu sentral dalam pengadaan tanah. Namun, pada dasarnya kepentingan umum merupakan hasil menimbang-nimbang sekian banyak kepentingan didalam masyarakat dengan menerapkan kepentingan yang utama menjadi kepentingan umum. secara praktis dan konkret yang akhirnya diserahkan kepada hakim untuk menimbang-nimbang kepentingan mana yang lebih utama dari kepentingan lain secara proposional atau seimbang dengan tetap menghormati kepentingan-kepentingan yang lain.⁵⁴

2. Unsur kepentingan umum

Unsur kepentingan umum secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan, atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas. Namun demikian, rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasannya. UUPA dan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 mengatakan kepentingan umum dinyatakan dalam arti

⁵⁴ Edi Rohaedi,dkk.“Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”.dalam jurnal Pakuan Law Review Volume 5 Nomor 1, Januari-Juni 2019. halaman 207-208.

peruntukannya, yaitu untuk kepentingan bagsa dan negara, kepentingan bersama dari rakyat, dan kepentingan pembangunan. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan tersebut harus memenuhi peruntukannya dan harus dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan dan atau secara langsung.⁵⁵

⁵⁵ Aartje Tehupeiory, Op. Cit., halaman 80-81

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penyebab terjadinya sengketa terhadap pelepasan hak atas tanah

Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, 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 dipunyai oleh orang lain serta badan-badan hukum. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.”⁵⁶

Konteks tanah sebagai sarana untuk mewujudkan pembangunan maka peraturan Pertanahan yang menjamin kepastian hukum sekaligus memberikan keadilan terhadap masyarakat, menjadi kunci penting untuk tercapainya sarana pembangunan ekonomi. Pentingnya kejelasan kedudukan aspek Pertanahan dalam kegiatan pembangunan di Indonesia merupakan fakta yang tidak terbantahkan. timbulnya beragam kasus konflik dan garis miring atau sengketa Pertanahan dan sumber daya alam menunjukkan masalah pertanahan mempunyai tingkat urgensi yang sangat tinggi dalam pelaksanaan kegiatan pembangunan.

Setiap pemerintah berkeinginan melakukan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, selalu dihadapkan kepada permasalahan yang rumit salah satu penyebabnya adalah antara lain keawaman masyarakat terhadap

⁵⁶ Urip Santoso, Op.Cit., halaman 9

sistem kepemilikan hak tanah dan ganti rugi dianggap kurang layak terhadap tanah masyarakat yang digunakan pemerintah.⁵⁷

Penyebab sengketa hak atas tanah terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah salah satunya penetapan ganti rugi untuk kepentingan umum sebagaimana diatur dalam PP No. 19/2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan pengadaan tanah skala kecil ditetapkan oleh bupati/wali kota serta pelaksanaan pengadaan tanahnya dapat dilakukan dengan tahapan pengadaan tanah ataupun secara langsung.⁵⁸

Sebelum memberikan ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah, maka kegiatan selanjutnya yang dilakukan oleh Tim pengadaan tanah adalah kegiatan penetapan ganti rugi tanah sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 jo. Perpres Nomor 71 Tahun 2012.⁵⁹

Penetapan besarnya ganti kerugian, PPT melibatkan Penilai Pertanahan. Penilai Pertanahan menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 juncto Pasal 1 angka 11 Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012 merupakan orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah

⁵⁷ Sugianto, Leliya. 2017. *“pengadaan tanah untuk kepentingan umum (sebuah analisis dalam perspektif hukum & dampak terhadap perilaku ekonomi masyarakat”*. Deepublish. Yogyakarta. Halaman 68

⁵⁸ Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Auza Anggara, selaku Penata Pertanahan Pertama Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, dilakukan pada tanggal 18 pukul 10:00

⁵⁹ H.M Arba, Op.Cit., hal 107

mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional RI) untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah.⁶⁰

Penetapan nilai ganti rugi tanah dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 diatur di dalam Pasal 31 sampai dengan Pasal 36 sebagai berikut:

1. Lembaga pertanahan menetapkan penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Lembaga pertanahan mengumumkan penilai yang telah ditetapkan untuk melaksanakan penilaian Objek pengadaan tanah
3. Penilai yang menetapkan wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan
4. Pelanggaran terhadap kewajiban penilai dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
5. Penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh penilai dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:
 - a. Tanah;
 - b. Ruang atas tanah dan bawah tanah;
 - c. Bangunan;
 - d. Tanaman;
 - e. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
 - f. Kerugian lain yang dapat dinilai

Yang dimaksud “kerugian yang dapat nilai” adalah kerugian nonfisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan

⁶⁰ Mudakir, Op.Cit., halaman 46

usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti sisa.⁶¹

6. Nilai ganti kerugian yang dinilai oleh penilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum
7. Besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penelitian penilai disampaikan kepada lembaga pertanahan dengan berita acara
8. Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian
9. Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukkan penggunaannya, pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.

Yang dimaksud dengan “tidak lagi dapat difungsikan” adalah bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula, misalnya rumah hunian yang terbagi sehingga sebagian lagi tidak dapat digunakan sebagai rumah hunian. Sehubungan dengan hal tersebut, pihak yang menguasai/ memiliki tanah dapat meminta ganti kerugian atas seluruh tanahnya.

10. Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:
 - a. Uang;
 - b. Tanah pengganti;
 - c. Permukiman kembali;

⁶¹ H.M Arba, Op.Cit., halaman 107

- d. Kepemilikan saham; atau
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak

Yang dimaksud dengan “permukiman kembali” adalah proses kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada pihak yang berhak ke lokasi lain sesuai dengan kesepakatan dalam proses pengadaan tanah. Sedangkan yang dimaksud dengan “bentuk ganti kerugian melalui kepemilikan saham” adalah penyertaan saham dalam kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum terkait dan/atau pengelolaannya yang didasari kesepakatan antar pihak.⁶² Adapun bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak misalnya gabungan dari 2 (dua) atau lebih bentuk ganti kerugian.

Pelaksanaan lebih lanjut sampai pasal 36 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tersebut diatur di dalam Perpres Nomor 71 Tahun 2012 jo. Perpres Nomor 40 Tahun 2014 jo. Perpres Nomor 99 Tahun 2014, Pasal 63 sampai dengan 67 yang menentukan sebagai berikut.

Ketentuan pasal 63 Perpres Nomor 99 Tahun 2014 yang merubah ketentuan pasal 63 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 menentukan tentang penetapan ganti kerugian sebagai berikut:

1. Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai public.

⁶² Ibid.,halaman 108

2. Jasa penilai atau penilai publik ditetapkan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah berdasarkan hasil pengadaan jasa penilai yang dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah.
3. Pengadaan jasa penilai atau penilai publik dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pengadaan barang/jasa pemerintah.
4. Dalam hal nilai pengadaan jasa penilai atau penilai publik diatas Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), maka pengadaan jasa penilai atau penilai publik dilakukan dengan menggunakan metode pasca kualifikasi.
5. Pelaksanaan pengadaan jasa penilai dilaksanakan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

Pemilihan penilai besarnya ganti kerugian bidang per bidang tanah, sebagaimana dimaksud dalam pasal 63 di atas, maka di dalam pasal 64 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 ditentukan sebagai berikut: Dalam hal pemilihan penilai tidak dapat dilaksanakan, ketua pelaksana pengadaan tanah menunjuk penilai publik.

