

**POLITIK HUKUM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM (Studi Putusan Nomor 2/PDT/2021/PT TJK.)****Muhamad Ibnu Afif**

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)

(E-Mail : Afifibnuu@gmail.com)**Gunawan Djajaputra**

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)

(E-Mail : Gunawandjayaputra@gmail.com)**ABSTRACT**

The purpose of this research is to get more knowledge about the causes of land rights conflicts and possible solutions. According to a method of normative legal analysis, conflicts over land rights are settled by administrative procedures provided by government organizations, in this instance the National Land Agency. After the 1960s BAL went into effect, a number of laws were created in an effort to prevent future hiccups in the decision-making process over how to utilize the land. The BPN Agrarian Directorate further acts as a place for mediation if there are conflicts so that the parties engaged in a land ownership issue may reach a peaceful conclusion. In the event that land ownership disputes cannot be settled with the assistance of the government, the General Court, the Arbitration Board, and the Directorate of Agrarian Affairs shall all serve as a bridge for the disputing parties to obtain legal clarity on the status of the disputed property. The available choices for handling disputes may be able to balance maintaining the objectives and clarity of the law with the needs of the disputing parties.

Key words: *Settlement of disputes, land rights*

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menambah pengetahuan tentang penyebab konflik hak atas tanah dan kemungkinan solusinya. Menurut metode analisis hukum normatif, penyelesaian sengketa hak atas tanah yang dilakukan melalui prosedur administratif yang disediakan oleh organisasi pemerintah, yang dimana dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional. Setelah UUPA tahun 1960-an diberlakukan, sejumlah undang-undang dibuat dalam upaya untuk mencegah masalah di masa depan dalam proses pengambilan keputusan tentang bagaimana memanfaatkan tanah. Direktorat Agraria BPN selanjutnya bertindak sebagai tempat mediasi jika terjadi konflik agar para pihak yang bersengketa dapat mencapai kesepakatan damai. Dalam hal sengketa pemilikan tanah tidak dapat diselesaikan dengan bantuan pemerintah, Peradilan Umum, Badan Arbitrase, dan Direktorat Agraria semuanya berfungsi sebagai jembatan bagi para pihak yang berselisih untuk memperoleh kejelasan hukum tentang status tanah. harta yang disengketakan. Pilihan-pilihan yang tersedia untuk menangani sengketa mungkin dapat

menyeimbangkan antara mempertahankan tujuan dan juga kejelasan hukum dengan kebutuhan para pihak yang bersengketa.

Kata Kunci: *Penyelesaian Sengketa, Hak Atas Tanah*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan nasional dalam rangka pencapaian Tujuan Nasional merupakan rangkaian upaya jangka panjang yang terkoordinasi untuk meningkatkan segala aspek kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.¹ Pembangunan nasional mencerminkan cita-cita untuk meningkatkan taraf hidup rakyat, mewujudkan negara demokrasi modern berdasarkan Pancasila, dan memberikan kesejahteraan bagi seluruh warga negara Indonesia secara merata untuk terus memajukan kebahagiaan dan kemakmuran rakyat Indonesia secara adil dan merata tata krama. Tujuan pembangunan nasional adalah untuk menjamin agar setiap warga negara memiliki akses terhadap sumber daya yang diperlukannya untuk hidup aman, damai, dan berkeadilan. Pembangunan nasional didefinisikan sebagai “upaya bersama seluruh daerah untuk mencapai tujuan nasional” dalam Pasal 1 angka 2 UU Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional. Dengan tetap menjaga keseimbangan persatuan dan kemajuan bangsa, pembangunan nasional dilaksanakan atas dasar demokrasi dan cita-cita kebersamaan, keadilan, keberlanjutan, dan kemandirian.²

Perluasan negara mengambil kursi belakang untuk pelaksanaan rencana yang telah ditentukan. Keputusan harus dibuat berdasarkan evaluasi pilihan yang tersedia dan penilaian kemungkinan terjadinya setiap skenario. Rencana jangka panjang, jangka menengah, dan jangka pendek untuk pembangunan nasional, regional, dan lokal dikembangkan melalui Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional, sebuah upaya kerja sama antara tingkat pemerintahan federal, negara bagian, dan kota. Proses

¹ Suryono, Agus. *Dimensi-dimensi Prima Teori Pembangunan*. (Malang : UBPress. 2010) 46.

