

Tindakan Hukum Konflik Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Agnes Debora, Wardani Rizkianti

Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, Jakarta, Indonesia
agnesdh00@gmail.com

Abstrak

Tujuan dari penelitian ini adalah menganalisis upaya hukum penyelesaian konflik agraria mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan menganalisa kasus yang terjadi antar PT Perkebunan Nusantara III dengan masyarakat Gurilla, Kampung Baru, Pematang Siantar. Penelitian ini diperlukan melihat tren pembangunan infrastruktur di Indonesia yang berkembang pesat. Dibalik semua itu, ada keluarga yang kehilangan tempat tinggal dan pekerjaannya dengan biaya dan bentuk ganti rugi yang tidak setimpal. Dirasakan perlu adanya urgensi untuk menganalisa tata cara, hak dan kewajiban, serta perundang-undangan terkait dalam kasus pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Tulisan ini memakai pendekatan yuridis normatif yang dilaksanakan dengan mempelajari bahan pustaka maupun data sekunder sebagai bahan dasar yang diteliti dengan melakukan pencarian terkait kaidah-kaidah dan literatur-literatur yang bersangkutan dengan permasalahan yang diteliti. Penelitian ini menganalisis terkait pelanggaran yang dilakukan oleh PTPN III terhadap masyarakat Gurilla yang belum dijabarkan dalam penelitian terdahulu. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa ada berbagai cara untuk menyelesaikan sengketa tersebut.

Kata kunci: Ganti Rugi; Kepentingan Umum; Pengadaan Tanah

Abstrack

The purpose of this study is to study the legal efforts to resolve the agraric conflict regarding land acquisition for the general interest by analyzing the case that occurred between the PT Farmers of Nusantara III with the Gurilla Society, New Village, Siantar Pematang. This research is needed to look at the fast-growing infrastructure development trends in Indonesia. Behind all of this, there are families who lose their homes and jobs with uneven costs and forms of damages. Therefore, it is felt necessary for the urgency to analyse the arrangements, rights and obligations, as well as the related laws in the case of land acquisition for the public interest. This paper uses a normative jurisprudential approach that is carried out by studying library material or secondary data as the basic material to be studied by conducting a search of the rules and literature related to the problem being studied. This study analyses the violations committed by PTPN III against the Gurilla community that have not been in previous studies. The results of this study show that there are different ways to resolve the dispute.

Keywords: *Compensation; Land Acquisition; Public Interest*

1. PENDAHULUAN

Pengadaan tanah untuk berbagai kepentingan umum seringkali menimbulkan permasalahan sehingga terjadi sengketa dalam pelaksanaannya.¹ PTPN III telah mengulangi konflik agraria kekerasan di Sumatera Utara. Salah satu permasalahan agraria yang terjadi karena adanya klaim kepemilikan lahan oleh BUMN, termasuk tanah dan desa-desa rakyat, adalah pecahnya konflik di Desa Baru, Pematang Siantar, yang bertindihan dengan lahan pertanian dan perkampungan masyarakat. Klaim lahan yang dilakukan perusahaan-perusahaan milik negara tersebut, khususnya PTPN, bukan hanya menimbulkan permasalahan di berbagai wilayah terpencil, tetapi juga memicu kekerasan terhadap rakyat.

Proses yang tertutup, koersif, manipulatif, bahkan penggunaan cara-cara kekerasan masih sering digunakan untuk menanggapi aspirasi atau protes masyarakat yang terkena dampak. Konflik yang terjadi sejauh ini disebabkan oleh keengganan warga Kampung Baru untuk menyerahkan tanahnya dan menerima kompensasi. Warga akan memperoleh kompensasi yang cukup jika mentaati peraturan yang ditentukan oleh pemerintah, jika tidak maka besaran kompensasi tidak akan berubah.

Instansi membutuhkan konsensus dari pemilik tanah terkait tanah yang dibutuhkan untuk perolehan lahan untuk penyediaan lahan demi kepentingan umum. Dalam praktiknya, pemilik hak atas tanah tidak selalu bersedia menyerahkan atau mengalihkan hak milik mereka kepada instansi yang membutuhkan lahan tersebut. Hal ini sering terjadi ketika besar kompensasi yang ditawarkan instansi tersebut dirasa tidak pantas. Karena pemilik hak tanah tidak mau menyerah atau melepas hak-haknya untuk kepentingan otoritas, ada kemungkinan konflik antara otoritas pencarian tanah dan pemilik hak tanah

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum memberikan pilihan kompensasi kepada masyarakat yang terkena efeknya selain uang kompensasi, yaitu opsi penyediaan lahan pengganti, relokasi, penyertaan modal (kepemilikan saham), serta bentuk lainnya yang disepakati kedua belah pihak. Hak warga terdampak atas pilihan-pilihan itu seringkali tidak dijamin, atau sengaja ditutupi dengan memanfaatkan ketidaktahuan masyarakat akan hak-hak mereka berdasarkan aturan UU tersebut.

Sebelumnya penelitian yang dilakukan oleh Rohaedi (2019),² yang membahas tentang mekanisme pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Hal yang membedakan penelitian sekarang dengan riset terdahulu yaitu pada penelitian sekarang secara komperhensif membahas mengenai penyelesaian tindakan hukum konflik pengadaan tanah untuk kepentingan umum studi kasus PTPN III dengan warga gurilla

¹ Putri Rahmadani, "Penyelesaian Sengketa Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Section Binjai-Pangkalan Brandan Berbasis Perlindungan Hukum," *Locus Journal of Academic Literature Review* 1, no. 4 (2022): 210–25. <https://doi.org/https://doi.org/10.56128/ljoalr.v1i4.68>

² Edi Rohaedi, Isep H. Insan, and Nadia Zumaro, "Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum," *Pakuan Law Review* 5, no. 1 (2019), <https://doi.org/https://doi.org/10.33751/palar.v5i2.1192>.