Tugas dari penilai besarnya ganti kerugian yang diatur di dalam pasal 65 adalah sebagai berikut:

1. Penilai bertugas melakukan penilaiain besarnya ganti kerugian bidang per bidang, meliputi:
 - a. Tanah
 - b. Ruang atas tanah dan bawah tanah
 - c. Bangunan
 - d. Tanaman

- e. Benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau
 - f. Kerugian lain yang dapat dinilai
2. Dalam melakukan tugasnya, penilai atau penilai publik meminta peta bidang per bidang tanah, daftar normatif dan data yang diperlukan untuk bahan penilaian dari ketua pengadaan tanah.
 3. Pelaksanaan tugas penilai dilaksanakan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak ditetapkannya penilai oleh ketua pelaksana pengadaan tanah.

Adapun nilai ganti kerugian terhadap tanah obyek pengadaan tanah yang ditetapkan oleh penilai menurut ketentuan pasal 66 adalah sebagai berikut:

1. Nilai ganti kerugian yang dinilai oleh penilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.
2. Nilai ganti kerugian merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah.
3. Besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian oleh penilai disampaikan kepada ketua pelaksana pengadaan tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian.
4. Besarnya nilai ganti kerugian dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian.

Penilaian ganti kerugian atas tanah yang dilakukan oleh penilai tidak semata-mata atas tanah yang terkena pengadaan tanah, akan tetapi juga sisa bidang tanah yang tidak dapat difungsikan lagi sebagaimana diatur di dalam pasal 67 sebagai berikut:

1. Dalam hal terdapat sisa dari bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan

dan penggunaannya, para pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.

2. Sisa tanah yang tidak lagi dapat difungsikan sebagaimana dimaksud merupakan bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula.

Demikian bahwa dalam pengadaan tanah, penilaian ganti kerugian yang dilakukan oleh penilai merupakan kegiatan yang sangat penting dilakukan mengingat hal itu berkaitan dengan hak-hak orang dalam upaya mewujudkan prinsip penghormatan terhadap hak-hak pemegang hak atas tanah (individu, badan hukum, dan kelompok masyarakat hukum adat).⁶³

Pengertian tersebut secara tersirat ada kesan bahwa pembebasan tanah merupakan tindakan sepihak dari pemerintah (melalui panitia pengadaan tanah) kepada pemegang hak atas tanah, memang dalam pasal-pasal berikutnya ada kata-kata berdasarkan Asas musyawarah " (pasal 1 angka 3), " mengadakan perundingan dengan para pemegang hak" (pasal 3) atau " harus mengadakan musyawarah dengan para pemilik/pemegang hak atas tanah" (Pasal 6 ayat 1), namun dari Musyawarah tersebut tidak ada Kata "sepakat dengan pemilik tanah" tetapi kata sepakat hanya ada diantara anggota panitia, sedang para pemegang hak atas tanahnya "diperhatikan kehendak-nya"(Pasal 6 ayat 3).⁶⁴

Pemberian ganti rugi hanya atas bidang tanahnya saja, seharusnya dengan secara tegas disebutkan juga " pemberian ganti rugi atas bidang tanahnya beserta benda-benda yang ada di atasnya ". Sebab dapat saja ditafsirkan yang wajib

⁶³ Ibid., halaman 109-111

⁶⁴ Muhammad Yamin Lubis & Abdul Rahim, Op.Cit., halaman 43

diganti rugi hanya atas tanah saja, sedang atas tegakan yang ada di atas tanah baik berupa bangunan maupun tumbuhan atau benda-benda lain yang ada di atasnya, dapat saja tidak diperhitungkan ganti ruginya, sehingga benar-benar merugikan masyarakat pemilik tanah tersebut.⁶⁵

Pelaksanaan pembebasan tanah ini, Pemerintah juga menerbitkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985 tentang tata cara pengadaan tanah untuk keperluan proyek pembangunan di wilayah kecamatan.⁶⁶

Sekalipun telah diatur mengenai prinsip dan prosedur pembebasan tanah ini, dalam pelaksanaannya di lapangan sering ditemui beberapa penyimpangan, antara lain:

- a) Masalah kepentingan, Dalam praktiknya disebutkan pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah namun pada kenyataannya pengadaan tanah untuk pemerintah tersebut sebenarnya adalah untuk kepentingan swasta.
- b) Pembayaran ganti rugi, seharusnya pembayaran ganti rugi dilakukan dari dana yang tersedia dalam anggaran proyek/kegiatan, namun dalam praktek, instansi yang membebaskan tanah belum dapat menarik uang ganti rugi dari kas negara berdasarkan daftar isian proyek (DIP) sebelum prosedur pembebasan tanah tuntas, sehingga kadangkala mereka meneladani lebih dahulu uang ganti rugi untuk kemudian dikaim pada kas negara atau mereka mengadakan pembayaran fiktif lebih dahulu untuk kemudian setelah uangnya cair

⁶⁵ Ibid halaman 44

⁶⁶ Ibid halaman 47-49

menyerahkan kepada pihak yang berhak. Inilah yang ingin dihindari dalam tata cara pembayarannya.⁶⁷

- c) Penitipan uang ganti rugi ke pengadilan atau konsinyasi, dalam peraturan pemerintah santan ini tidak ada mengatur tentang penitipan uang ganti rugi ke pengadilan apabila para pihak pemilik/pemegang hak atas tanah tidak bersedia menerima ganti rugi titik pasal 11 bahkan mengatur adanya keharusan Asas musyawarah, Sehingga dalam keadaan bagaimanapun harus diupayakan penyelesaian masalah ganti rugi tersebut dengan cara musyawarah. Namun dalam prakteknya hal ini banyak terjadi, bahkan menurut Ap. Parlindungan, masalah ini sudah merupakan kegiatan yang seolah-olah berdasarkan suatu hukum yang ada.⁶⁸

Pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum pasti faktor penghambat akan lebih didominasi daripada faktor pendorong hal ini merupakan indikasi bahwa kepedulian masyarakat dalam mengorbankan kepentingan pribadi demi kepentingan umum belum tinggi, khususnya dalam bidang pertanahan.

Faktor pendorong dalam pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum antara lain:

1. Asas manfaat, kegunaan dari proyek pembebasan tanah pasti untuk kepentingan umum tidak pandang golongan, derajat dan lainnya Faktor yang paling utama dalam pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum adalah kegunaan dari proyek itu sendiri bermanfaat untuk sebagian besar masyarakat yang berarti bermanfaat untuk kepentingan umum

⁶⁷ Ibid halama 51

⁶⁸ Ibid, halaman 52

2. Asas pemberian ganti rugi, sebetulnya negara berdasarkan kekuasaan dan kewenangan yang dimiliki dalam pengelolaan dan penguasaan tanah mempunyai kewenangan untuk menguasai dan mengatur peruntukan tanah termasuk penguasaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, walau demikian negara tidak seenaknya sendiri dalam pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, artinya penguasaan tanah milik perorangan yang akan diambilalih oleh negara demi pelaksanaan dalam pembangunan kepentingan umum selalu diberikan uang ganti rugi kepada pemegang haknya tanpa membedakan status sosial atau jenis kepemilikan baik jenis kepemilikan tanahnya secara pribadi maupun kelembagaan.
3. Dibentuknya tim appraisal penaksir untuk menghindari unsur penilaian yang bersifat subjektif dan menghindari pandangan negatif dari masyarakat dalam penentuan harga ganti rugi maka pemerintah tidak sepihak dalam penentuan harga ganti rugi akan tetapi membentuk tim menaksir harga dari lembaga yang independent.

Faktor penghambat dalam pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum adalah:

1. Kepedulian masyarakat untuk mengorbankan tanah dinilai masih rendah, dan masih ada kelompok masyarakat yang beranggapan bahwa kepemilikan tanah sampai saat ini menganut sistem kepemilikan yang bersifat mutlak, yaitu kepemilikan atas tanah yang tidak bisa diganggu gugat oleh siapapun termasuk diganggu gugat oleh pemerintah.