² *Ibid*, 12

perencanaan pembangunan masa depan bangsa bersifat metodis, sistematis, terpadu, komprehensif, dan fleksibel. Semua urusan pemerintahan resmi di Negara Kesatuan Republik Indonesia harus dilakukan sesuai dengan perencanaan makro terpadu, sesuai dengan cetak biru resmi negara untuk pertumbuhan ekonomi. Pendekatan ini mencakup setiap aspek kehidupan. Sesuai dengan kewenangannya, pemerintah daerah dan kementerian/lembaga menyusun perencanaan pembangunan nasional dengan mengintegrasikan kedua proses perencanaan tersebut.

Hal ini menunjukkan bagaimana kesejahteraan sosial adalah lembaga sosial yang terlibat dalam kegiatan atau secara signifikan mempengaruhi pencegahan, penanggulangan, atau penyelesaian masalah yang dihadapi setiap orang, kelompok, atau komunitas. Salah satu infrastruktur yang mempengaruhi kesejahteraan masyarakat adalah bendungan, terutama bagi mereka yang tinggal di sekitarnya. Bendungan penting untuk memenuhi berbagai kebutuhan manusia, tetapi juga membawa risiko bahaya yang sangat tinggi jika tidak dikelola secara efektif. Misalnya, jika bendungan jebol, dapat mengakibatkan korban jiwa dan harta benda serta rusaknya infrastruktur di wilayah hilir. Namun pada kenyataannya, isu dan ketidaksepakatan sering muncul selama pembangunan bendungan yang dipimpin pemerintah. Pembangunan Bendungan Bener di Kabupaten Purworejo adalah salah satu contohnya.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana seharusnya properti dibeli untuk kepentingan umum?
2. Bagaimana kepentingan umum dalam pembangunan di bidang hukum agraria dapat diselesaikan?

C. Metode Penelitian

Kajian ini menganalisis pertumbuhan permukiman dalam konteks kepentingan masyarakat terhadap hukum pertanian yang menjadi salah satu isu yang diteliti. Penelitian ini mengikuti praktik standar dalam melakukan penyelidikan hukum dengan memeriksa data dan sumber

sekunder (juga dikenal sebagai "penelitian hukum perpustakaan").³ Penulis menggunakan penelitian yuridis normatif atau disebut juga penelitian hukum kepustakaan, yaitu penelitian hukum yang didasarkan pada sumber pustaka. Tujuan penelitian jenis ini bagi penulis adalah untuk mempelajari, mengkaji, dan memperjelas aturan-aturan hukum yang mengatur puncak pembangunan untuk kepentingan umum dalam konteks hukum agraria.⁴

II. PEMBAHASAN

1. Politik Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Demi Kepentingan Umum

Landasan negara Indonesia adalah seperangkat prinsip dan tujuan bersama. Pembukaan UUD 1945 menyerukan untuk melindungi “segala tumpah darah di Indonesia”, “melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah di Indonesia”, “memajukan kesejahteraan umum”, “memajukan kehidupan rakyat”, dan “ikut serta melaksanakan ketertiban berdasarkan kemerdekaan, keadilan, dan perdamaian abadi.” Pada tahun 1945, Indonesia. Pancasila sebagai pedoman dasar negara, meliputi ketuhanan Yang Maha Esa, pembangunan manusia yang adil dan beradab, terjaganya persatuan bangsa Indonesia, dan sistem demokrasi berdasarkan prinsip keadilan dan keadilan. Hak atas keadilan sosial dan hukum dimiliki oleh seluruh rakyat Indonesia. Politik hukum, menurut Abdul Hakim Garuda Nusantara, adalah kebijakan sah atau tidak sah yang harus dijalankan oleh suatu pemerintahan negara tertentu baik secara lokal maupun nasional. Kebijakan tersebut meliputi:⁵

- 1) keseragaman dalam penerapan hukum
- 2) Reformasi hukum adalah kekuatan pendorong di balik berlakunya undang-undang baru dan modifikasi yang sudah ada. Supremasi hukum telah terbukti dimanfaatkan sebagai instrumen politik dalam

³ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum (edisi Revisi)*. (Jakarta:Kencana,2014). 133

⁴ Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada. 2006)

⁵Mariam Budiardjo, *Dasar-dasar Ilmu Politik*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008), 8.

berbagai sistem hukum untuk memajukan nilai-nilai dan tujuan negara. Oleh karena itu, tujuan politik hukum adalah untuk memastikan apakah norma hukum baru dapat diciptakan atau tidak, atau apakah norma hukum yang ada dapat dipertahankan oleh undang-undang.⁶ Tidak perlu membuat undang-undang baru untuk menafsirkan pembaharuan hukum. Jika undang-undang yang ada mencakup prinsip-prinsip universal, mereka masih dapat dipilih dan ditegakkan. Satjipto Raharjo mendefinisikan "politik hukum" sebagai proses penentuan langkah-langkah yang diperlukan untuk mencapai tujuan sosial dan hukum tertentu.