Selanjutnya, penelitian oleh Subhan (2019),³ mengkaji tentang pelaksanaan pembayaran ganti rugi dalam kegiatan pengadaan tanah pembangunan jalur kereta api bandara soekarno-hatta terhadap bidang tanah yang tidak memiliki alas hak. Perbedaan penelitian yang sekarang dengan terdahulu yaitu pada penelitian sekarang tidak memfokuskan kepada peran jaksa penuntut umum dalam membantu pemerintah dalam memecahkan permasalahan pelaksanaan pembayaran ganti rugi terhadap bidang tanah yang tidak memiliki alas hak. Lebih menitikberatkan terkait jumlah dan bentuk ganti rugi yang tidak layak.

Terakhir penelitian oleh Lestari, (2020),⁴ menganalisis terkait pengadaan tanah yang sesuai dengan nilai-nilai yang terkandung dalam Pancasila. Penelitian ini juga meneliti terkait prinsip-prinsip pemberian ganti rugi berdasarkan nilai keadilan dalam Pancasila. Perbedaan penelitian yang sekarang dengan penelitian terdahulu yaitu pada penelitian terdahulu tidak membahas terkait upaya hukum yang dapat dilakukan dalam mengatasi konflik pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Terdapat hal-hal yang bersinggungan maupun yang tidak berkaitan dengan penelitian sebelumnya. Kesamaannya antara lain yakni membahas tentang pengadaan tanah demi kepentingan umum. Perbedaannya adalah riset saat ini akan difokuskan terhadap konflik yang terjadi pada Desa Kampung Baru, Gurilla, Kota Pematang Siantar yang akan dibangun jalan tol. Sehingga pelaksanaan riset ini bertujuan untuk menganalisis upaya hukum penyelesaian konflik agraria mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan menganalisa kasus yang terjadi antar PT Perkebunan Nusantara III dengan masyarakat Gurilla, Kampung Baru, Pematang Siantar.

2. METODE

Penelitian ini mengimplementasikan metode yuridis-normatif, yakni penelitian di bidang hukum yang dilaksanakan dengan mempelajari bahan pustaka maupun data sekunder yang menjadi bahan dasar yang akan dianalisis dengan melakukan pencarian terhadap kaidah-kaidah dan berbagai pustaka mengenai dengan permasalahan yang diteliti.⁵ Analisa studi kasus diterapkan pada suatu konflik agraria yang sedang terjadi antara PTPN III dengan masyarakat Kampung Baru, Gurilla, Pematang siantar yang diatur secara normatif dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan UU lainnya yang bersangkutan. Mengenai pendekatan masalah, penelitian ini menerapkan pendekatan undang-undang (*statue approach*), penelitian ini dapat mengupas permasalahan dengan menggunakan peraturan

³ Aldi Subhan Lubis, "Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalur Kereta Api Bandara Soekarno-Hatta Terhadap Bidang Tanah Yang Tidak Memiliki Alas Hak," *Doktrina: Journal of Law* 2, no. 1 (2019), <https://doi.org/10.31289/doktrina.v2i1.2252>.

⁴ Putri Lestari, "Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum Di Indonesia Berdasarkan Pancasila," *SIGn Jurnal Hukum* 1, no. 2 (2020): 71–86, <https://doi.org/https://doi.org/10.37276/sjh.v1i2.54>.

⁵ Soerjono Soekanto and Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Rajawali Pers, 2021).

perundang undangan yang berlaku di Indonesia yaitu KUH Perdata dan peraturan yang berkaitan dengan agraria. Penelitian ini hanya dilakukan di Kampung Baru, Gurilla, Pematang Siantar, maka pendekatan yang digunakan adalah pendekatan studi kasus (*case approach*), yaitu suatu pendekatan yang penelaahannya kepada satu kasus dilakukan secara intensif, mendalam, mendetail dan komprehensif.⁶ Bahan hukum yang digunakan meliputi UUPA, Undang-Undang No. 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan undang-undang lainnya yang bersangkutan dengan agraria. Selain itu, penelitian ini menggunakan sumber sekunder berupa makalah, paper, jurnal, artikel, buku, dan karya ilmiah lain yang relevan juga digunakan. Penelitian ini mengimplementasikan *metode library research* atau studi literatur untuk mengumpulkan data riset.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Pengaturan Mengenai Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Hukum Positif di Indonesia

Pasal 33 Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (UUD 1945) ayat (2)⁷ mengatur bahwa “Cabang-cabang produksi yang penting bagi Negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh Negara” dan Ayat (3) yakni: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Pasal ini merupakan dasar dari hak mendominasi negara.

Pembangunan infrastruktur di Indonesia berkembang pesat belakangan ini. Dibalik semua itu, ada keluarga yang kehilangan tempat tinggal dan pekerjaannya dengan biaya dan bentuk ganti rugi yang tidak setimpal. Melihat tren ini perlu adanya edukasi kepada masyarakat, khususnya yang terkena dampak, terkait tata cara, hak dan kewajiban, serta perundang-undangan terkait dalam kasus pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Menurut pemahaman Pancasila sebagai dasar falsafah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI), kebijakan pemberian hak tanah tampaknya bertujuan untuk mencapai kemakmuran terbesar bagi rakyat. Demi mewujudkan negara kesejahteraan (*welfare state*), negara harus memprioritaskan kepentingan rakyat dan secara aktif berpartisipasi untuk melestarikan kesejahteraan sosial semua lapisan masyarakat. Argumen ini mendukung bahwa pembangunan hukum pertanahan haruslah konkrit antara kepentingan negara dengan kepentingan warga negaranya atau masyarakat yang meliputi baik tanah yang tidak atau maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perorangan atas tanah yang sudah dihaki oleh perorangan maka pemerintah harus melakukan perbaharuan hukum pertanahan

⁶ Dyah Ochtorina Susanti and A'an Efendi Susanti, *Penelitian Hukum (Legal Research)* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014).