2. Harga tanah semakin melangit khususnya untuk di daerah kota besar harga tanah yang semakin tinggi akan mempengaruhi terhadap pelaksanaan pengadaan tanah, Hal ini akibat tidak berkembangnya lahan, dibalik itu pembangunan berjalan terus dan kebutuhan akan tanah semakin meningkat dari hari ke hari.
3. Sulitnya cari lahan pengganti tanah bagi korban, para korban yang berdomisili di kota besar selalu kesulitan mencari tanah pengganti sebagai tempat tinggal dan semakin sempitnya lahan, atau lokasi pengganti yang tidak diminati oleh para korban pembebasan tanah
4. Ganti rugi yang tidak layak, ganti rugi untuk tanah sampai saat ini masih berpatokan kepada harga NJOP, Sedangkan untuk ganti rugi terhadap bangunan dan tanaman mengikuti standar yang ditentukan oleh lembaga terkait. Baik tanda ganti rugi terhadap tanah maupun bangunan dan tanaman, ternyata masih di bawah standar harga pasaran.
5. Kondisi perekonomian nasional yang tidak menentu, maju mundur kondisi perekonomian nasional Indonesia akan mempunyai pengaruh langsung kepada perekonomian secara pribadi maupun golongan, yang dampak itu akan punya pengaruh berkesinambungan terhadap pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum.⁶⁹

Keberatan atas ganti rugi yang dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang melepaskan tanahnya untuk kepentingan pembangunan disebabkan oleh ketidak sepakatan dalam hal ganti rugi. Pemilik tanah tidak

⁶⁹ Mudakir, Op.Cit., halaman 75-77

bersedia menyerahkan tanahnya dan menyetujui jumlah dan bentuk ganti rugi/santunan melalui musyawarah yang dilakukan oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para Pemilih tidak tercapai kesepakatan. Akhirnya panitia pengadaan tanah menetapkan besarnya uang ganti rugi dan menitipkannya pada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan. Selain itu, ganti rugi juga akan dititipkan Apabila terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi yang akan dititipkan kepada pengadilan negeri.⁷⁰

B. Penyelesaian Sengketa Pelepasan Hak Atas Tanah Terhadap Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Upaya hukum di sini adalah hak yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terutama manakala proses pengadaan tanah belum menemukan rasa sepakat terkait besaran ganti kerugian yang harus dibayarkan oleh pihak yang membutuhkan tanah kepada pihak yang berhak mendapatkan ganti kerugian. Bentuk upaya hukum ini merupakan lanjutan dari proses musyawarah sebelumnya dan sebagai jalan tengah dalam rangka pengadaan tanah yang menjadi obyek pengadaan. Dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi kepentingan umum, pengertian upaya hukum itu sendiri tidak diatur.

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) istilah upaya hukum diatur dalam pasal 1 ayat 12 mengatakan: Upaya Hukum adalah hak terdakwa atau penuntut umum untuk tidak menerima putusan pengadilan yang berupa perlawanan atau banding atau kasasi atau hak terpidana untuk mengajukan

⁷⁰ Dr. Aartje Tehupeiory, hal 92

permohonan peninjauan kembali dalam hal serta menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini.⁷¹ Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, dapat dianalogikan bahwa ketika penentuan jumlah pemberian ganti kerugian antara pihak pemegang hak atas tanah (pihak yang berhak) dengan pihak yang membutuhkan tanah (pemerintah) belum tercapai rasa sepakat, maka pemegang hak atas tanah memiliki hak untuk mengajukan keberatan kepada pengadilan. Pengadilan akan memberi penilaian terkait pantas atau tidak pantas, layak atau tidak layaknya, rasional atau tidak rasionalnya besarnya pemberian ganti kerugian yang ditawarkan kepada pemegang hak atas tanah oleh pihak yang memerlukan tanah.

Pengadaan tanah ini hukum hadir sebagai instrumen dalam menjaga stabilitas dua Kepentingan yang berbeda (antara pihak yang berhak menerima ganti kerugian dan pihak yang membutuhkan tanah dalam hal ini pemerintah), kedua belah pihak memiliki kepentingan yang berbeda namun keduanya tidak terlepas sebagai pihak yang sama-sama sebagai penyangga hak dan kewajiban. Hukum hadir sebagai sarana dalam mencapai tujuan dari semua pihak baik pemegang hak tanah dan pihak yang membutuhkan Tanah. Kesepahaman dan kesepakatan para pihak dalam pengadaan tanah menjadi kunci keberhasilannya, sehingga proses pengadaan tanah tersebut dapat berjalan dengan baik, yang pada akhirnya membantu mempercepat tujuan pembangunan nasional. Namun demikian dalam prakteknya aktivitas pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum selalu ada hambatan, bahkan berujung pada sengketa terutama

⁷¹ Nurus Zaman, Op.Cit., halaman 197

terkait belum adanya kesepakatan para pihak. Hal ini dapat dipahami karena kepentingan ini masing-masing pihak berbeda.⁷²

Penyelesaian sengketa hak atas tanah terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah penyelesaian sengketa melalui ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan dengan cara musyawarah, yaitu melalui mediasi atau dilakukan dengan cara litigasi yaitu diselesaikan di Pengadilan Negeri.⁷³

Salah satu kegiatan penting yang wajib dilakukan oleh panitia pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah adalah melakukan musyawarah untuk mencapai suatu kesepakatan tentang besarnya ganti rugi, jenis ganti rugi, dan tata cara pembayaran ganti rugi. Musyawarah penetapan ganti kerugian dilakukan untuk mewujudkan prinsip musyawarah dan penghormatan terhadap hak-hak pemegang hak atas tanah dan semua benda yang di atasnya.

Musyawarah dalam upaya mencapai kesepakatan tentang penetapan ganti kerugian dilaksanakan dengan tatacara dan prosedur sebagaimana diatur di dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 37 sampai dengan Pasal 39 dan peraturan pelaksanaannya sebagai berikut:

Di dalam Pasal 37 menentukan bahwa:

1. Lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari

⁷² Ibid., halaman 198-199

⁷³ Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Auza Anggara, selaku Penata Pertanahan Pertama Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, dilakukan pada tanggal 18 Agustus 2021 pukul 10:00 Wib

penilai disampaikan kepada lembaga pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34.

2. Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan

Musyawarah yang dilakukan itu kadang kala langsung memperoleh respon dari masyarakat pemegang hak dan terdapat kata sepakat, akan tetapi sering kali tidak mendapat kata sepakat. Untuk itu maka di dalam Pasal 38 ditentukan sebagai berikut:

1. Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarahh penetapan ganti kerugian.
2. Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.
3. Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.
4. Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak permohonan kasasi diterima.⁷⁴

⁷⁴ H.M Arba, Op.Cit., halaman 111-112

5. Putusa pengadilan negeri/ Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatannya.

Pertimbangan dalam memutus putusan besaran atas besaran ganti kerugian, pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian ganti kerugian.

Pihak yang berhak menolak bentuk dan garis miring atau besarnya ganti kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 38 ayat 1, karena hukum pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1).

Pelaksanaan musyawarah mufakat untuk menentukan besarnya ganti rugi, jenis ganti rugi, dan tata cara pelaksanaan pemberian ganti rugi diatur di dalam Perpres nomor 71 tahun 2012 pasal 68 sampai dengan pasal 73 di dalam pasal 68 ditentukan bahwa pelaksanaan Musyawarah dilakukan sebagai berikut:

1. Pelaksana pengadaan tanah melaksanakan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai diterima oleh ketua pelaksana pengadaan tanah
2. Pelaksanaan musyawarah sebagaimana dimaksud dilaksanakan dengan mengikutsertakan instansi yang memerlukan Tanah.
3. Musyawarah dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian.