- 3) Dukungan untuk peran organisasi penegak hukum dan pengembangan personil mereka
- 4) Menurut pembuat kebijakan, meningkatkan pemahaman publik tentang hukum. sebagai kekayaan intelektual yang diproduksi oleh pemerintah khususnya untuk menjamin pola perilaku warga negara. Dalam situasi ini, keputusan pengadilan dibuat di tingkat tertinggi.

Konsep bahwa suatu masalah harus diatur oleh hukum ada dalam masyarakat, dan gagasan ini melahirkan hukum. Konsep tersebut melalui apa yang dikenal sebagai tahap inisiasi, yang dilanjutkan dengan dialog publik di mana masyarakat menawarkan berbagai pendapat. Pada titik inilah masyarakat memutuskan apakah ide tersebut akan menjadi undang-undang atau tidak. Konsep yang dipertajam adalah hasil dari tahap ini, yang juga dikenal sebagai tahap sosial-politik. Proposal ini telah disempurnakan dan dipersiapkan untuk menuju ke tingkat legal teknis. Anggota parlemen menetapkan rencana pada tahap ini untuk membuat RUU yang akan menjadi undang-undang. Mahfud MD membedakan antara politik hukum yang temporer atau jangka panjang dengan yang periodik.⁷ Judicial review, ekonomi kerakyatan, keselarasan antara kepastian hukum, keadilan, dan keuntungan, penggantian hukum kolonial

⁶ Ramlan Surbakti. *Memahami Ilmu Politik*. (Jakarta :Gramedia Widiasarana Indonesia,1992). 10.

⁷ *Ibid.* 12.

dengan hukum nasional, penguasaan negara atas sumber daya alam, dan pemajuan keadilan, semuanya mustahil. kemerdekaan. mengubah.

Di Indonesia, "politik hukum" adalah taktik utama yang digunakan oleh penyelenggara negara (NKRI) untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan di bidang hukum. Ini memperhitungkan norma-norma yang sudah ada sebelumnya. Indonesia). Saat memutuskan jangkauan, bentuk, dan isi undang-undang baru, badan pengatur di mana pun melihat politik hukum negara masing-masing. Padmo Wahjono menekankan pentingnya kebijakan penyelenggara negara dalam merumuskan, melaksanakan, dan menegakkan peraturan perundang-undangan sambil membahas politik hukum.

bahwa kodifikasi dan unifikasi adalah konstan dalam konteks politik hukum dan perundang-undangan. Kodifikasi, kadang-kadang dikenal sebagai pembukuan, adalah kata bahasa Inggris yang mengacu pada proses penyusunan standar hukum yang identik menjadi satu teks hukum, baik secara keseluruhan atau sebagian, bersamaan dengan pembuatan undang-undang untuk sektor tertentu. Kodifikasi, disebut juga dengan kompilasi, adalah pencatatan isi hukum secara tepat dan menyeluruh dalam sebuah buku atau kodeks hukum. Individu anggota masyarakat akan memiliki jaminan tentang hak-hak mereka berkat kodifikasi. Konsep kodifikasi terbuka dan prinsip kodifikasi parsial adalah dua prinsip panduan kodifikasi. Bukan bangsa yang menurut sejarahnya mengaitkan politik hukum Hindia Belanda sebagai koloni. Itu juga tidak memiliki undang-undang negara bagian karena itu bukan bangsa. Secara alami, di sebuah koloni, hukum yang mengatur wilayah ini mencerminkan preferensi dan kepentingan para pemukim itu sendiri. Memecah belah dan menguasai, atau "et impera", adalah pendekatan yang digunakan Belanda dalam menjalankan kebijakannya sebagai penguasa kolonial. Pemerintah Belanda mengikuti pendekatan yang sama dalam hal undang-undang.⁸

