



PENYELESAIAN SENGKETA DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KEPENTINGAN UMUM DALAM PENGADAAN TANAH

Genthala Rafik Huda^a, Johan Ivanicevic^b, Samuel Rainhard Lumban Gaol^c, Fortius Leonard Gersang Tarigan^d, Leonard Roderick Situmorang^e

Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

e-mail: 2310611227@mahasiswa.upnvj.ac.id

Kata Kunci: Pengadaan Tanah; Kepentingan Umum; Undang- Undang Agraria (UUPA)	Abstrak Masalah tanah merupakan isu penting yang berkaitan dengan berbagai aspek kehidupan masyarakat, terutama di negara-negara maju dan berkembang. Di Indonesia, di mana sebagian besar penduduk bergantung pada pertanian, kebutuhan tanah untuk pembangunan menjadi krusial. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menegaskan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial, yang berarti penggunaan tanah tidak boleh hanya untuk kepentingan pribadi jika dapat merugikan masyarakat. Penggunaan tanah harus sejalan dengan Rencana Tata Ruang dan memperhatikan kesejahteraan bersama. Selain itu, Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa sumber daya alam dikuasai oleh negara untuk kemakmuran rakyat. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam UUPA dan UUP 2 Tahun 2012, yang menjamin hak-hak individu dan memberikan ganti kerugian yang layak bagi pemilik tanah yang terkena dampak. Dengan demikian, pengaturan ini bertujuan untuk mencapai keadilan dan kesejahteraan bagi seluruh rakyat.
Keywords: Land Acquisition; Public Interest; Agrarian Law (UUPA)	Abstract Land issues are significant concerns related to various aspects of community life, particularly in both developed and developing countries. In Indonesia, where a large portion of the population relies on agriculture, the need for land for development is crucial. Law No. 5 of 1960 emphasizes that all land rights have a social function, meaning that land use should not solely serve personal interests if it harms the community. Land use must align with spatial planning and consider collective welfare. Additionally, Article 33 Paragraph (3) of the 1945 Constitution states that natural resources are controlled by the state for the prosperity of the people. Land acquisition for public interest is regulated under the Basic Agrarian Law and Law No. 2 of 2012, which guarantees individual rights and provides fair compensation to affected landowners. Thus, this regulation aims to achieve justice and welfare for all citizens.
Submit : 14 Desember 2024	

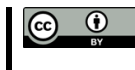
How to cite

Genthala Rafik Huda, et.al., *Penyelesaian Sengketa dan Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah*, Volume 1 Nomor 2 Agustus 2024

Published by

Zhata Institut

Review : 14 Desember 2024
Diterima : 15 Desember 2024



A. Pendahuluan

Karena tanah selalu berhubungan dengan aspek-aspek penghidupan dan kehidupan masyarakat, permasalahan terkait tanah selalu menarik perhatian. Semakin sempitnya luas lahan pertanian yang digunakan untuk pembangunan merupakan salah satu masalah penghidupan yang sedang dihadapi oleh kebanyakan negara saat ini. Ini berlaku di negara kita sendiri, di mana sebagian besar penduduknya bergantung pada usaha pertanahan sebagai sumber pendapatan mereka (Sumardjono, 2008). Untuk mencapai masyarakat adil dan makmur yang didasarkan pada Pancasila, kebutuhan tanah untuk pembangunan harus diprioritaskan (Sinilele, 2017).

Dalam pelaksanaan pembangunan Nasional, lahan yang luas diperlukan terutama ketika membangun berbagai fasilitas untuk masyarakat umum. Namun, banyak dari tanah yang diperlukan tersebut telah dilekati hak atas tanah. Pembangunan tidak dapat terjadi tanpa tanah. Oleh karena itu, pembelian tanah untuk tujuan ini harus dilakukan dengan cermat, mempertimbangkan fungsi tanah dalam kehidupan manusia dan prinsip penghormatan hak yang sah atas tanah. Tanah digunakan untuk tujuan sosial selain nilai ekonominya.

Semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial, menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Ini berarti tidak hanya hak milik, tetapi semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Dengan kata lain, tidak dapat dibenarkan bagi seseorang yang memiliki hak atas tanah apapun untuk mempergunakannya semata-mata untuk kepentingan pribadi, terutama jika itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Sebaliknya, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifatnya, bukan dengan haknya, sehingga itu bermanfaat bagi orang itu sendiri, masyarakat, dan negara. Walau bagaimanapun, dalam beberapa situasi tertentu, peraturan tidak berarti bahwa kepentingan pribadi akan lebih penting daripada kepentingan umum. UUPA juga mempertimbangkan kepentingan individu. Untuk mencapai tujuan utama yakni kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi semua orang, kepentingan masyarakat dan individu harus saling mengimbangi (Subekti, 2016).

Adapun beberapa konsekuensi dari asas fungsi sosial dari hak atas tanah ini adalah sebagai berikut (Harsono, 2007):

- a. Tidak dapat dibenarkan untuk menggunakan atau tidak menggunakan tanah hanya untuk kepentingan pribadi pemegang haknya, apalagi menimbulkan kerugian;

- b. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari haknya, sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai maupun bermanfaat bagi masyarakat dan negara;
- c. Penggunaan dan pemanfaatan tanah harus memperhatikan Rencana Tata Ruang maupun instrumen penatagunaan tanah lainnya yang ditetapkan secara sah oleh pihak yang berwenang;
- d. Pemegang hak atas tanah wajib memelihara tanah dengan baik dalam arti menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah tersebut;
- e. "Merelakan" hak atas tanah dicabut demi kepentingan umum.

Selain itu, bumi, air, dan kekayaan alam lainnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, menurut Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945. Hal ini dengan jelas mengandung amanat konstitusional yang sangat mendasar, yaitu bahwa penggunaan dan pemanfaatan tanah harus menguntungkan dan bermanfaat bagi seluruh rakyat Indonesia. Ini berarti bahwa setiap hak atas tanah memerlukan kepastian tentang subjek, objek, dan bagaimana hak tersebut dapat digunakan (Rusmadi, 2007).

Dalam Negara memiliki kekayaan bumi, air, dan kekayaan alam lainnya, menurut Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, dan harus digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ini memberikan pemerintah wewenang normatif untuk mengatur lahan. Pernyataan ini kemudian diperkuat oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Oleh karena itu, Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960, menyatakan bahwa hak atas tanah hanya dapat dicabut dengan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan negara dan rakyat secara keseluruhan.

Menurut Pasal 1 butir 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada yang berhak. Selanjutnya, definisi ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah, di mana pihak yang berhak adalah pihak yang memiliki atau menguasai objek pengadaan tanah. Dengan mempertimbangkan fungsi sosial dan hak-hak perseorangan yang dimiliki oleh tanah, diperlukan kompensasi atas kerugian yang disebabkan oleh penggunaan tanah untuk kepentingan umum.

B. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode yuridis normatif. Sedangkan pendekatan yaitu pendekatan peraturan perundang-undangan. Adapun peraturan yang penulis gunakan diantaranya, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja. Selain dari undang-undang, ada juga Peraturan Pemerintah, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 2023. Data yang digunakan selanjutnya dianalisis secara kualitatif.

C. Pembahasan

1. Pengaturan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Dalam Pasal 1 ayat 2 dan Pasal 1 ayat 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mendefinisikan pengadaan tanah sebagai kegiatan penyediaan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Peraturan hukum ini mengatur kepentingan umum yang sangat abstrak, sehingga berbagai orang menafsirkannya. Tidak selalu pembangunan dilakukan untuk kepentingan umum. Oleh karena itu, untuk memastikan bahwa pembangunan benar-benar memberikan manfaat sosial, penyelidikan harus menyelesaikan semua upaya pembangunan yang ingin dikaitkan dengan kepentingan umum (Supit, 2021).

Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum. UUPA menetapkan bahwa hak atas tanah dapat dicabut untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan nasional dan negara serta kepentingan bersama rakyat, dengan ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur oleh undang-undang. Dalam hal ini, pemerintah dan pemerintah daerah memastikan bahwa tanah dapat digunakan oleh semua orang. Pada kasus di mana tanah diberikan untuk kepentingan umum, pihak yang berhak harus melepaskan tanah tersebut setelah diberikan kompensasi atau setelah putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Asas-asas pengadaan tanah yang diatur dalam Peraturan Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan. Tujuan pengadaan tanah adalah untuk memberikan tanah untuk pembangunan yang akan meningkatkan kemakmuran dan

kesejahteraan negara, negara, dan masyarakat dengan tetap mempertahankan kepentingan hukum pihak yang berhak.

Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Indonesia diatur dalam beberapa peraturan pemerintah, sebagai berikut:

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang mengatur pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Pengadaan tanah ini dapat dilakukan secara elektronik atau manual.
- b. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 2023: PP ini mengubah beberapa ketentuan dari PP Nomor 19 Tahun 2021. Pasal 42A baru ditambahkan, menyatakan bahwa jika tanah tersebut berada di lokasi bidang tanah yang terindikasi sebagai tanah musnah, pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- c. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012: Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Kerja Pemerintah atau Instansi yang bersangkutan, Rencana Pembangunan Jangka Menengah, atau Rencana Strategis.

2. Perlindungan Hukum Pemegang Hak atas Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Pemegang hak atas tanah harus memahami bahwa mereka memiliki hak untuk dilindungi dalam konteks pengadaan tanah oleh lembaga pemerintah yang membutuhkannya. Konsep perlindungan hukum adalah konsep yang berlaku di seluruh negara hukum. Hukum tanah nasional menetapkan bahwa penggunaan dan pengawasan tanah oleh siapa pun dan untuk tujuan apa pun harus sesuai dengan hukum, sehingga hak pemegang hak atas tanah dilindungi jika terjadi pelanggaran atau tindakan yang bertentangan dengan hukum, baik yang dilakukan oleh pemerintah, termasuk penguasa yang melanggar undang-undang, maupun oleh masyarakat yang juga harus mematuhi hukum (Yusrizal, 2017).

Setiap pembangunan yang melibatkan tanah harus didahului dengan musyawarah terlebih dahulu jika pemegang hak atas tanah memiliki hak atas tanah secara sah. Dengan kata lain, pemegang hak atas tanah memiliki hak hukum untuk melindungi penguasaan dan penggunaan tanah mereka dari gangguan dari sesama anggota masyarakat atau penguasa. Perlindungan

hukum pada dasarnya dapat didefinisikan sebagai penghargaan terhadap hak tanah individu dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Ini terkait dengan pengakuan negara atas hak atas tanah individu atau komunitas hukum adat tertentu, yang mengharuskan negara untuk memberikan jaminan hukum untuk hak tanah tersebut. Tujuannya adalah untuk membuatnya lebih mudah bagi orang tersebut untuk melindungi haknya dari gangguan dari pihak lain (Sumardjono, 2006).

Saat pembangunan dilakukan untuk kepentingan umum, biasanya proses penggantian kerugian terhadap bangunan, tanaman, dan benda-benda terkait tanah berjalan lancar. Ini terutama berlaku untuk menghitung kerugian. Namun, saat menentukan jumlah yang harus dibayar untuk kerugian hak atas tanah, ada beberapa masalah yang sering muncul. "Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi, dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang dan harus diimbangi dengan ganti kerugian," kata Pasal 28 ayat 4 UU 1945. Ada kewajiban untuk memberikan ganti rugi yang layak kepada pemilik tanah, terutama jika mereka ingin dilindungi secara hukum selama proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pasal 33 Undang-undang No. 2 Tahun 2012 mengatur dasar dan prosedur penilaian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Beberapa elemen harus dipertimbangkan dalam evaluasi ini, termasuk tanah, ruang bawah tanah dan atas tanah, struktur, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dihitung.

Perlunya permintaan untuk mendapatkan ganti rugi yang pantas dan adil seharusnya dipahami karena memiliki dampak sosial yang akan mempengaruhi masyarakat. Oleh karena itu, dengan adanya kompensasi yang sesuai dan adil, masyarakat dapat memanfaatkan permintaan tersebut untuk memulai membangun kembali kehidupan mereka di tempat yang baru (Widyarini, 2016).

Dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum, para pemegang hak atas tanah dan pihak-pihak yang memerlukan tanah memiliki kesempatan untuk melakukan musyawarah. Tujuan musyawarah ini adalah untuk menentukan dan menentukan jumlah ganti rugi yang akan diberikan kepada para pemegang hak atas tanah. Ini adalah cara alternatif untuk melindungi hak atas tanah secara hukum (Mahendra and Hasanudin, 1997). Oleh karena itu, kunci utama terletak pada cara pelaksanaan musyawarah agar tercapainya kesepakatan antara para pihak tanpa ada yang merasa dirugikan. Musyawarah dilakukan dengan suasana kekeluargaan di mana tidak ada pihak yang mengejar kepentingan pribadi. Hasanudin menegaskan bahwa musyawarah yang efektif adalah benar-benar berupa forum diskusi dan bukan suatu bentuk arahan atau pemaksaan. Dengan pendekatan ini, proses musyawarah dapat berjalan dengan baik, melibatkan aktivitas

mendengarkan dan penerimaan terhadap pendapat serta keinginan yang didasarkan pada kesukarelaan antara semua pihak yang terlibat.

3. Penyelesaian Sengketa dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Meningkatnya peningkatan perkara tanah dari 342 putusan inkraht di tingkat kasasi pada tahun 2021 menjadi 583 putusan inkraht di tingkat kasasi pada tahun 2022, upaya pencegahan dan penyelesaian diperlukan. Perselisihan mengenai tanah disebut "perkara tanah" dan diselesaikan melalui lembaga peradilan. Selain masalah tanah, perselisihan terkait tanah dapat berupa sengketa tanah atau konflik tanah, menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/Kepala BPN) Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Perbedaan ini berbeda dari konsekuensi yang muncul (Pamujiningsih, 2023).

Perselisihan pertanahan (antara individu, badan hukum, atau bahkan lembaga) tidak dianggap sebagai sengketa tanah jika tidak memiliki dampak yang signifikan. Jika terjadi perselisihan pertanahan saat pengadaan tanah dilakukan, itu akan memiliki efek ganda. Selain menjadi pemilik tanah, pengadaan tanah juga melibatkan pengembalian kerugian keuangan negara.

Sengketa kepemilikan didefinisikan dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pengadaan tanah sebagai keberatan terhadap peta bidang tanah dan/atau daftar nominatif pihak lain yang belum diajukan ke pengadilan. Sengketa kepemilikan diselesaikan dengan ganti kerugian dititipkan melalui pengadilan (konsinyasi), yang dapat diambil setelah putusan pengadilan (inkraht) atau berita acara perdamaian (dading). Perdamaian yang dilakukan di luar pengadilan, di sisi lain, tidak memiliki kekuatan hukum yang sama seperti Akta Perdamaian (acta van dading). Namun, perdamaian di luar pengadilan dapat ditetapkan menjadi Akta Perdamaian apabila didaftarkan kepada pengadilan melalui pengajuan gugatan, menurut Pasal 36 Peraturan Mahkamah Agung (MA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Dengan kata lain, jalan yang ditunjukkan kepada pihak-pihak yang bersengketa atas kepemilikan objek tanah adalah jalur litigasi.

Setelah mempelajari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan untuk Kepentingan Umum (PP Pengadaan Tanah), dan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Pengadaan Tanah, lembaga peradilan sangat berharap dapat memberikan kepastian hukum dalam menentukan pihak yang berhak atas tanah.

Menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, sengketa terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat diselesaikan dengan cara berikut: Pertama, gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Pada tahap persiapan, lokasi pembangunan untuk kepentingan umum ditetapkan melalui surat keputusan yang diterbitkan oleh gubernur. Pihak yang berhak dapat menolak keputusan ini jika mereka keberatan. Pasal 23 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 menetapkan prosedur untuk menyelesaikan proses penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, sebagai berikut (Santoso, 2016):

- 1) Jika ada keberatan terhadap penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, pihak yang berhak terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi.
- 2) Dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya gugatan, Pengadilan Tata Usaha Negara akan memutuskan apakah gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima atau tidak.
- 3) Mahkamah Agung bertanggung jawab untuk membuat keputusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya permohonan kasasi.
- 4) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar diteruskan atau tidaknya pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Sengketa yang diselesaikan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara adalah sengketa yang bersifat tata usaha negara karena terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). Keputusan Gubernur tentang penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum adalah KTUN, sehingga pihak yang merasa dirugikan oleh penerbitan Keputusan Gubernur dapat menggugatnya ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Pengertian KTUN dijelaskan dalam Pasal 1. Selanjutnya, banding ke Pengadilan Negeri. Musyawarah penetapan ganti kerugian dilakukan pada tahap pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Lembaga Pertanahan Nasional (BPN RI) dan pihak yang berhak melakukan musyawarah untuk menetapkan ganti kerugian. Dalam musyawarah ini, orang mendengarkan, memberi, dan menerima pendapat satu sama lain, dan berusaha mencapai kesepakatan mengenai sengketa ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dalam musyawarah ini, Lembaga Pertanahan Nasional (BPN RI) dan pihak yang berhak dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum kedudukannya sejumlah. Tidak boleh ada satu pihak yang memaksakan kehendaknya terhadap pihak yang lain; semua pihak yang bersengketa mempunyai hak atau kebebasan untuk

menyuarakan pendapat mereka. Hasil perundingan antara Lembaga Pertanahan Nasional RI dan pihak yang berhak apakah mencapai kesepakatan (mufakat) atau tidak.

Pasal 37 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengatur musyawarah untuk menetapkan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yang menyatakan bahwa: Pertama, Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu 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 pada ayat (1).

Jika ada kesepakatan dalam musyawarah antara Lembaga Pertanahan (BPN RI) dan pihak yang berhak mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian, kesepakatan tersebut dimasukkan ke dalam berita acara kesepakatan. Namun, jika tidak ada kesepakatan dalam musyawarah antara Lembaga Pertanahan (BPN RI) dan pihak yang berhak mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian, maka pasal 38 UU Nomor 2 Tahun 2012 mengatur penyelesaian sengketa: Pertama, dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1), pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat jika tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian. Kedua, Pengadilan Negeri harus menentukan jenis dan/atau jumlah kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pengajuan keberatan diterima. Ketiga, orang yang tidak setuju dengan keputusan Pengadilan Negeri sebagaimana disebutkan pada ayat (2) dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja. Keempat, Mahkamah Agung Republik Indonesia harus memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

Menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, pihak yang berhak yang tidak setuju dengan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan (BPN RI) sebagai PPT dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat. Pengadilan Negeri memutuskan keberatan tentang jenis dan jumlah kerugian yang diajukan oleh pihak yang berhak. Pihak yang berhak dapat menerima atau menolak putusan Pengadilan Negeri tersebut. Jika pihak yang berhak menolak putusan Pengadilan Negeri, mereka dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung RI. Mahkamah Agung RI memutus kasasi tersebut. Tidak ada upaya Peninjauan Kembali (PK) karena putusan Mahkamah Agung RI adalah keputusan terakhir. Putusan Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung RI yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar untuk membayar ganti kerugian kepada pihak yang berhak atas tanah. Sengketa keperdataan adalah sengketa yang diputuskan di Pengadilan Negeri mengenai jenis dan jumlah kompensasi

atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Sengketa keperdataan dapat disebabkan oleh pelanggaran hukum atau wanprestasi (ingkar janji).

Karena belum ada hubungan hukum antara Lembaga Pertanahan Republik Indonesia (BPN RI) sebagai PPT dan pihak yang berhak, penyelesaian sengketa mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum disebabkan oleh perbuatan melanggar hukum tidak merupakan wanprestasi (ingkar janji).

D. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan di atas, dapat disimpulkan bahwa Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum. Tujuan dari undang-undang ini adalah untuk memberikan landasan hukum bagi pengambilalihan tanah untuk kepentingan umum, kepentingan bangsa dan negara, kepentingan rakyat, dan untuk memberikan ganti rugi yang layak menurut undang-undang. Meskipun demikian, definisi kepentingan umum yang diatur oleh peraturan perundang-undangan tersebut masih terlihat tidak jelas, yang menyebabkan berbagai interpretasi di masyarakat. Pengadaan tanah dimaksudkan sebagai cara memberikan tanah untuk pembangunan yang akan meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan negara, sambil memperhatikan kepentingan hukum pihak yang berhak. Dengan demikian, seseorang yang memiliki tanah harus melepaskannya untuk kepentingan umum setelah menerima kompensasi atau setelah putusan pengadilan. Pemegang hak atas tanah memiliki perlindungan hukum dari pelanggaran atau tindakan yang bertentangan dengan hukum terhadap tanah yang mereka miliki. Ini dilindungi dengan memberikan kesempatan untuk musyawarah antara pemegang hak atas tanah dan pihak lain yang membutuhkan tanah tersebut untuk mencapai kesepakatan. Pada tahun 2022, ada 583 keputusan yang lebih baik tentang masalah tanah. Oleh karena itu, sangat penting untuk menghentikan dan menyelesaikan kasus-kasus tersebut. Musyawarah ini akan menetapkan berapa banyak ganti rugi yang harus dibayar pemilik tanah dan membantu mencegah masalah tanah muncul lagi.

E. Saran

Maka dari kesimpulan tersebut, Penulis merekomendasikan adanya batasan yang jelas untuk kepentingan umum. Selain itu, untuk pengadaan tanah untuk kepentingan bersama dapat dilakukan sesuai dengan tujuan, pembangunan yang berkaitan dengan kepentingan umum harus dilakukan setelah dapat dipastikan bahwa kegiatan tersebut benar-benar memberikan manfaat sosial. Selanjutnya, diharapkan bahwa pemerintah dapat berperan aktif dalam melaksanakan dan menyelesaikan sengketa pengadaan tanah untuk kepentingan bersama. Dalam hal ini, pemerintah harus bertindak untuk mengawasi atau mencegah tindakan instansi terhadap tanah milik masyarakat agar tercipta perlindungan hukum yang menghormati hak atas tanah individu sesuai dengan hukum pertanahan nasional.

Daftar Pustaka

- Harsono, B. (2007) 'Hukum agraria Indonesia: sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya', (No Title) [Preprint].
- Mahendra, O. and Hasanudin, H. (1997) Tanah dan Pembangunan, Tinjauan Dari Segi Yuridis dan Politis, Pustaka Manikgenl. Denpasar.
- Pamujiningsih, U. (2023) Nebis In Idem dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum, JDIH Kota Probolinggo. Available at: <https://jdih.probolinggokota.go.id/2023/10/04/nebis-in-idem-dalam-penyelesaian-sengketa-kepemilikan-pengadaan-tanah-bagi-pembangunan-untuk-kepentingan-umum/>.
- Rusmadi, M. (2007) Menyingkap Tabir Masalah pertanahan. Bandung: Mandar Maju.
- Santoso, U. (2016) 'Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum', Perspektif, 21(3), pp. 188–198.
- Sinilele, A. (2017) 'Tinjauan Yuridis terhadap Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Kota Makassar', Jurnal Al-Qadau: Peradilan Dan Hukum Keluarga Islam, 4(1), pp. 1–24.
- Subekti, R. (2016) 'Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum', Yustisia, 5(2), pp. 376–394.
- Sumardjono, M.S. (2006) Kebijakan pertanahan: antara regulasi dan implementasi. Penerbit Buku Kompas.
- Sumardjono, M.S. (2008) Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial, dan budaya. Penerbit Buku Kompas.
- Supit, E.H. (2021) 'Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum', Lex Administratum, 9(4).
- Widyarini, I.W. (2016) 'Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum', JURNAL ILMIAH HUKUM DAN DINAMIKA MASYARAKAT, 4(2).
- Yusrizal, M. (2017) 'Perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum', De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum, 2(1), pp. 113–138.