4. Dalam musyawarah, pelaksanaan pengadaan tanah menyampaikan besarnya ganti kerugian hasil penilaian ganti kerugian.

Peraturan Presiden pelaksanaan musyawarah untuk mencapai kesepakatan pelaksana pengadaan tanah melaksanakan kegiatan sebagaimana diatur dalam pasal 69 dan pasal 70 sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pengadaan tanah mengundang pihak yang berhak dalam musyawarah penetapan ganti kerugian dengan menetapkan tempat dan waktu pelaksanaan.
2. Undangan sebagaimana dimaksud disampaikan paling lambat 5 hari kerja sebelum tanggal pelaksanaan musyawarah penetapan ganti kerugian
3. Musyawarah sebagaimana dimaksud dipimpin oleh ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk
4. Pelaksanaan musyawarah dapat dibagi dalam beberapa kelompok dengan mempertimbangkan jumlah pihak yang berhak waktu dan tempat pelaksanaan musyawarah penetapan ganti kerugian
5. Dalam hal belum tercapai kesepakatan, musyawarah dapat dilakukan lebih dari satu kali
6. Musyawarah sebagaimana diatur dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada ketua pelaksana pengadaan tanah.

Pelaksanaan musyawarah tersebut ada terdapat pihak pemegang hak tidak bisa menghadiri kegiatan tersebut, maka di dalam pasal 71 ditentukan sebagai berikut:

1. Dalam hal pihak yang berhak berhalangan hadir dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam pasal 68, pihak yang berhak dapat memberikan kuasa kepada:
 - a. Seseorang dalam hubungan darah ke atas, ke bawah atau ke samping sampai derajat kedua atau suami/istri bagi pihak yang berhak berstatus perorangan
 - b. Seseorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi pihak yang berhak berstatus badan hukum atau
 - c. Pihak yang berhak lainnya
2. Pihak yang berhak hanya dapat memberikan kuasa kepada 1 orang penerima kuasa atau satu atau beberapa bidang tanah yang terletak pada satu lokasi pengadaan tanah
3. Dalam hal pihak yang berhak telah diundang secara patut tidak hadir dan tidak memberikan kuasa pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besar ganti kerugian yang ditetapkan oleh pelaksana pengadaan tanah

Setelah musyawarah penentuan ganti rugi dilaksanakan maka hasil musyawarah oleh panitia pengadaan tanah didokumentasikan dengan baik sebagaimana diatur di dalam ketentuan pasal 72 sebagai berikut:

1. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan.
2. Berita acara kesepakatan sebagaimana dimaksud, memuat:
 - a. Pihak yang berhak yang hadir atau kuasanya yang setuju beserta bentuk ganti kerugian yang disepakati

- b. Pihak yang berhak yang hadir atau kuasanya, yang tidak disetujui, dan
 - c. Pihak yang berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa.
3. Berita acara sebagaimana dimaksud ditandatangani oleh pelaksana pengadaan tanah dan pihak yang berhak yang hadir atau kuasanya.

Pelaksanaan musyawarah tersebut jika tidak terdapat kesepakatan tentang jenis dan besarnya ganti rugi, maka panitia pengadaan tanah melakukan hal-hal sebagaimana diatur di dalam pasal 73 sebagai berikut:

1. Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan garis miring atau besarnya ganti kerugian pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lambat 14 hari kerja setelah ditandatangani berita acara hasil musyawarah
2. Pengadilan Negeri memutus bentuk dan garis miring atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lambat 30 hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan
3. Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri, dalam waktu yang lama 14 hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung
4. Mahkamah Agung wajib memberikan keputusan dalam waktu paling lambat 30 hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.⁷⁵

Penyelesaian sengketa pertanahan dalam sistem hukum di Indonesia secara normative ada dua macam bentuk yakni penyelesaian sengketa melalui jalur di luar peradilan atau di luar lembaga peradilan.

⁷⁵ Ibid., halaman 113-116

Penyelesaian melalui jalur di luar pengadilan di atur berdasarkan Undang-undang Nomor 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa (APS) atau dalam bahasa Inggris disebut Alternative Dispute Resolution (ADR) ada juga yang menyebutnya sebagai mekanisme menyelesaikan sengketa secara kooperatif (mpssk) menurut Philip D. Bostwick yang dimaksud alternative dispute resolution (ADR) adalah sebuah perangkat pengalaman dan teknik hukum yang bertujuan (a set of practices and legal techniques that aim):

1. Menyelesaikan sengketa hukum di luar pengadilan demi keuntungan para pihak;
2. Mengurangi biaya litigasi konvensional dan pengunduran waktu yang biasa terjadi;⁷⁶
3. Mencegah terjadinya sengketa hukum yang biasanya diajukan ke pengadilan.

Adapun manfaat serta efektivitas penyelesaian sengketa di luar pengadilan bagi pihak-pihak yang bersengketa yaitu:

1. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan lebih mengutamakan hal-hal yang bersifat substantive dari pada yang bersifat teknis yuridis dan benar-benar memuaskan kedua belah pihak.
2. Hal-hal yang tersirat atau terpendam dapat diselesaikan secara tuntas serta memberi peluang dan memungkinkan pihak-pihak lain, untuk ikut terkena dalam penyelesaian sengketa tersebut.

⁷⁶ Sugianto & Leliya, Op.Cit., halaman 68

3. Proses penyelesaian sengketa bersifat luwes dan tidak kaku atau fleksibel dalam model penyelesaian sengketa ditemukan sesuai dari sifat sengketa atas dasar pilihan secara sukarela agar para pihak yang bersengketa dapat lebih berperan dalam penyelesaian sengketa.

a. Arbitrase

Arbitrase menurut pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa adalah:

“cara penyelesaian satu perkara perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

“Pembentukan arbitran pertanahan dimaksud lebih mengarah pada pembentukan arbitran pertanahan yang berfungsi untuk merendam sengketa yang terjadi di seputar perbedaan persepsi dan ekspektasi antara pemegang hak atas tanah dari pihak lain yang memerlukan tanah tersebut dengan penghargaan terhadap hak atas tanah”. Gagasan pembentukan arbitran pertanahan muncul sebagai alternative atas penyelesaian sengketa melalui pengadilan yang berjalan lama, mahal dan terkadang tidak dapat dieksekusi.

b. Mediasi

Mediasi berasal dari bahasa Inggris, “mediation” atau penengahan yaitu penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga sebagai penengah atau penyelesaian sengketa secara menengah. Christopher W. Moore mengemukakan bahwa mediasi adalah intervensi dalam sebuah sengketa, bukan merupakan bagian dari kedua belah pihak dan bersifat netral. Pihak ketiga tidak mempunyai

wewenang untuk mengambil keputusan, dan bertugas untuk membantu pihak-pihak yang bertikai agar secara sukarela mau mencapai kata sepakat yang diterima oleh masing-masing pihak dalam sebuah persengketaan. Pada prinsipnya mediasi adalah cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan melalui perundingan yang melibatkan pihak ketiga dan bersifat netral (non intervensi) tidak berpihak (impartial) serta dapat diterima kehadirannya oleh pihak-pihak yang bersengketa.