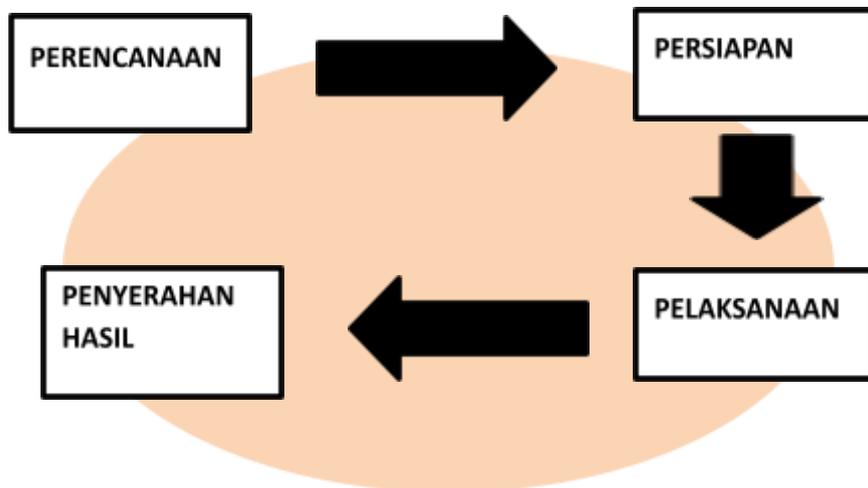
⁸Soerdjono Dirdjosisworo, *Pengantar Hukum*, (Jakarta: Rajawali Press, 2010), 48.

Namun, saat ini politik hukum Indonesia difokuskan untuk mencapai keadilan sosial, membela hak asasi manusia, dan memberikan perlindungan hukum kepada warganya. Kemauan politik partai yang berkuasa menentukan bagaimana sebuah undang-undang akan diterapkan di seluruh wilayah negara dan ke arah mana undang-undang itu akan dikembangkan. Hal ini terlihat dari tujuan undang-undang sebagai berikut, yang harus didasarkan pada aturan yang ditetapkan oleh UU Nomor 12 Tahun 2011:

- a. Kejelasan niat.
- b. organisasi yang sesuai atau persiapan untuk organisasi.
- c. kesesuaian antara kategori dan isi kargo.
- d. Eksekusi
- e. Utilitas
- f. formulasi efektivitas jelas.
- g. Salah satu syaratnya adalah harus terbuka.

Setiap produk hukum yang dikeluarkan harus berdasarkan prinsip-prinsip yang digunakan untuk membuat peraturan perundang-undangan. Sedangkan dalam perkara ini, Perkara Nomor 2/PDT/2021/PT TJK, tentang hak milik negara. Instrumen utama untuk mencapai tujuan kepentingan umum yang didirikan negara adalah hukum. Definisi “kepentingan umum” sendiri menjadi topik yang hangat diperdebatkan. Salah satu peraturan perundang-undangan di Indonesia yang bertujuan untuk menjawab berbagai permasalahan yang berkaitan dengan pertanahan negara adalah UU Pengadaan dan Pembangunan Tanah Untuk Kepentingan Umum No. 2 Tahun 2012. Perundang-undangan yang diusulkan ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa semua pemilik properti merasa mendapat kompensasi yang adil ketika tanah mereka diambil, baik secara sukarela maupun tidak, demi kemajuan. Pemerintah yang membutuhkan properti tersebut, bagaimanapun, percaya bahwa aturan dan peraturan sebelumnya telah menghambat atau mencegah pembangunan berjalan lancar. Langkah

selanjutnya adalah membeli tanah yang saat ini dimiliki swasta agar dapat digunakan untuk kepentingan umum.



Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

UU No. 2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya harus dipatuhi saat membeli tanah publik. Tindakan yang harus dilakukan dalam rangka pembelian tanah untuk kepentingan umum sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 adalah sebagai berikut:

1) Perencanaan;

Rencana tata ruang wilayah dan tujuan pembangunan yang dituangkan dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, dan rencana kerja instansi pemerintah terkait berfungsi sebagai kerangka perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Analisis kelayakan hukum menjadi dasar penyusunan makalah Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. Pemerintah provinsi harus menerima dokumentasi perencanaan dari organisasi yang membutuhkan properti, paling tidak, termasuk

- a. maksud dan tujuan rencana pembangunan.
- b. keselarasan antara rencana tata ruang wilayah dan rencana pembangunan daerah nasional.
- c. Lokasi Tanah dan Luas Tanah yang Dibutuhkan.
- d. Ringkasan status tanah.

e. Perkiraan Waktu

Pelaksanaan Pengadaan Tanah

- f. Status Tanah
 - g. Proyeksi nilai tanah
 - h. perkiraan waktu pelaksanaan konstruksi,
 - i. rencana anggaran Biaya
- 2) Persiapan;

Prosedur yang tercantum dalam dokumen perencanaan Pengadaan Tanah harus diikuti oleh organisasi yang meminta tanah dari pemerintah provinsi.