⁷ Selvi Harvia Santri, “Reinsurance Arrangements Associated With Guarantee Legal Responsibilities,” *Jurnal Cendekia Hukum* 8, no. 2 (2023), <https://doi.org/http://doi.org/10.33760/jch.v8i2>.

dengan adanya UUPA maka tanah-tanah yang sudah dipunyai dengan hak-hak atas tanah primer disebut dengan tanah-tanah hak, dengan sebutan hak.

Terdapat beberapa cara untuk memperoleh hak atas tanah, diantaranya dengan permohonan hak, pemberian hak, peralihan hak, pembebasan atau pelepasan hak, dan pencabutan hak. Permohonan hak dilakukan jika tanah yang tersedia adalah tanah negara atau tanah hak pengelolaan, sementara untuk pemberian hak, diberikan oleh pemilik tanah kepada pihak lain atau hak atas tanah sekunder.⁸

Kepemilikan atas tanah menurut hukum agraria Indonesia dapat diartikan dalam dua konsep yaitu, fisik serta yuridis. Kepemilikan atas tanah terdapat 2 (dua) aspek yaitu aspek privat serta aspek publik.⁹ Pengadaan tanah dilakukan dengan mekanisme tahapan pengadaan tanah terhadap pengembangan untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah secara langsung.¹⁰ “Untuk Kepentingan Umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari Rakyat, hak-hak atas Tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang” adalah bunyi pasal 18 UUPA yang menjadi rujukan terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia

Peraturan tersebut tidak melengkapi ketentuan dalam pasal sebelumnya yaitu Pasal 4 Ayat (1) dan Pasal 9 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang memberi izin dan wewenang untuk menguasai dan menggunakan lahan perseorangan. Selanjutnya ketentuan pada Pasal 21, 29, 36, 42, dan 45 Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur ketentuan bagi pemilik lahan juga menunjukkan asas penguasaan dan penggunaan lahan secara perseorangan.

Dari awal atau setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 6 yang berbunyi “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.” Akibatnya adalah apabila pemerintah dalam hal ini pelaksana negara memerlukan tanah untuk kepentingan umum maka secara khusus tanah masyarakat atau individu harus dilakukan ganti kerugian untuk memperoleh tanah tersebut.¹¹

Pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan sesungguhnya memiliki sejarah yang panjang karena telah ada sejak zaman kolonial yang dikenal dengan istilah *onteiening*. Dasar hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1996, Keputusan

⁸ Vania Digna Anggita and Mohamad Fajri Mekka Putra, “Implikasi Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Secara Melawan Hukum,” *Jurnal USM Law Review* 2, no. 2 (2022), <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v5i2.5724>.

⁹ Audry Zefanya and Fransiscus Xaverius Arsin Lukman, “Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik Atas Tanah Melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah,” *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 441–54, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v5i2.4878>.

¹⁰ Iwan Permadi, “Konstitusionalitas Keberadaan Bank Tanah Dalam Pengelolaan Dan Penguasaan Atas Tanah Oleh Negara,” *Jurnal USM Law Review* 6, no. 1 (2023), <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v6i1.6678>.

¹¹ Karjoko Lego, Zaidah Nur Rosidah, and I Gusti Ayu Ketut Rahmi Handayani, “Refleksi Paradigma Ilmu Pengetahuan Bagi Pembangunan Hukum Pengadaan Tanah,” *Jurnal UNS Bestuur* 7, no. 1 (2019): 1–14, <https://doi.org/https://doi.org/10.20961/bestuur.v7i1.42694>.

Presiden Nomor 55 Tahun 1993, Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 1995, Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006. Peraturan-peraturan tersebut kemudian dicabut setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Dengan menggunakan asas *lex posteriori de rogat legi priori*, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum mencabut atau menggantikan peraturan undang-undang sebelumnya yang mengatur hal yang sama.¹² Berdasarkan asas ini, Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 menggeser Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 sebagai landasan hukum perolehan tanah untuk kepentingan umum.

Disebutkan dalam Undang-Undang No.2 tahun 2012 bahwa salah satu asas dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah keadilan. Dalam penjelasannya dikatakan “Yang dimaksud dengan asas keadilan adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.” Menurut John Rawls dalam bukunya *A Theory of Justice* disebutkan “keadilan adalah kebajikan utama dalam institusi sosial, sebagaimana kebenaran dalam sistem pemikiran. Lebih lanjut ia mengatakan bahwa sebagai kebajikan utama umat manusia, kebenaran dan keadilan tidak bisa diganggu gugat.”

Dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, subjek hukum yang melepaskan haknya untuk kepentingan umum. Pemegang hak yang melepaskan haknya, berhak mendapatkan keadilan yang harus diterima oleh subjek hak tersebut adalah dalam hal ganti kerugian yang layak, yang bisa dinikmati subjek seperti semula. Ganti kerugian yang diterima bukan hanya dalam bentuk fisik, melainkan juga non fisik. Seharusnya pemberian ganti kerugian tidak membawa dampak kerugian kepada pemegang hak atas tanah yang kehilangan haknya tersebut. Melainkan membawa dampak pada tingkat kehidupan yang lebih baik atau setidaknya sama pada waktu sebelum terjadinya kegiatan pembangunan.

