

Mekanisme Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Terhadap Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Study Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)

Cindy Cintami

¹Fakultas Hukum, ²Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (Jl. Kapten Mochtar Basri No.3, Glugur Darat li,
Kec. Medan Timur., Kota Medan, Sumatera Utara 20238)

Email: cindycintami@gmail.com

Abstrak

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". Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan yuridis sosiologis yang diambil dari data primer yakni melakukan wawancara dan data sekunder dengan mengolah dataa 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.*

1. PENDAHULUAN

Manusia diciptakan oleh Allah Swt. Dari segumpal tanah, hidup dan tumbuhkembang 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.

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.

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

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 hukum dan sebagai 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 bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian (Pasal 16 ayat (1)). Selain hak atas tanah masih ada hak atas air dan ruang angkasa (Pasal 16 ayat (2)), yakni hak guna air, hak pemeliharaan dan penangkapan ikan, serta hak guna ruang angkasa

Istilah pengadaaan 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

Dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 disebutkan:

- Pasal 1 ayat (3) pengadaaan 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 :

- Pasal 1 pengadaaan 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) pengadaaan 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.

Pengadaaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum bisa dilakukan dengan penyerahan/pelepasan yang didahului pemberian ganti kerugian. Istilah pengadaaan 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

rugikepada yang berhak/penguasa tanah itu.

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

2. METODE 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 perundangundangan tertentu atau hukum tertulis. Meskipun pendekatan yuridis empiris bermaksud menguraikan permasalahan yang dilakukan dengan cara menyatukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang didapat di lapangan.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Penyebab terjadinya sengketa terhadap pelepasan hak atas tanah

Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UndangUndang 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 terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

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

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

Penetapan besarnya ganti kerugian, PPT melibatkan Penilai Pertanahan. Penilai Pertanahan menurut Pasal 1 angka 11 UndangUndang 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 mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional RI) untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah.

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.
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.

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
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.

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

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 (KUHP) 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 permohonan peninjauan kembali dalam hal serta menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini.²⁸ 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 penyandang 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 terkait belum adanya kesepakatan para pihak. Hal ini dapat dipahami karena kepentingan ini masing-masing pihak berbeda.

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.

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;
3. Mencegah terjadinya sengketa hukum yang biasanya diajukan ke pengadilan

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 pengadaan tanah adalah sengketa tata usaha Negara dan sengketa keperdataan. Penyelesaian sengketa dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum ditempuh melalui musyawarah antara intansi yang

memerlukan tanah dan pihak yang berhak, gugatan, atau keberatan kepada pengadilan

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

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 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.

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 kronikroninya. 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.

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.

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 kerugian nya.

4. KESIMPULAN

Kesimpulan dari penelitian ini adalah :

- a. 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
- b. 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:
 - 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
 - Pelaksanaan musyawarah sebagaimana dimaksud dilaksanakan dengan mengikutsertakan instansi yang memerlukan Tanah.
 - Musyawarah dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian.
 - Dalam musyawarah, pelaksanaan pengadaan tanah menyampaikan besarnya ganti kerugian hasil penilaian ganti kerugian.
- c. 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.

5. REFERENSI

- Fajaruddin, F. (2017). Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2), 285-306.
- Lubis, T. H., & Ramadhani, R. (2021). The Legal Strength of the Deed of Power to Sell as the Basis for Transfer of Land Rights. *International Journal Reglement & Society (IJRS)*, 2(3), 149-160.
- Moertiono, R. J. (2020). Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penguasaan Tanah Tanpa Hak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1319 K/Pdt/2011). *Jurnal Ilmiah METADATA*, 2(1), 1-21.
- Ramadhani, R. (2016). Penanggulangan Kejahatan Terhadap Tanah. *EduTech: Jurnal Ilmu Pendidikan dan Ilmu Sosial*, 2(2).
- Ramadhani, R. (2017). Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 139-157.
- Ramadhani, R. (2017). Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 139-157.
- Ramadhani, R. (2018). Korelasi Hukum Antara Pengaturan Zonasi Wilayah Dengan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Di Kota Medan. *EduTech: Jurnal Ilmu Pendidikan dan Ilmu Sosial*, 4(2).
- Ramadhani, R. (2019). Dasar-Dasar Hukum Agraria. *Kumpulan Jurnal Dosen Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara*.
- Ramadhani, R. (2019). Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 19(1), 98.

- Ramadhani, R. (2020). Legal Consequences of Transfer of Home Ownership Loans without Creditors' Permission. *International Journal Reglement & Society (IJRS)*, 1(2), 31-37.
- Ramadhani, R. (2020). Peran Politik Terhadap Pembangunan Hukum Agraria Nasional. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 1(1), 1-6.
- Ramadhani, R. (2020, November). Endless Agrarian Conflict in Malay Land. In *Proceeding International Conference on Language and Literature (IC2LC)* (pp. 256-260).
- Ramadhani, R. (2021). Legal Protection For Land Rights Holders Who Are Victims Of The Land Mafia. *International Journal Reglement & Society (IJRS)*, 2(2), 87-95.
- Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2(1), 31-40.
- Ramadhani, R. (2021, August). Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara II Oleh Para Penggarap. In *Seminar Nasional Teknologi Edukasi Sosial dan Humaniora* (Vol. 1, No. 1, pp. 860-867).
- Ramadhani, R. (2021, October). Legalisasi Aset Tanah Dan Asupan Modal Usaha Menengah Kecil Masyarakat. In *Prosiding Seminar Nasional Kewirausahaan* (Vol. 2, No. 1, pp. 278-284).
- Ramadhani, R. (2022). Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum*, 3(1), 45-50.
- Ramadhani, R., & Abduh, R. (2021). Legal Assurance of the Land Registration Process in the Pandemic Time of Covid-19. *Budapest International Research and Critics Institute-Journa*, 4, 349.
- Ramadhani, R., & Lubis, U. S. (2021). Opportunities and challenges for the Badan Pertanahan Nasional (BPN) in handling land cases in the new normal era. *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum*, 29(1), 1-15.
- Ramadhani, R., & Lubis, U. S. (2021). The Function of the Delimitation Contradictory Principle in the Settlement of Land Plot Boundary Disputes. *International Journal Reglement & Society (IJRS)*, 2(3), 136-148.
- Ramadhani, R., & Ramlan, R. (2019). Perjanjian Build Operate And Transfer (Bot) Lapangan Merdeka Medan Dalam Pandangan Hukum Administrasi Negara Dan Hukum Bisnis. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 4(2), 255-270.
- Ramadhani, R., & Ramlan, R. (2019). Perjanjian Build Operate And Transfer (Bot) Lapangan Merdeka Medan Dalam Pandangan Hukum Administrasi Negara Dan Hukum Bisnis. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 4(2), 255-270.
- Simangunsong, K., & Lubis, M. (2021). Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (Doctoral Dissertation).
- Wajdi, F., & Ramadhani, R. (2022). Legal Problems of Land Services Online. *International Journal Reglement & Society (IJRS)*, 3(1), 19-29.
- Yusrizal, M. (2017). Perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 113-138.
- Zainuddin, Z., & Ramadhani, R. (2021). The Legal Force Of Electronic Signatures In Online Mortgage Registration. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 21(2), 243-252.