- a. pemberitahuan rencana pembangunan;

Setiap orang di lingkungan mengetahui lokasi rencana pembangunan kepentingan umum dan tujuan penggunaannya.

- b. pendataan lokasi rencana pembangunan;

Dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender setelah mendapat pemberitahuan rencana pembangunan, pihak yang berhak atas pembebasan tanah dan subjek pengadaan tanah harus memulai pendataan di lokasi rencana pembangunan. Informasi awal yang dikumpulkan di lokasi akan digunakan untuk memberikan komentar masyarakat tentang rencana pembangunan.

- c. Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Konsultasi publik rencana pembangunan dilakukan di lokasi rencana untuk kepentingan umum atau di tempat yang telah disepakati bersama untuk mendapatkan dukungan dari pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak. Perjanjian adalah catatan resmi dari perjanjian. Instansi yang membutuhkan tanah akan mengajukan kepada gubernur untuk keputusan penempatan berdasarkan ketentuan perjanjian. Dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah menerima permintaan

keputusan dari instansi peminta, gubernur akan memilih lokasi.⁹ Konsultasi publik dilakukan kembali dengan pihak lawan paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja apabila para pihak keberatan dengan rencana lokasi pembangunan dalam waktu 60 (enam puluh) hari kerja setelah pelaksanaan konsultasi publik perencanaan pembangunan. setelah diskusi publik yang tulus tentang rencana pembangunan.

3) Penerapan

Badan pertanahan menerima rencana pengadaan tanah dari organisasi yang membutuhkan tanah. Agen pembebasan tanah meliputi:

- a. sebuah daftar dan identifikasi siapa yang menguasai, memiliki, menggunakan, dan menggunakan tanah, meliputi:
 - a) Bidang tanah demi bidang tanah diukur dan dipetakan,
 - b) Informasi tentang pemilik tanah dan properti yang diperoleh dikumpulkan. Untuk menentukan Pihak mana yang berhak atas ganti rugi, Badan Pertanahan mengambil keputusan mengenai pengumuman, verifikasi, dan koreksi.
- b. Penilaian kompensasi;

Menurut peraturan perundang-undangan, badan pertanahan memilih dan menunjuk penilai untuk menilai potensi target pembebasan tanah. Saat menghitung nilai kompensasi per bidang tanah, penilai memperhitungkan faktor-faktor berikut:

- a) tanah baik di atas maupun di bawah permukaan
 - b) Bangunan
 - c) Tanaman
 - d) benda yang berhubungan dengan tanah
 - e) Kerugian terukur yang tersisa terdaftar dari A sampai F.
- c. musyawarah penetapan Kompensasi;

⁹ Dayat Limbong. *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. (Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia. 2004).



- Badan Pertanahan menghubungi Pihak yang Berhak untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan temuan penilaian Ganti Kerugian dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kerja setelah menerima hasil penilaian dari Penilai. Hasil pembicaraan akan digunakan untuk memutuskan berapa banyak uang yang harus diberikan kepada pihak yang berhak sesuai dengan ketentuan kontrak.
- d. Perhitungan kompensasi Pihak yang berhak mendapatkan kompensasi langsung untuk tujuan pengadaan tanah, dan opsi pembayaran meliputi:
- a) Jumlah keuangan.
 - b) lahan alternatif
 - c) Relokasi.
 - d) Kepemilikan bersama.
 - e) perjanjian tambahan yang menurut kedua belah pihak dapat diterima.
- e. pembebasan lahan lembaga.

Menurut undang-undang yang mengatur administrasi properti lokal dan negara, tujuan pembelian tanah publik ditentukan. Pemerintah, Badan Usaha Milik Negara, dan Badan Usaha Milik Daerah kehilangan hak kepemilikannya untuk membeli tanah untuk kepentingan umum sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Tidak ada kompensasi yang diberikan sampai tujuan pengadaan tanah kelembagaan berubah.

- a. Bangunan yang dibangun dengan dana dari Pengadaan Tanah yang digunakan secara aktif untuk melaksanakan tugas kedinasan. Penerima manfaat diberi kompensasi berupa tanah, bangunan, atau relokasi.
- b. produk yang dibeli di wilayah yang dimiliki oleh negara atau perusahaan publik. Kompensasi dapat berupa uang tunai, tanah baru, relokasi, saham, atau kombinasi dari semuanya.