Pada praktiknya ketentuan mengenai ganti kerugian yang diatur peraturan perundang-undangan mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum sejauh ini cenderung merugikan pihak pemegang hak atas tanah. Pertama, kerugian yang diganti hanyalah kerugian fisik seperti tanah, bangunan dan tanaman saja, sedangkan kerugian non fisik tidak diperhitungkan. Kedua, dasar perhitungan besarnya ganti kerugian atas tanah bukan atas dasar harga sebenarnya atau harga pasar. Studi ini sangat komprehensif dan kritis pada perundang-undangan melalui interdisipliner.¹³

¹² Rahadian Rian, “Keterkaitan Pasal Rukuhpidana Dengan Cyber Law, Sebagai Pelaksana Asas Lex Posterior Derogat Legi Priori,” *Jurnal Buana Ilmu* 7, no. 1 (2022): 283–90, <https://doi.org/https://doi.org/10.36805/bi.v7i1.5155>.

¹³ S. P. Simaremare et al., “Politik Hukum Jangka Waktu Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Di Indonesia,” *Jurnal Ius Constituendum* 6, no. 1 (2021): 99–119.

Proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum atau Pengadaan Tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebagai ketua pelaksana pengadaan tanah. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional berwenang menunjuk Kepala Kantor Pertanahan menjadi ketua pelaksana pengadaan tanah yang mana bertujuan untuk mempercepat pekerjaan pengadaan tanah untuk pembangunan.

Pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 hanya dilakukan berdasarkan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Menurut UU Nomor 2 tahun 2012, pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Dengan merujuk ketentuan hukum dan peraturan, otoritas yang memerlukan lahan wajib membuat rancangan untuk akuisisi tanah dalam kepentingan umum.

Rencana pembangunan diberitahukan kepada masyarakat baik secara langsung maupun tidak langsung terkait rencana tempat pembangunan untuk kepentingan umum. Disebutkan dalam Pasal 18 ayat (2) UU No. 2 tahun 2012 “Pendataan awal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan.”

Pasal 19 ayat (2) UU No.2/2012 menyebutkan bahwa “Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan kepentingan umum atau di tempat yang disepakati.”

Pelibatan pihak yang berhak dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh pihak yang berhak atas lokasi rencana pembangunan. Hal ini dapat dilihat dari prinsip dasar ganti rugi adalah “memberikan pemberian ganti kerugian yang adil dan layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah, serta memberikan penggantian terhadap kerugian yang diderita pemilik lama dalam posisi ekonomi (keuangan) yang sekurang-kurangnya sama dengan sebelum diadakan proyek pembangunan.”¹⁴

Pasal 19 ayat (4) UU No.2/2012 “Kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan.” Berdasarkan berita acara kesepakatan, instansi yang membutuhkan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur. Sesuai yang tertuang dalam pasal 19 ayat (6) UU No.2/2012 “Gubernur menetapkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh instansi yang memerlukan tanah.”

Diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UU No. 2/2012 “Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dilaksanakan dalam waktu

¹⁴ Putri Rahmadani, “Penyelesaian Sengketa Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Section Binjai-Pangkalan Brandan Berbasis Perlindungan Hukum,” *Locus Journal of Academic Literature Review* 1, no. 4 (2022): 210–225, <https://doi.org/https://doi.org/10.56128/ljoalr.v1i4.68>.

paling lama 60 (enam puluh) hari kerja.” Selanjutnya pada Pasal 20 ayat (2) UU No.2/2012 dikatakan “Apabila sampai dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, dilaksanakan Konsultasi Publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.”

Pasal 20 UU No.2/2012 menyatakan bahwa “Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja. Apabila sampai dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, dilaksanakan Konsultasi Publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.”

Gubernur membentuk tim untuk melakukan atas keberatan rencana lokasi pembangunan. Pasal 21 ayat (4) UU No.2/2012 menyebutkan “Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bertugas: (1) Menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan;(2) Melakukan pertemuan atau kalifikasi dengan pihak yang keberatan; dan (3) Membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan.”

Pasal 21 ayat (5) UU No. 2/2012 menyebutkan “Hasil kajian tim berupa rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan rencana lokasi pembangunan dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan oleh gubernur”. Selanjutnya diperjelas pada Pasal 21 ayat (6) UU No.2/2012 “Gubernur berdasarkan rekomendasi tim, mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan. Dalam hal ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan, gubernur menetapkan lokasi Pembangunan.”

Pasal 22 UU No.2/2012 menyebutkan pula “(1) Dalam hal ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 21 ayat (6), gubernur menetapkan lokasi pembangunan. (2) Dalam hal diterimanya keberatan atas rencana lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 21 ayat (6), gubernur memberitahukan kepada instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan rencana lokasi pembangunan di tempat lain.”

“Setelah penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 ayat (1), Pihak yang Berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.” Bunyi pasal 27 ayat (3) UU No.2/2012. Pasal ini juga mengatur bahwa “Beralihnya hak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan memberikan Ganti Kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi.” yang dicantumkan pada ayat (4).