Penyelesaian sengketa melalui mediasi memiliki karakteristik atau unsur-unsur yaitu sebagai berikut:

1. Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan perundingan.
2. Mediator terlibat dan diterima oleh para pihak yang bersengketa didalam perundingan dan bertugas membantu para pihak yang bersangkutan untuk mencari penyelesaiannya dan bersifat pasif serta berfungsi sebagai fasilitator dan penyanggah lidah dan tidak mempunyai kewenangan membuat keputusan selama perundingan berlangsung.
3. Tujuan mediasi adalah untuk menapai atau menghasilkan kesepakatan yang dapat diterima pihak-pihak yang bersengketa guna mengakhiri sengketa.⁷⁷

Di Indonesia penggunaan cara-cara mediasi yang modern masih relative baru dan pemanfaatan lembaga mediasi dapat merupakan alternative yang berdampak positif untuk penyelesaian sengketa pertanahan. Adapun prosedur

⁷⁷ Ibid halaman 69-70

yang harus ditempuh dalam mediasi sebagaimana dikemukakan oleh Astor dan Chinkin secara garis besar meliputi empat tahap sebagai berikut:

1. Pengantar yang berisi penjelasan mediator tentang tata cara yang harus diikuti dan peran komunikasi yang terbuka dengan asas saling mempengaruhi.
2. Memahami isu dalam sengketa dengan cara memberikan kesempatan kepada masing-masing pihak mengemukakan pendapatnya terhadap hal yang disengketakan.
3. Mengidentifikasi isu dan menjajaki alternative untuk mencari kesepakatan.
4. Mengevaluasi alternatif yang ada dan menentukan kesepakatan disertai rincian untuk pelaksanaannya.

Gary Goodpaster mengatakan, mediasi sifatnya tidak formal, sukarela, melibatkan kedepan, kooperatif dan berdasarkan kepentingan. Mediator juga membantu pihak-pihak yang bersedia merangkai suatu kesepakatan dan memandang ke depan, memenuhi kebutuhan-kebutuhan dan memenuhi standar kejujuran mereka sendiri. Seperti halnya para hakim mediator tidak berpihak dan netral, tidak mencampuri untuk memutuskan apakah mereka setuju atau tidak.

Beberapa keunggulan yang diperoleh bila menggunakan jalur mediasi adalah:

1. Biaya relatif murah (tidak mahal) dibandingkan bila melalui jalur litigasi
2. Proses cepat dibandingkan melalui jalur litigasi
3. Dapat mengurangi keresahan, sebab memungkinkan para pihak melakukan control, memindahkan fokus sengketa dari hak kepada kepentingan dan memusatkan perhatian pada permasalahan bukan pada orangnya.

4. Sifatnya fleksibel sebab dimungkinkan adanya pilihan-pilihan terhadap prosedur dan pilihan sengketanya; sifatnya informal artinya tidak seperti kalau melalui jalur litigasi; dapat dimanfaatkan setiap saat artinya sebelum, pada saat ataupun sesudah litigasi; serta jadwal dapat diatur sesuai dengan kesepakatan para pihak.
5. Sifatnya rahasia (confidential) artinya tidak dipublikasikan dan hanya boleh diketahui oleh para pihak dan mediator selama proses litigasi.

Disamping keuntungan-keuntungan yang dimiliki, mediasi juga memiliki kelemahan atau kekurangan sebagai berikut:

1. Kekuatan kesepakatan yang tidak ditulis dan ditanda tangani, tingkat kekuatannya sama dengan kontrak biasa. Artinya apabila salah satu pihak tidak mau melaksanakan atau ingkar, untuk dapat berlaku harus menempuh jalur pengadilan.
2. Para pihak harus setuju untuk melakukan mediasi, apabila salah satu pihak tidak ingin/tidak setuju maka tidak mungkin ada mediasi.
3. Tidak semua kasus cocok diselesaikan melalui mediasi
4. Anda perlu mendapatkan waktu yang tepat untuk memperoleh persetujuan kedua belah pihak

c. Konsiliasi

Konsiliasi adalah merupakan penyelesaian sengketa alternatif yang melibatkan pihak ketiga untuk diikut-sertakan dalam menyelesaikan sengketa yaitu seorang profesional mdan sudah dapat dibuktikan kehandalannya. Meskipun konsiliator mempunyai hak dan kewenangan untuk menyampaikan pendapatnya

secara terbuka dan tidak memihak, konsiliator tidak berhak membuat keputusan dalam suatu sengketa untuk dan atas nama para pihak. Semua hasil akhir dalam proses konsiliasi akan ditentukan sepenuhnya oleh para pihak dalam sengketa yang diruangkan dalam bentuk kesepakatan diantara para pihak.

d. Lembaga dan institusi penyelesaian sengketa pertanahan

1. Badan pertanahan nasional

Perpres Nomor 20 tahun 2015 tentang badang pertanahan nasional pada pasal 3 huruf (n) badan pertanahan nasional mempunyai tugas fungsi pengkajian dan penangan masalah, sengketa, perkara, dan konflik di bidang pertanahan. Tugas pokok dan fungsi deputy di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan dalam tanah perumusan kebijakan teknis dibidang pengkajian dan penangan sengketa dan konflik pertanahan disertai pengkajian dan pemetaan secara sistematis berbagai masalah, sengketa dan konflik pertanahan secara hukum dan non-hukum, penanganan perkara pertanahan, pelaksanaan alternative penyelesaian masalah, sengketa dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi da lainnnya, pelaksanaan putusan-putusan lembaga peradilan yang berkaitan dengan pertanahan untuk penyiapan pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.⁷⁸

Keputusan kepala BPN-RI Nomor 34 tahun 2007 disusun petunjuk teknis penanganan dan pengaduan masalah pertanahan. Salah satu fungsi Deputy Bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan adalah

⁷⁸ Ibid halaman 71-72

menyelenggarakan pengkajian dan pemetaan secara sistematis berbagai masalah, sengketa dan konflik pertanahan.

Faktor yang menjadi penilaian bagi kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mekanisme mediasi dimana Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku mediator dan BPN mempunyai peran membantu para pihak dalam memahami pandangan masing-masing dan membantu mencari hal-hal yang dianggap penting bagi mereka.⁷⁹

Fungsi BPN dalam hal penyelesaian sengketa pertanahan, seperti halnya keberadaan sistem pengelolaan (SPP) sebagai prasyarat terwujudnya sistem penyelesaian sengketa yang efektif sangat dibutuhkan dan SPP mensyaratkan:

- a. Definisi tentang subjek pengadu.
- b. Penegasan bahwa pengaduan merupakan hak setiap orang dan didasarkan pada asas praduga tak bersalah.
- c. Tersedianya tata cara penanganan pengaduan.
- d. Mekanisme verifikasi yang bersifat transparan dan akuntabel
- e. Adanya batas waktu penyelesaian pengaduan
- f. Dijaminnya akses publik terhadap informasi tentang proses dan hasil kerja pengelola pengaduan
- g. Kewajiban instansi penerima pengaduan untuk memfasilitasi penyelesaian sengketa melalui Alternative Dispute Resolution (ADR) apabila hasilnya layak untuk ditindak lanjuti

⁷⁹ Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Auza Anggara, selaku Penata Pertanahan Pertama Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, dilakukan pada tanggal 18 Agustus 2021 pukul 10:00 Wib

Sementara itu Ralf Dahrendorf berpendapat bentuk-bentuk penyelesaian konflik dapat dirumuskan dalam tiga bentuk yaitu:

1. Konsiliasi (consiliation) dalam bentuk ini para pihak berdiskusi dan berdebat secara terbuka untuk mencapai kesepakatan.
2. Bentuk mediasi (mediation) yaitu kedua belah pihak sepakat mencari pertimbangan dan nasehat dari pihak ketiga yang dianggap netral
3. Bentuk arbitran (arbitrase) artinya kedua belah pihak sepakat untuk mendapatkan keputusan yang bersifat legal sebagai jalan keluar dari konflik dan dalam hal ini yang berperan adalah arbiter.

Bertalian dengan soal mediasi, mahkamah agung sebagai puncak badan peradilan melalui melalui Surat Edaran Nomor 1 Tahun 2002 yang disempurnakan lagi dengan Surat Edaran Nomor 1 Tahun 2003, dalam Pasal 1 butir 6 Surat Edaran Mahkamah Agung itu disebutkan mediasi adalah penyelesaian sengketa melalui proses perundingan para pihak yang dibantu oleh mediator.⁸⁰ Pasal 1 butir 5 menyebutkan bahwa mediator adalah pihak yang netral dan tidak memihak yang fungsinya membantu para pihak dalam mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa. Mediator tersebut dapat saja mediator yang berasal dari luar maupun ditunjuk/dimiliki oleh pengadilan.