- c. barang pengadaan tanah dari kas masyarakat. Penerima manfaat diberi kompensasi berupa tanah, bangunan, atau relokasi.
- 4) Penyerahan hasil.

Badan Pertanahan kemudian menyediakan organisasi yang membutuhkan properti dengan hasil pembelian tanahnya

- a. Menindaklanjuti pelepasan hak dan kompensasi dari pihak yang berhak.
- b. titipan pemberian Kompensasi di pengadilan negeri.

Sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, tahapan pengadaan tanah meliputi perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Langkah pertama adalah kelompok yang haus lahan mengajukan alokasi lokasi kepada gubernur. Setelah menerima permohonan pendirian lembaga, gubernur memutuskan di tempat dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja. pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015, Perubahan Empat Peraturan Presiden, tentang pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum Karena nilai properti dinilai dengan menggunakan jasa penilai, maka tidak perlu dilakukan identifikasi lokasi berdasarkan Perpres No. 71 Tahun 2012.¹⁰ Akan ada akibat hukum jika sebuah lokasi tidak dipilih untuk pembelian sebidang kecil properti. Instansi yang mencari tanah tidak dapat melalui proses pengadilan karena penetapan lokasi merupakan salah satu syarat untuk mengajukan keberatan dan mengajukan ganti rugi kepada Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

2. Analisis Penyelesaian Pembangunan Demi Kepentingan Umum Dalam Aspek Hukum Agraria

¹⁰ Firman Muntaqo. "Pengadaan Tanah Pada Kawasan Hutan Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sektor Migas". Jurnal Repertorium. Volume 9 Nomor 2. (2020) 13.

Penyelesaian konflik tanah dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, seperti halnya dalam bidang lain:

- 1) Penyelesaian langsung melalui diskusi.
- 2) Penyelesaian oleh kejaksaan

Jika dikaitkan dengan penyelesaian hukum pertanahan yang ditetapkan dengan Undang-Undang Nomor 51/Prp/1960 tentang larangan penggunaan tanah tanpa hak atau wewenang, maka harus diajukan ke pengadilan umum dalam perkara perdata atau pidana, atau melalui tata usaha negara. Secara teoritis, baik pengadilan umum maupun pengadilan tata usaha negara dapat mengadili perkara yang berhubungan dengan real estat.¹¹ Sudah menjadi rahasia umum bahwa banyak kasus yang melibatkan sengketa kepemilikan properti diselesaikan tanpa pernah ke pengadilan. Tampaknya penting untuk mempelajari lebih lengkap tentang isi kasus dengan mengevaluasi tantangan yang mendasarinya tanpa berusaha menggeneralisasi untuk menciptakan keputusan yang benar-benar membawa keadilan dan kepastian hukum bagi orang yang mencarinya. Kesimpulan ini diperoleh setelah meneliti putusan yang dijatuhkan oleh pengadilan, banding, dan kasasi di banyak kasus sengketa tanah.¹²

Konflik properti tidak diragukan lagi sulit dari perspektif hukum, dan dalam keadaan tertentu, bukan hal yang aneh bagi banyak organisasi dengan kepentingan langsung atau tidak langsung untuk pergi ke pengadilan untuk terlibat. Untuk penilaian yang kompeten dan tidak memihak dari mereka yang mencari keadilan, diperlukan perspektif bersama yang muncul dari pemahaman umum tentang ide ini. Sebuah "Pengadilan Tanah" di bawah yurisdiksi yudisial yang luas disarankan sebagai akibat dari meningkatnya jumlah sengketa tanah yang melibatkan beberapa anggota masyarakat dan pandangan negatif masyarakat terhadap pengadilan. Pengadilan tanah mungkin didirikan. Misalnya,

¹¹ Muhammad, Bakri. *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara*. (Yogyakarta :Citra Medja, 2007). 51.

¹²Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Penerbit Djabatan, 1999), 62.

Undang-Undang Nomor 7/Drt/1955 tentang Pengusutan, Penuntutan, dan Pengadilan Tindak Pidana Ekonomi menyebabkan dibentuknya Pengadilan Ekonomi (didefinisikan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1961). Berdasarkan Pasal 8 Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, yang menyatakan bahwa dalam peradilan umum dapat dibentuk kekhususan-kekhususan yang diatur dengan undang-undang, maka peradilan pertanahan berkembang dalam kerangka peradilan umum. Pengadilan Tanah yang dibayangkan sebagian besar akan menunjukkan ciri-ciri yang tercantum di bawah ini:¹³

- a. Satu atau lebih hakim ditempatkan di setiap Pengadilan Negeri dengan tanggung jawab eksklusif (yaitu penunjukan) untuk memeriksa masalah tanah. Hakim Pengadilan Negeri dengan demikian adalah hakim Pengadilan Negeri dengan mandat khusus.
- b. Salah satu yang digunakan adalah undang-undang proses perdata pengadilan negeri.
- c. Jika keputusan tidak dapat diterima oleh salah satu pihak, mereka dapat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi, permohonan peninjauan kembali ke Mahkamah Agung, atau keduanya.