Istilah ganti rugi adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya haknya tersebut. Problematika ganti

kerugian menjadi komponen yang paling sensitif dalam proses pengadaan tanah. Pembebasan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian rentan menjadi proses yang panjang, dan berlarut-larut. Hal ini terjadi karena tidak bertemunya jalan tengah yang disepakati para pihak.¹⁵

Dalam proses menghitung ganti kerugian, selain menghitung kerugian fisik yang hilang, seharusnya menghitung ganti kerugian non fisik seperti pemulihan kondisi sosial ekonomi warga yang ditempatkan ke lokasi baru. Seharusnya pemberian ganti kerugian tidak membawa dampak kerugian kepada pemegang hak atas tanah yang kehilangan haknya tersebut melainkan membawa dampak pada tingkat kehidupan yang lebih baik atau minimal sama pada waktu sebelum terjadinya kegiatan Pembangunan.

Sangat disayangkan apabila dilakukan penambahan kategori pembangunan untuk kepentingan umum yang bertema “industrialisasi” tetapi tidak diikuti dengan perluasan kriteria penentuan dan ganti rugi yang diberikan hak atas tanah menjadi obyek pengadaan tanah.¹⁶ Bunyi ketentuan umum pasal 1 angka 2 undang-undang ini: “Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”.

Pasal 1 angka 10 menegaskan lagi “Ganti Kerugian adalah penggantian layak dan adil kepada yang berhak dalam proses pengadaan tanah”. Asas pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang diatur Pasal 2 UU No.2/2012 yang menyatakan bahwa “Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan.” Dari sekian banyak asas haruslah asas keadilan diutamakan karena asas ini telah ditegaskan dua kali pada ketentuan umum angka 2 dan angka 10 undang-undang ini. Kalimat: “Ganti kerugian adalah penggantian layak dan adil” belum pernah muncul pada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengadaan tanah sebelumnya.

Bentuk ganti rugi yang diberikan pemerintah kepada masyarakat sesuai dengan Pasal 36 UU No.2 2012 “Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk: meliputi, Uang, Tanah pengganti, Permukiman Kembali, Kepemilikan saham atau, Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.” Perlu diketahui bahwa, “Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana

¹⁵ Fitrotul Maulidah et al., “Sengketa Tanah Antara Masyarakat Dengan Pemerintah (Studi Kasus: Pembangunan Dinas PUPR Di Jawa Timur),” *Dewantara: Jurnal Pendidikan Sosial Humaniora* 2, no. 2 (2023), <https://doi.org/10.30640/dewantara.v2i2.1022>.

¹⁶ Embun Sari et al., “Politik Hukum Pengadaan Tanah Terhadap Tanah Abrasi Pasca Diberlakukan Undang-Undang Cipta Kerja,” *Jurnal Ius Constituendum* 7, no. 1 (2022), <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/jic.v7i1.4390>.

dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).” Hal tersebut diatur dalam Pasal 38 ayat (1) UU No.2/2012.

Nantinya, “Pengadilan negeri memutuskan bentuk dan atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.” Seperti yang dikatakan pada pasal 38 ayat (2) UU No.2/2012. Kemudian, “Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia. (4) Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. (5) Putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.” Hal tersebut diatur dalam pasal 38 ayat (3), (4), (5) UU No.2/2012.

Patut diperhatikan, “Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan 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).” Hal ini diatur dalam pasal 39 UU No.2/2012.

Diatur dalam pasal 24 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 bahwa, “Institusi yang memerlukan tanah dapat mengajukan permohonan konsinyasi ke pengadilan negeri domisili termohon, dengan beberapa persyaratan yang perlu dipenuhi, sebagai berikut ini, pemilik tanah menolak bentuk dan/atau nilai ganti rugi, tetapi tidak mengajukan keberatan; pihak menolak bentuk dan/atau nilai ganti rugi, di mana putusan bersifat final dan mengikat; tidak diketahui informasi domisili/keberadaan pemilik tanah; objek tanah (i) sedang dalam sengketa, (ii) kepemilikan hak atas tanah sedang dalam sengketa, (iii) sedang dalam peletakan sita, dan (iv) sedang dalam jaminan di bank.”

Setelah penatapan konsinyasi “Ketua Pengadilan menerbitkan penetapan yang memerintahkan Juru Sita Pengadilan dengan disertai oleh 2 (dua) orang saksi untuk melakukan penawaran pembayaran kepada Termohon di tempat tinggal Termohon.” Hal ini diatur dalam Pasal 27 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.¹⁷

Ganti kerugian dapat diambil di kepaniteraan pada waktu yang dikehendaki termohon sesuai dengan kondisi, sebagai berikut: “Dalam hal objek pengadaan tanah sedang menjadi objek perkara di pengadilan atau masih dipersengketakan, Ganti Kerugian diambil oleh pihak yang berhak di kepaniteraan Pengadilan setelah terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau akta

¹⁷ Efa Laela Fakhriah, “Kritis Rancangan UU Hukum Acara Perdata Demi Tercapainya Unifikasi Hukum Acara Perdata,” *Asosisasi Dosen Hukum Acara Perdata Rancangan, Hukum, Dan Perdata 2* (2019).

perdamaian, disertai dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah” diatur dalam Pasal 32 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016.

“Dalam hal objek pengadaan tanah diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang, Ganti Kerugian diambil oleh pihak yang berhak di kepaniteraan Pengadilan setelah adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau sita telah diangkat, disertai dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.” Diatur Pasal 33 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016

“Dalam hal objek pengadaan tanah menjadi jaminan di bank, Ganti Kerugian dapat diambil di kepaniteraan Pengadilan setelah adanya persetujuan dari pihak bank, disertai dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah”. Diatur dalam pasal 34 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016.