Peran BPN dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 pasal 1 angka 14 Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga/instansi pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang pertnahan yang ditindak lanjuti dalam Peraturan

⁸⁰ Sugianto & Leliya, Op.Cit.,halaman 73

Presiden (Perpres) Nomor 20 Tahun 2015 Pasal 3 huruf (n) salah satunya mempunyai tugas fungsi pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan. Tugas pokok dan fungsi deputy bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan disertai pengkajian dan pemetaan secara sistematis

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa; “pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan oleh pemerintah”. Namun atas rujukan pasal 6 di atas, kemudian Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 71 tahun 2012 tentang penyelenggaraan untuk kepentingan umum menunjuk Badan Pertanahan Nasional sebagai stageholder-nya dalam hajatan pengadaan tanah dimaksud.

Tercantum dalam Pasal 49 Perpres No. 71 Tahun 2012 yang menegaskan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah diselenggarakan oleh Kepala BPN yang dilaksanakan oleh kantor Wilayah BPN selaku ketua pelaksana pengadaan tanah.

Pertimbangan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis, dan sumber daya manusia, Kepala Kantor wilayah BPN juga dapat mendelegasikan kewenangannya dan menugaskan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai ketua pelaksana pengadaan tanah.⁸¹

2. Lembaga Peradilan

Lembaga peradilan yang berwenang dalam rangka penyelesaian sengketa tanah untuk kepentingan umum sesuai dengan kompetensinya adalah:

- a. Melalui Peradilan Umum manakala menyangkut sengketa hak atas tanah.

⁸¹ Rahmad ramadhani, Op.Cit., halaman 188-189

- b. Melalui peradilan Tata Usaha Negara (TUN) manakala menyangkut sengketa terhadap Keputusan Badan Pertanahan Tanah (BPN) misalnya Penerbitan sertifikat tanah
- c. Melalui Peradilan Agama manakala menyangkut sengketa tanah wakaf/hibah.⁸²

C. Kedudukan Hukum Terhadap Putusan Atas Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Terhadap Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Sengketa hak atas tanah terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yang disebabkan oleh substansi UUPA yang sentralistik, struktur hukum pelaksana pengadaan tanah yang diatur dengan prosedur formal yang ketat dan budaya hukum aparat pelaksana yang terkekang oleh tradisi berpikir positivisme hukum. Factor-faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah dalam kaitannya dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum jalan tol yaitu Pembebasan Tanah dalam proyek jalan Tol.

Proses ganti kerugian dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum diberikan atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah beralihnya hak tersebut sebagaimana diatur dalam pasal 1 UU Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan ganti kerugian merupakan penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

Kedudukan hukum terhadap putusan penyelesaian sengketa hak atas tanah terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan sifat sengketa dalam

⁸² Sugianto dan Leliya, Op.Cit., Halaman 75

pengadaan tanah adalah sengketa tata usaha Negara dan sengketa keperdataan. Penyelesaian sengketa dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum ditempuh melalui musyawarah antara instansi yang memerlukan tanah dan pihak yang berhak, gugatan, atau keberatan kepada pengadilan.⁸³

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dalam bentuk negosiasi, konsiliasi, mediasi, dan arbitrase. Negosiasi, konsiliasi, mediasi, dan arbitrase merupakan alternatif penyelesaian sengketa atau Alternative Dispute Resolution, yaitu para pihak yang bersengketa dapat menyelesaikan sengketanya di luar pengadilan dengan atau tanpa bantuan pihak ketiga.

Sengketa yang bersifat keperdataan. Besarnya ganti kerugian atas tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dinilai oleh Penilai Pertanahan. Penilai Pertanahan menyampaikan hasil penilaiannya kepada Lembaga Pertanahan (BPN RI). Hasil penilaian oleh Penilai Pertanahan menjadi dasar bagi Lembaga Pertanahan (BPN RI) untuk menetapkan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Lembaga Pertanahan (BPN RI) bermusyawarah dengan pihak yang berhak. Hasil kesepakatan dalam musyawarah antara Lembaga Pertanahan (BPN RI) dan pihak yang berhak menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan. Dalam musyawarah antara Lembaga Pertanahan (BPN RI) dan pihak yang berhak

⁸³ Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Auza Anggara, selaku Penata Pertanahan Pertama Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, dilakukan pada tanggal 18 Agustus 2021 pukul 10:00 Wib

dapat terjadi tidak mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian. Dengan tidak mencapainya kesepakatan ini, maka dapat timbul sengketa antara Lembaga Pertanahan (BPN RI) dan pihak yang berhak.

Objek sengketa adalah tidak mencapainya kesepakatan dalam musyawarah mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian antara Lembaga Pertanahan (BPN RI) dan pihak yang berhak, yang menimbulkan kerugian bagi pihak yang berhak.

Kedua, Keberatan ke Pengadilan Negeri. Pada tahapan pelaksanaan kegiatan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum diadakan kegiatan musyawarah penetapan ganti kerugian. Musyawarah untuk menetapkan ganti kerugian dilakukan oleh Lembaga Pertanahan (BPN RI) dengan pihak yang berhak. Dalam musyawarah terdapat kegiatan saling mendengar, saling memberi, dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai sengketa ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Lembaga Pertanahan Nasional (BPN RI) dan pihak yang berhak dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum kedudukannya sejajar atau sederajat, atau tidak ada yang berkedudukan lebih tinggi daripada pihak yang lain. Para pihak yang bersengketa mempunyai hak atau kebebasan untuk menyampaikan pendapatnya, tidak boleh ada penekanan atau pemaksaan kehendak oleh satu pihak terhadap pihak yang lain. Hasil musyawarah antara Lembaga Pertanahan Nasional RI dan pihak yang berhak adalah mencapai kesepakatan (mufakat) atau tidak mencapai kesepakatan (mufakat). Musyawarah penetapan ganti kerugian

dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam Pasal 37 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, yaitu: *Pertama*, Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai Pertanahan disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34. *Kedua*, Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Musyawarah antara Lembaga Pertanahan (BPN RI) dan pihak yang berhak mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian mencapai kesepakatan, maka kesepakatan tersebut dimuat dalam berita acara kesepakatan. Apabila dalam musyawarah antara Lembaga Pertanahan (BPN RI) dan pihak yang berhak mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian tidak mencapai kesepakatan, maka Pasal 38 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 mengatur penyelesaian sengketanya, yaitu: *Pertama*, Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1). *Kedua*, Pengadilan Negeri memutus bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. *Ketiga*, Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama

14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Keempat*, Mahkamah Agung Republik Indonesia wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. *Kelima*, Putusan Pengadilan Negeri/ Mahkamah Agung Republik Indonesia memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan. Pihak yang berhak yang tidak mensepakati bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan (BPN RI) sebagai PPT dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat. Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 menetapkan bahwa hak yang dimiliki oleh pihak yang berhak yang tidak mensepakati bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan (BPN RI) sebagai PPT adalah mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri bukan mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri setempat.

Pengadilan Negeri memutus keberatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang diajukan oleh pihak yang berhak. Atas putusan yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri tersebut, pihak yang berhak dapat menerima atau menolak putusan tersebut. Kalau pihak yang berhak menolak putusan Pengadilan Negeri, maka pihak yang berhak dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung RI. Mahkamah Agung RI memutus kasasi yang diajukan oleh pihak yang berhak. Putusan Mahkamah Agung RI merupakan putusan yang terakhir (final), sehingga tidak ada upaya Peninjauan Kembali (PK). Putusan Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung RI yang telah mempunyai kekuatan

hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian oleh instansi yang memerlukan tanah kepada pihak yang berhak.