Pokok persoalannya adalah dapat atau tidaknya keberhasilan pembentukan Pengadilan Tanah, meskipun secara teoritis dapat dibayangkan. Pengamatan menunjukkan bahwa litigasi ruang sidang sulit, rumit, dan memakan waktu. Selain keterbatasan organisasi, status pengadilan sebagai upaya terakhir untuk mencari keadilan terkadang dipertanyakan karena campur tangan aktor non-yuridis lainnya. Oleh karena itu, belum jelas seberapa berhasilkah rencana Peradilan Pertanahan tersebut.

Menurut UUPA, sila-sila Pancasila diwujudkan dalam Hukum Pertanahan Nasional kita. Prinsip-prinsip demokrasi dan doktrin Ketuhanan Yang Maha Esa Hikmat mendorong agar perdebatan dijadikan

¹³Gouw Giok Siong, "*Tafsir Hukum Pokok Agraria*", (Jakarta: PT Kinta, 1963), 71.

sebagai langkah awal dalam upaya penyelesaian suatu persoalan. Meskipun salah satu peserta dalam argumen ini adalah pemerintah, kedua belah pihak memiliki posisi yang sama. Perwakilan atau pengacara yang dipilih oleh para pihak dapat bereaksi jika ada perbedaan pendapat yang substansial. Salah satu aturan pelaksanaan UUPA, Keppres 55/1993, memberikan gambaran tentang isu hot button. Musyawarah adalah suatu proses atau kegiatan antara pihak yang berhak atas tanah dan pihak yang membutuhkan tanah secara aktif saling mendengarkan dan mengetahui pendapat, tujuan, dan kebutuhan untuk mencapai mufakat mengenai bentuk dan jumlah ganti rugi yang akan diberikan. Tujuan sebenarnya dari negosiasi adalah untuk menetapkan jumlah kompensasi yang adil bagi semua pihak yang terlibat, serta untuk menentukan siapa yang bersedia menerima uang dan siapa yang bersedia menerima properti. Menurut pasal 18 UUPA yang mengatur tentang kemungkinan pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum, diperlukan ganti rugi yang adil.

Pengertian keadilan, menurut Penjelasan PP 39/1973, didasarkan pada pemikiran bahwa hilangnya hak pemilik atau pemegang hak tidak akan membawa akibat yang merugikan bagi masyarakat atau perekonomian. Pihak yang hak atas tanahnya telah diakhiri untuk kepentingan umum tidak wajib menunjukkan ganti kerugian yang dipilih oleh Presiden, menurut PP 39 Tahun 1973, yang mengatur tentang acara Pengadilan Tinggi. Cara ini seharusnya menjadi pedoman bagi Pengadilan Banding dalam menentukan jumlah kompensasi yang tepat.¹⁴

UUD NKRI Tahun 1945 menyatakan bahwa negara kita menjunjung tinggi supremasi hukum dan mengakui serta membela hak-hak individu dan kolektif yang ditentukan oleh hukum adat atas tanah. Properti harus diserahkan, meskipun demikian, jika perlu untuk kegiatan kepentingan nasional atau publik. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 UUPA, kekayaan yang dimilikinya dimiliki secara kolektif oleh rakyat Indonesia,

¹⁴ Muhammad, Bakri. *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara*. (Yogyakarta :Citra Medja, 2007). 78

sehingga ketika rakyat hidup bersama, kepentingan umum dan kepentingan nasional harus didahulukan di atas kepentingan individu dan organisasi. Penjelasan Umum UUPA ini tidak tersirat bahwa hak dan kepentingan mereka dikesampingkan begitu saja. Seperti disebutkan di atas dalam konsep penyelesaian sengketa, keputusan dibuat tentang jenis dan jumlah kompensasi yang harus diberikan kepada pemilik hak properti tertentu. Menurut Penjelasan Umum UUPA, perlu untuk mengidentifikasi masyarakat menurut hukum adat yang tanah leluhurnya dibutuhkan untuk pembangunan. Pembayaran dapat diganti dengan pembangunan infrastruktur publik atau hadiah ramah lingkungan lainnya (Keppres 55/1993 Pasal 14).