Dalam praktiknya, pengadaan tanah lebih sering menjadi subjek kontroversi dan konflik hukum dan sosial. Tindakan masyarakat terkait pengadaan tanah untuk pembangunan umum sering menjadi api permasalahan. Misalnya seperti yang sudah terjadi dalam pembangunan Bandara Kulon Progo di Yogyakarta diwarnai dengan penolakan dan protes masyarakat setempat. Hal yang sama saat ini dialami oleh warga Gurilla, Pematang Siantar.

3.2 Bentuk Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Agar Masyarakat Pematang Siantar

Bernard Limbong¹⁸ menyebutkan dalam bukunya bahwa “Dalam konteks pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, banyak persoalan yang muncul akibat kelemahan regulasi. Wujud peraturan yang ada sebelumnya tidak berbentuk undang-undang. Aspek material dari semua regulasi yang ada, kurang memadai sehingga berpotensi menimbulkan masalah. Persoalan-persoalan yang muncul dalam kegiatan pengadaan tanah lebih disebabkan oleh ketentuan perundang-undangan di bidang pertanahan yang tidak memberikan perlindungan bagi pemegang hak atas tanah. Khususnya yang menyangkut aspek ganti rugi, regulasi yang ada belum secara konkret menjamin kehidupan pemegang hak atas tanah memperoleh kehidupan yang lebih baik dibandingkan sebelumnya. Fakta menunjukkan bahwa terjadi proses pemiskinan terhadap pemegang hak atas tanah dalam setiap proyek pembangunan untuk kepentingan umum. Hal ini disebabkan karena regulasi maupun pelaksanaannya di lapangan masih jauh dari ideal, baik secara yuridis, sosiologis, maupun filosofis.”

Komisi Nasional Hak Asasi Manusia (Komnas HAM) memberi kesimpulan terjadi pelanggaran HAM yang dilakukan PT Perkebunan Nusantara (PTPN III) pada masyarakat Kampung Baru, Kelurahan Gurilla dan Bah Sorma, Kecamatan

¹⁸ Bernard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Margaretha Pustaka: Jakarta, 2011, 2011).

Siantar Sitalasari, Kota Pematang Siantar. Pelanggaran HAM tersebut juga merupakan akibat dari tindakan yang dilakukan pihak PTPN III yang melaksanakan usaha okupasi tanah sengketa. Melalui pemantauan Komnas HAM, PTPN III disebut telah melakukan okupasi secara sepihak. Sebelum mengambil keputusan, Komnas HAM pun terlebih dahulu melaksanakan pemantauan sesuai dengan amanat lembaga tersebut dalam Pasal 89 Undang-Undang (UU) Nomor 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Terjadinya hal ini semua dapat dikatakan karena regulasi yang mengatur hal terkait belum cukup kuat untuk melindungi hak masyarakat yang terkena dampaknya.

Dalam hal ini dapat di lihat PTPN III telah melanggar pasal 9 UU No.2/2012 dengan bunyi “(1) Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat. (2) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.”

Jika pihak yang merasa dirugikan hanya mengungkapkan perasaan tidak senang atau khawatir, baik secara langsung maupun tidak langsung kepada pihak yang diduga menjadi penyebab kerugian atau pihak lain, maka konflik tersebut tidak akan berubah menjadi sengketa. Suatu konflik tidak dapat diatasi, maka konflik tersebut akan berlanjut sebagai sengketa.¹⁹

Berdasarkan sifat sengketa, penyelesaian sengketa dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu: pertama, penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan terjadi ketika para pihak sepakat untuk menyelesaikan perbedaan mereka melalui negosiasi untuk mencapai konsensus.²⁰

Arbitrase, mediasi, konsiliasi, merupakan bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa alternatif, juga dikenal sebagai *alternative dispute resolution*, mengacu pada proses di mana para pihak yang bersengketa dapat menyelesaikan perselisihan mereka di luar pengadilan dengan atau tanpa bantuan pihak ketiga. Proses-proses tersebut meliputi negosiasi, konsiliasi, mediasi, dan arbitrase.²¹

Kedua, penyelesaian sengketa di dalam pengadilan. Pertama, sengketa tata usaha negara. Sengketa ini muncul karena diterbitkannya keputusan tata usaha negara oleh badan/pejabat tata usaha negara. Sengketa tata usaha negara diselesaikan gugatan ke pengadilan tata usaha negara. Kedua, sengketa perdata. Sengketa perdata diselesaikan melalu gugatan ke pengadilan negeri atau diselesaikan di luar pengadilan. Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 menetapkan

¹⁹ Muhammad Syawaludin, “Memaknai Konflik Dalam Perspektif Sosiologi Melalui Pendekatan Konflik Fungsional,” *Tamaddun: Jurnal Kebudayaan Dan Sastra Islam* 1, no. 1 (2023): 1–18.

²⁰ Rahma Wa, Arsyad, and Yusuf, “Konflik Tanah Pada Masyarakat (Studi Di Kecamatan Siompu Kabupaten Buton Selatan),” *Gemeinshchaft: Jurnal Masyarakat Pesisir Dan Perdesaan* 4, no. 1 (2022), <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.52423/gjmpp.v4i1.19353>.