Penyelesaian sengketa mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Pengadilan Negeri merupakan sengketa keperdataan. Sengketa keperdataan dapat disebabkan oleh wanprestasi (ingkar janji) atau perbuatan melanggar hukum. Penyelesaian sengketa mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Pengadilan Negeri disebabkan oleh perbuatan melanggar hukum bukan wanprestasi (ingkar janji) sebab antara Lembaga Pertanahan (BPN RI) sebagai PPT dan pihak yang berhak belum ada hubungan hukum. Oleh karena itu, sengketa mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum disebabkan oleh perbuatan melanggar hukum oleh Lembaga Pertanahan (BPN RI) sebagai PPT.⁸⁴

Hukum dibuat untuk memberi kenyamanan, ketentraman, keselamatan dan perlindungan bagi setiap warga Negara, termasuk untuk memberi rambu-rambu atau batasan-batasan baik perbuatan/tindakan sebagai warga Negara maupun sebagai penyelenggara pemerintahan. Untuk itu hukum dibuat harus berisi nilai-nilai mulia seperti nilai ketuhanan, etika, moral, sopan santun, dan lain sebagainya, agar tujuan di atas itu benar-benar memberi pelayanan terbaiknya bagi semua lapisan masyarakat.⁸⁵ Dalam mencapai tujuan sebagaimana di atas, setiap produk peraturan perundang-undangan yang dibentuk harus memenuhi

⁸⁴ Urip Santoso. "Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum". dalam jurnal perspektif Volume XXI No. 3 Edisi September tahun 2016. Halaman 193-196

⁸⁵ Nurus Zaman, Op.Cit., halaman 191

syarat-syarat tertentu yang menjadi ukuran umum dan khusus dari setiap pembangunan hukum/peraturan perundang-undangan.

Ukuran umum pada dasarnya dapat melihat berbagai pandangan, pendapat para ahli termasuk konsep-konsep hukum yang berlaku secara umum. Adapun ukuran khusus dapat dilihat mengenai bagaimana dan tentang apa peraturan yang akan dibentuk. Karena masing-masing peraturan perundang-undangan yang dibentuk memiliki karakter dan ruang lingkup yang berbeda antara yang satu dengan yang lainnya. Menurut M. Solly Lubis suatu peraturan perundang-undangan yang baik sekurang-kurangnya harus memiliki tiga landasan, yaitu landasan filosofis, landasan sosiologis, dan landasan yuridis. Meskipun demikian, ada yang menambahkan dengan landasan teknik perancangan dan landasan politis.

Aspek kehidupan dalam bidang kemasyarakatan kebangsaan dan kenegaraan harus berdasarkan atas hukum yang sesuai dengan sistem hukum nasional. Sistem hukum nasional merupakan hukum yang berlaku di Indonesia dengan semua elemennya yang saling menunjang satu dengan yang lain dalam rangka mengantisipasi dan mengatasi permasalahan yang timbul dan sebagai sarana antisipasi dalam kehidupan masyarakat berbangsa dan bernegara yang berdasarkan Pancasila UUD 1945. Secara doktrinal, tujuan hukum secara umum bertujuan untuk memberi keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan.

Ketiga tujuan hukum tersebut di atas, diterima dan diakui oleh para ahli hukum namun dalam kenyataannya, apakah tujuan tersebut sudah benar-benar dapat dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan atau barangkali tujuan hukum itu hanya dirasakan oleh sebagian kecil masyarakat terutama orang-orang yang

dekat dengan kekuasaan, orang kaya para pejabat itu sendiri dan kroni-kroninya. Hal ini perlu dilihat dalam praktik hukum sehari-hari. Nilai yang terkandung dalam hukum itu merupakan nilai yang mencerminkan bagaimana hukum itu memiliki tujuan yang sebenarnya.

Hal demikian, berarti cakupan nilai yang ada dalam hukum benar-benar akan membawa hukum itu pada nilai ontologis, nilai epistemologis dan nilai aksiologis. Di dalam hukum juga mengandung hak dan kewajiban yang sama, baik bagi pembentuk hukum itu maupun kepada warga negaranya, karena sekali hukum dibentuk, maka nilai universalnya mengikuti dalam pemberlakuannya sehingga daya ikat hukum itu mengikat pada semua lapisan masyarakat tanpa terkecuali.

Undang-undang No. 2 tahun 2012 merupakan peraturan bagaimana pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan dengan baik dan benar sehingga pengadaan tanah itu tidak melanggar hak-hak dari warga Negara sekaligus dapat mempercepat tujuan pengadaan tanah itu sendiri yang notabene untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Oleh karena dalam Undang-Undang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan oleh pemerintah, artinya pemerintah menjadi salah satu pihak yang terlibat dalam pengadaan tanah dan satu-satunya yang dapat melakukan pengadaan tanah, di samping warga negara sebagai pihak pemegang hak atas tanah dan yang berhak untuk mendapatkan segala yang ditimbulkan dari pengadaan tanah itu.

Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan itu dilakukan secara terukur, dalam arti ditentukan dengan keleluasaan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut sebagai hak. Ciri-ciri yang melekat pada hak menurut hukum seperti yang dikemukakan oleh Fitzgerald dalam Satjipto Raardjo yaitu hak itu diletakkan kepada seseorang yang disebut sebagai pemilik atau subjek dari hak itu. Ia juga disebut sebagai orang yang memiliki/identitas atas barang yang menjadi sasaran dari hak. Hak itu tertuju kepada orang lain, yaitu yang menjadi pemegang kewajiban. Antara hak dan kewajiban Terdapat hubungan korelatif. Hak yang ada pada seseorang ini mewajibkan pihak lain untuk melakukan commission atau tidak melakukan omission sesuatu perbuatan. Ini bisa disebut sebagai isi dari hak. Commission atau omission yang menyangkut sesuatu yang bisa disebut sebagai objek dari hak. Setiap hak menurut hukum mempunyai titel, yaitu suatu peristiwa tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada pemiliknya.

Implikasi hukum dari tanggungjawab Negara dalam upaya mewujudkan perlindungan hukum bagi masyarakat bahwa pada dasarnya segala bentuk perbuatan dari pemerintah harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apalagi secara konstitusional bahwa Indonesia merupakan Negara hukum sebagaimana yang di atur dalam pasal 1 ayat (3) UUD 1945 yang mengatakan: Indonesia adalah Negara hukum sehingga hukum merupakan panglima tertinggi yang mengatur segala bentuk perbuatan pemerintah termasuk

segala bentuk perbuatan warga Negara. Dengan adanya hukum dapat menghindari perbuatan Pemerintah untuk memanfaatkan kekuasaannya secara sewenang-wenang. Apabila perbuatan pemerintah dapat dipertanggungjawabkan secara hukum Hal tersebut akan berimplikasi terjaminnya perlindungan hukum bagi masyarakat itik aparat pemerintah yang bertindak sudah sesuai dengan Hukum maka akan memberikan ketenangan bagi warga masyarakat pada umumnya. Sehingga pemerintah yang yang bertindak sesuai dengan hukum yang berlaku secara tidak langsung akan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat pula.

Hak sebagai sesuatu yang melekat pada setiap individu senantiasa selalu ingin dilindungi baik secara hukum maupun melalui penghormatan dari sesama individu termasuk hak kebendaan yang dimiliki oleh setiap individu itu. Macam-macam hak yang diatur dalam UUPA merupakan hak yang semuanya mendapat perlindungan hukum dari negara. Namun perlindungan hukum itu biasanya baru ada manakala hak-hak yang dimaksud sudah terbentuk adanya kepastian hukum terlebih dahulu, terkecuali mengenai hak ulayat masyarakat hukum adat yang lazimnya merupakan hak komunal atau bersama dari komunitas adat yang tidak tertulis dan diakui oleh negara.

Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah berangkat dari konsep dasar dari teori perlindungan yang diatur dalam UUD 1945 yaitu teori perlindungan hukum menurut Pembukaan UUD NKRI Tahun 1945 alinea ke-4 menyatakan: bahwa melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia Berdasarkan pernyataan tersebut dapat dikatakan bahwa yang menjadi permasalahan saat ini tidak hanya masalah Bagaimana Si Miskin memperoleh

tanah sama namun yang menjadi masalah ialah Bagaimana si pemilik tanah dapat mempertahankan hak miliknya (hak atas tanah tersebut), pada saat ini persoalan tanah telah berubah sifatnya, yang terlibat dalam persoalan tanah bukan lagi pemilik tanah Desa melawan buruh tani, tapi antara pemilik modal besar melawan pemilik tanah setempat, baik yang ada di desa maupun di kota, dan antara pemerintah dan pemilik tanah. Dalam kondisi seperti itu kehadiran negara wajib, apalagi mengingat teori perlindungan yang terdapat dalam Pembukaan UUD 1945.

Perlindungan hukum menjadi kebutuhan bagi masyarakat, agar segala bentuk hak yang melekat pada masyarakat itu dapat digunakan secara baik, meskipun pada sisi yang lain masyarakat juga memiliki kewajiban yang harus dilaksanakan juga. Konsep perlindungan hukum terkait dengan pengadaan hak atas tanah tidak hanya bagaimana pemberian ganti kerugian bagi pihak yang berhak berjalan dengan baik.

Konsep perlindungan hukum itu harus terlebih dahulu diawali bukti kepemilikan hak bagi warga negara atas tanah yang merasa di haki. Dengan demikian, pemerintah sebelum melakukan pengadaan hak atas tanah seharusnya memperjelas status tanah terkait alas haknya, sehingga pemberian ganti kerugian tidak dapat dipermainkan, termasuk bagi warga negara yang tidak memiliki alat hak yaitu disamakan dengan warga yang sudah memiliki alat ketika pengadaan tanah itu dilaksanakan barangkali dengan perkecualian dalam hal pemberian ganti kerugiannya.⁸⁶

⁸⁶ Ibid., halaman 192-196

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Penyebab sengketa hak atas tanah terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah salah satunya penetapan ganti rugi untuk kepentingan umum sebagaimana diatur dalam PP No. 19/2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan pengadaan tanah skala kecil ditetapkan oleh bupati/wali kota serta pelaksanaan pengadaan tanahnya dapat dilakukan dengan tahapan pengadaan tanah ataupun secara langsung. Sebelum memberikan ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah, maka kegiatan selanjutnya yang dilakukan oleh Tim pengadaan tanah adalah kegiatan penetapan ganti rugi tanah sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 jo. Perpres Nomor 71 Tahun 2012.
2. Penyelesaian sengketa hak tanah terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah penyelesaian sengketa melalui ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan dengan cara musyawarah, yaitu melalui mediasi atau dilakukan dengan cara litigasi yaitu diselesaikan di Pengadilan Negeri. Pelaksanaan musyawarah mufakat untuk menentukan besarnya ganti rugi, jenis ganti rugi, dan tata cara pelaksanaan pemberian ganti rugi diatur di dalam Perpres nomor 71 tahun 2012 pasal 68 sampai dengan pasal 73 titik di dalam pasal 68 ditentukan bahwa pelaksanaan Musyawarah dilakukan sebagai berikut:

- a. Pelaksana pengadaan tanah melaksanakan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai diterima oleh ketua pelaksana pengadaan tanah
 - b. Pelaksanaan musyawarah sebagaimana dimaksud dilaksanakan dengan mengikutsertakan instansi yang memerlukan Tanah.
 - c. Musyawarah dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian.
 - d. Dalam musyawarah, pelaksanaan pengadaan tanah menyampaikan besarnya ganti kerugian hasil penilaian ganti kerugian.
3. Kedudukan hukum terhadap putusan penyelesaian sengketa hak atas tanah terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan sifat sengketa dalam pengadaan tanah adalah sengketa tata usaha Negara dan sengketa keperdataan. Penyelesaian sengketa dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum ditempuh melalui musyawarah antara instansi yang memerlukan tanah dan pihak yang berhak, gugatan, atau keberatan kepada pengadilan.

B. Saran

1. Sebaiknya mengenai ganti kerugian dalam pengadaan tanah yang ditetapkan oleh bupati/wali kota serta pihak pelaksanaan pengadaan tanah yang terlibat haruslah sesuai dengan harga nilai tanah agar masyarakat tidak rugi dan agar para pihak yang terlibat saling mendapatkan keuntungan.

2. Penyelesaian sengketa tanah haruslah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga penyelesaiannya menjadi efektif dan efisien.
3. Menurut penulis kedudukan hukum dari putusan yang dikeluarkan oleh pihak BPN tidak memiliki kekuatan hukum tetap sehingga sangat membantu masyarakat yang tidak terima atas keputusan BPN tersebut dapat mengajukan kasusnya ke Pengadilan Negeri atau Pengadilan TUN.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Aartje Tehupeiory. 2017. *Makna Konsinyasi Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Adrian Sutedi. 2008. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arba. 2019. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mhasiswa Fakultas Hukum UMSU*. Medan : Pustaka Prima.
- Marulak togatorop, 2020. “*Perlindungan Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*”. Yogyakarta, STPN Press.
- Mudakir Iskandar Syah. 2019. *Pembebasan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum Upaya Hukum masyarakat yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan*. Jakarta: Jala Permata aksara.
- Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim. 2019. *Pencabutan Hak, Pembebasan, dan Pengadaan Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Munir Fuady, Juli 2018, “*metode riset hukum pendekatan teori dan konsep*”, Depok: PT Raja Grafindo Persada.
- Nia Kurniati. 2016. *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktik*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Nuruz Zaman. 2016. *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Rahmad Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima.
- Sudarsono I. 2007. *Kamus Hukum*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Sugianto dan Leliya. 2017. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Sebuah Analisis Dalam Presfektif Hukum dan Dampak Terhadap Prilaku Ekonomi Masyarakat*. Yogyakarta : Deepublish.
- Suteki dan Galang Taufani.2018.”*metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*”. Depok: PT. Raja Grafindo Persada.
- Umar Said Sugiarto, 2014. “*Pengantar Hukum Indonesia*”. Jakarta. Sinar Grafika.
- Urip Santoso. 2017 “*Hukum Agraria Kajian KomprehenSif*”. Jakarta .Kencana.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985 tentang tata cara

pengadaan tanah untuk keperluan proyek pembangunan di wilayah kecamatan.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Perpres Nomor 99 Tahun 2014 yang merubah ketentuan pasal 63 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 menentukan tentang penetapan ganti kerugian

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Perpres Nomor 20 tahun 2015 tentang badang pertanahan nasional

PP No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

C. Jurnal Ilmiah

Edi Rohaedi,dkk.“Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”.
dalam jurnal Pakuan Law Review Volume 5 Nomor 1, Januari-Juni 2019.

Urip Santoso.“ Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”.dalam jurnal perspektif Volume XXI No. 3 Edisi September tahun 2016.

D. Internet

Anonim, “WIKIPEDIA”, https://id.m.wikipedia.org/wiki/penyelesaian_sengketa.
Penyelesaian sengketa adalah suatu penyelesaian, non litigasi (luar pengadilan), diakses pada tanggal 11 Juli 2021, Pukul 13:00 Wib