III. PENUTUPAN

A. Kesimpulan

Konflik kepentingan antara mereka yang ingin menguasai properti dan pihak lain yang memiliki hak dan kepentingan di dalamnya menyebabkan perselisihan tanah ketika tanah diperoleh untuk pembangunan. Konflik-konflik ini selanjutnya dipengaruhi oleh undang-undang, peraturan, dan kebijakan pemerintah yang saling bertentangan. Masalah tanah dapat diselesaikan melalui musyawarah, sistem hukum, arbitrase, dan penyelesaian sengketa alternatif (APS). Kami menganjurkan APS dan arbitrase sebagai metode penyelesaian sengketa yang cepat. Konflik antar instansi harus diselesaikan melalui diskusi atau dengan mendekati instansi yang lebih tinggi.

Prosedur yang digunakan untuk menyelesaikan sengketa tanah tidak penting memahami asal-usul hukum, prinsip-prinsip panduannya, dan bagaimana menerapkannya dalam penyelesaian konflik. Penting untuk diingat bahwa Keputusan Presiden 55/1993, yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, dan peraturan yang mengikutinya pada dasarnya adalah prosedur administrasi internal yang

dirancang untuk mendukung dan membantu entitas pemerintah yang membutuhkan tanah.

B. Saran

Aturan tersebut mengatur kewajiban kelompok pemburu harta karun, serta kewajiban Pemerintah Daerah, yang meliputi Bupati/Walikota, Gubernur, dan pejabat lain yang terkait dengan pemukiman. Terlepas dari apa yang mereka yakini, undang-undang ini tidak berlaku untuk pemilik tanah karena ini bukan undang-undang dan tidak dapat ditegakkan terhadap mereka. Sangat penting untuk memahami gagasan dan prinsip dasar Hukum Pertanahan Nasional serta bagaimana penerapannya dalam lanskap sosial budaya daerah.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Harsoeno, Budi. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Djambatan, 1999.
- Gouw Giok Siong. *Interpretasi Hukum Dasar Agraria*. Jakarta : Penerbit PT Kinta. 1963 .
- Hadimulyo. *Pertimbangkan ADR , Kajian Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*. Jakarta : ELSAM. 1997.
- Mariam, Budiarjo. *Dasar-dasar Ilmu Politik*. Jakarta :Gramedia Pustaka Utama, 2008.
- Muchtar, Kusumatmadja. *Pengantar Hukum: Pengenalan Pertama tentang Ruang Lingkup Penerapan Hukum*. Bandung : Alumni , 2000.
- Rahmad , Safaat. *Advokasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Malang : Surya Pena Gemilang, 2011.
- Ramlan Surbakti, *Pengertian Ilmu Politik*. Jakarta :Gramedia Widiasarana Indonesia. 1992.

- Rusmadi, Murad. *Penyelesaian Perselisihan Hukum Atas tanah*. Bandung : Alumni. 1999.
- Soerdjono, Dirdjosisworo. *Pengantar Hukum*. Jakarta :Rajawali Press, 2010.
- Sudikno, Mertokusumo. *Mengetahui Hukum: Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Merdeka, 2005.
- Suryono, Agus. *Dimensi Prima Teori Pembangunan*. Malang : UB Press, 2010
- Djoko, Prakoso. *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*. Jakarta: Ghalia. 1999
- Philipus, Hadjon. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2011.
- Muhammad, Bakri. *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara*. Yogyakarta :Citra Medja, 2007.
- Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada. 2006
- R. Subekti. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta : PT. Pradnya Paramitha, 2006.
- Dayat Limbong. *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia. 2004.
- Maria S. W. Sumardjono. *Tanah: Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas. 2008.

B. Jurnal

- Nia. “Mediasi-Arbitrase Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah”. *Jurnal Sosiohumaniora*. Volume 18 Nomor 3. (2017).
- Abuyazid Bustomi. “Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”. *Jurnal Solusi*. Volume 16 Nomor 3 (2018).

- Putri Lestari. “Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum Di Indonesia Berdasarkan Pancasila”. Jurnal SIGn. Volume 1 Nomor 2 (Maret 2020)
- Firman Muntaqo. “Pengadaan Tanah Pada Kawasan Hutan Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sektor Migas”. Jurnal Repertorium. Volume 9 Nomor 2. (2020)