²¹ F. Ainun Fadillah and S. Amalia Putri, “Alternatif Penyelesaian Sengketa Dan Arbitrase (Literature Review Etika),” *Jurnal Ilmu Manajemen Terapan* 2, no. 6 (2021): 744–56, <https://doi.org/https://doi.org/10.31933/jimt.v2i6.486>.

tata cara penyelesaian sengketa dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yaitu:

Pertama, gugatan ke pengadilan tata usaha negara. Sengketa yang diselesaikan oleh pengadilan tata usaha negara adalah sengketa yang bersifat tata usaha negara yang disebabkan terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara (selanjutnya disingkat KTUN). Pihak yang merasa dirugikan dengan keputusan pemerintah yang dikategorikan sebagai KTUN dapat mengajukan perkara ke pengadilan tata usaha negara agar keputusan gubernur mengenai penentuan tempat pembangunan untuk kepentingan umum diselesaikan. Pengertian KTUN disebutkan dalam Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 yaitu, “Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;”

Tempat pembangunan untuk kepentingan umum akan ditentukan dalam tahap persiapan dalam bentuk surat keputusan gubernur. Pihak yang berwenang dapat menolak kegiatan pemilihan tempat pembangunan untuk kepentingan umum dengan bentuk keberatan. Tata cara penetapan tempat pembangunan untuk kepentingan umum dituangkan dalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 sebagai berikut:

Pertama, “Dalam hal setelah penetapan lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (6) dan Pasal 22 ayat (1) masih terdapat keberatan, Pihak yang Berhak terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi.” Kedua, “Pengadilan Tata Usaha Negara memutus diterima atau ditolaknya gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya gugatan. Ketiga, “Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.” Keempat, “Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.”. Kelima, “Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar diteruskan atau tidaknya pengadaan tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum”.

Kedua, pengadilan negeri keberatan. Tindakan musyawarah di awal dilakukan untuk memutuskan ganti rugi pada tahap pelaksanaan penyediaan lahan untuk kepentingan umum. Penyelesaian sengketa terkait bentuk dan/atau nilai kompensasi terhadap penyediaan lahan untuk kepentingan umum di pengadilan negeri termasuk ke dalam sengketa keperdataan. Sengketa keperdataan bisa diakibatkan adanya wanprestasi (ingkar janji) atau tindakan melawan hukum.

Tidak adanya hubungan hukum antara Badan Pertanahan RI (BPN RI) selaku PPT dengan pihak yang memiliki hak menyebabkan perselisihan terkait bentuk dan/atau besaran kompensasi dalam penyediaan lahan untuk kepentingan umum di pengadilan negeri diajukan oleh seorang tindakan melawan hukum, bukan wanprestasi (pelanggaran janji).

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) bermusyawarah dengan pihak-pihak yang berhak untuk memutuskan ganti rugi. Musyawarah mencakup tindakan mendengarkan satu sama lain, bertukar pikiran, dan keinginan mencapai penyelesaian mengenai masalah ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. BPN RI dan pihak yang berwenang melakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sama-sama mempunyai kedudukan yang setara atau sederajat dalam pembahasan ini, atau keduanya tidak mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dari yang lain. Dalam suatu konflik, masing-masing pihak mempunyai kebebasan dan hak untuk menyuarakan pikirannya, tidak ada pihak yang boleh menekan atau memaksa pendapat pihak lain. Hasil dari musyawarah ini adalah terjadi atau tidaknya kesepakatan (mufakat).

Pasal 37 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengatur “(1) Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 (2) Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.”

Apabila terjadi kesepakatan pada musyawarah antara BPN RI dengan pihak yang memiliki hak terkait besaran ganti rugi, maka kesepakatan tersebut dicatat dalam berita acara kesepakatan. Ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 berikut ini mengatur penyelesaian sengketa apabila antara BPN RI dengan pihak yang memiliki hak tidak bisa mencapai konsensus terkait bentuk dan/atau besaran ganti rugi: Pertama, “Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).” Kedua, “Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.” Ketiga, “Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.” Keempat, “Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima”. Kelima, “Putusan pengadilan

negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan”.

Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 mengatur salah satu bahwa hak yang dimiliki oleh pihak yang berhak yang tidak mensepakati bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan oleh BPN RI sebagai PPT adalah mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri bukan mengajukan gugatan kepada pengadilan negeri setempat.

Keberatan terhadap bentuk dan/atau besaran ganti rugi yang diberikan oleh pihak yang berhak diputuskan oleh pengadilan negeri. Pihak yang berhak dapat menerima atau menolak putusan pengadilan negeri berdasarkan temuannya. Pihak yang berhak dapat mengajukan banding atas putusan pengadilan negeri tersebut kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia apabila tidak setuju. Mahkamah Agung Republik Indonesia memutus kasasi yang dimohonkan oleh pihak yang memiliki hak. Tidak ada tindakan untuk Peninjauan Kembali (PK) putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia bersifat final. Putusan Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung RI yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran kompensasi kepada pihak yang memiliki hak oleh instansi yang membutuhkan tanah.

Tidak semua konflik pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan kesalahan pihak negara. Ada beberapa konflik ini terjadi karena warga setempat tidak mau berkoperatif. Seperti warga yang sebenarnya tidak memiliki bukti terhadap legalitas hak miliknya tetapi tetap enggan dan memberontak saat dilakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pihak negara yang sudah melakukan tindakannya sesuai prosedur dan memiliki bukti legalitas hak tanahnya tentu saja berhak melakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

4. PENUTUP

Peraturan mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum sudah diatur secara lengkap dan kongkrit dalam peraturan perundang-undangan seperti, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1996, Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 1995, Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006. Peraturan-peraturan tersebut kemudian dicabut setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Berdasarkan sifat sengketa, penyelesaian sengketa dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu: Pertama, Penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Kedua, penyelesaian sengketa di dalam pengadilan. Pertama, sengketa tata usaha negara. Sengketa ini muncul karena diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara oleh badan/pejabat tata usaha negara. Sengketa tata usaha negara diselesaikan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Kedua, sengketa perdata. Sengketa muncul karena wanprestasi (ingkar janji) atau perbuatan melanggar hukum. Sengketa perdata diselesaikan melalui gugatan ke pengadilan negeri atau diselesaikan di luar pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

- Ainun Fadillah, F., and S. Amalia Putri. "Alternatif Penyelesaian Sengketa Dan Arbitrase (Literature Review Etika)." *Jurnal Ilmu Manajemen Terapan 2*, no. 6 (2021): 744–56. <https://doi.org/https://doi.org/10.31933/jimt.v2i6.486>.
- Anggita, Vania Digna, and Mohamad Fajri Mekka Putra. "Implikasi Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Secara Melawan Hukum." *Jurnal USM Law Review 2*, no. 2 (2022). <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v5i2.5724>.
- Fakhriah, Efa Laela. "Kritis Rancangan UU Hukum Acara Perdata Demi Tercapainya Unifikasi Hukum Acara Perdata." *Asosisasi Dosen Hukum Acara Perdata Rancangan, Hukum, Dan Perdata 2* (2019).
- Lego, Karjoko, Zaidah Nur Rosidah, and I Gusti Ayu Ketut Rahmi Handayani. "Refleksi Paradigma Ilmu Pengetahuan Bagi Pembangunan Hukum Pengadaan Tanah." *Jurnal UNS Bestuur 7*, no. 1 (2019): 1–14. <https://doi.org/https://doi.org/10.20961/bestuur.v7i1.42694>.
- Lestari, Putri. "Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum Di Indonesia Berdasarkan Pancasila." *SIGn Jurnal Hukum 1*, no. 2 (2020): 71–86. <https://doi.org/https://doi.org/10.37276/sjh.v1i2.54>.
- Limbong, Bernard. *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Margaretha Pustaka: Jakarta, 2011, 2011.
- Lubis, Aldi Subhan. "Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalur Kereta Api Bandara Soekarno-Hatta Terhadap Bidang Tanah Yang Tidak Memiliki Alas Hak." *Doktrina: Journal of Law 2*, no. 1 (2019). <https://doi.org/10.31289/doktrina.v2i1.2252>.
- Maulidah, Fitrotul, Humaida Maulina, Lala Alfiana, Muhamad Niko Dardiri, and Hany Nurpratiw. "Sengketa Tanah Antara Masyarakat Dengan Pemerintah (Studi Kasus: Pembangunan Dinas PUPR Di Jawa Timur)." *Dewantara: Jurnal Pendidikan Sosial Humaniora 2*, no. 2 (2023). <https://doi.org/10.30640/dewantara.v2i2.1022>.
- Permadi, Iwan. "Konstitusionalitas Keberadaan Bank Tanah Dalam Pengelolaan Dan Penguasaan Atas Tanah Oleh Negara." *Jurnal USM Law Review 6*, no. 1 (2023). <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v6i1.6678>.
- Rahmadani, P. "Penyelesaian Sengketa Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Section Binjai-Pangkalan Brandan Berbasis Perlindungan Hukum." *Locus Journal of Academic Literature Review 1*, no. 4 (2022): 210–25. <https://doi.org/https://doi.org/https://doi.org/10.56128/ljoalr.v1i4.68>.
- Rian, Rahadian. "Keterkaitan Pasal Rukuhpidana Dengan Cyber Law, Sebagai Pelaksana Asas Lex Posterior Derogat Legi Priori." *Jurnal Buana Ilmu 7*, no. 1 (2022): 283–90. <https://doi.org/https://doi.org/10.36805/bi.v7i1.5155>.
- Rohaedi, Edi, Isep H. Insan, and Nadia Zumaro. "Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum." *Pakuan Law Review 5*, no. 1 (2019). <https://doi.org/https://doi.org/10.33751/palar.v5i2.1192>.
- Santri, Selvi Harvia. "Reinsurance Arrangements Associated With Guarantee Legal Responsibilities." *Jurnal Cendekia Hukum 8*, no. 2 (2023). <https://doi.org/http://doi.org/10.33760/jch.v8i2>.
- Sari, Embun, Muhammad Yamin, Hasim Purba, and Rosnidar Sembiring. "Politik Hukum Pengadaan Tanah Terhadap Tanah Abrasi Pasca Diberlakukan Undang-Undang Cipta Kerja." *Jurnal Ius Constituendum 7*, no. 1 (2022).

<https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/jic.v7i1.4390>.

- Simaremare, S. P., B. Nasution, S. Sunarmi, and E. Yunara. "Politik Hukum Jangka Waktu Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Di Indonesia." *Jurnal Ius Constituendum* 6, no. 1 (2021): 99–119.
- Soekanto, Soerjono, and Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers, 2021.
- Susanti, Dyah Ochtorina, and A'an Efendi Susanti. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Syawaludin, Muhammad. "Memaknai Konflik Dalam Perspektif Sosiologi Melalui Pendekatan Konflik Fungsional." *Tamaddun: Jurnal Kebudayaan Dan Sastra Islam* 1, no. 1 (2023): 1–18.
- Wa, Rahma, Arsyad, and Yusuf. "Konflik Tanah Pada Masyarakat (Studi Di Kecamatan Siompu Kabupaten Buton Selatan)." *Gemeinshchaft: Jurnal Masyarakat Pesisir Dan Perdesaan* 4, no. 1 (2022). <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.52423/gjmpp.v4i1.19353>.
- Zefanya, Audry, and Fransiscus Xaverius Arsin Lukman. "Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik Atas Tanah Melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah." *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 441–54. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v5i2.4878>.