



## **ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH HAK MILIK UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI INDONESIA**

**Winda Fitri, Zahratul Aini**

Fakultas Hukum, Universitas Internasional Batam

### **Abstrak**

Penelitian dilakukan untuk mendapatkan pandangan secara garis besar dalam menentukan mekanisme pelepasan terhadap tanah demi kepentingan untuk umum. Prosedur yang dijelaskan dalam peraturan perundangan No. 2 Tahun 2002 atas pengadaan tanah demi tercapainya kepentingan untuk umum berbeda dalam aturan KUHPerdara, dimana dalam aturan KUHPerdara prosedur dilakukan apabila terdapat suatu ikatan aturan antara kedua belah pihak. Sedangkan prosedur yang telah ditetapkan pada saat terjadinya kesepakatan antara kedua belah pihak tidak terjadinya persetujuan, dan tidak terdapat ikatan hukum antara kedua belah pihak tersebut. Dari penjelasan diatas maka sengketa yang dijadikan bahan penelitian ini ialah bagaimana proses prosedur pelepasan terhadap hak milik atas tanah yang dikerjakan oleh pemerintah demi kepentingan umum dan apa saja penyelesaian sengketa hukum yang dapat menyelesaikan masalah tersebut oleh pemerintah jika adanya permasalahan dalam pelepasan kepentingan hak milik tanah demi kepentingan umum. Target yang diinginkan ialah untuk memahami dan menganalisis proses hak milik terhadap tanah yang akan dilakukan oleh pemerintah untuk kepentingan umum

**Kata Kunci:** Hak Milik, Kepentingan Umum, Pengadaan Tanah

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan lapisan dari bumi dimana tumbuhan hidup. Tanah merupakan sebuah penggalan dari kerak bumi yang bersifat sistematis dari barang tambang dan bakal organik. Seperti yang kita ketahui, tanah memiliki peran yang sangat besar bagi kehidupan di muka bumi ini, karna tanah merupakan salah satu sumber penghidupan bagi bumi ini, termasuk di Indonesia itu sendiri (Hipan, Nur & Djanggih, 2018). Morfologi tanah yang bersifat berterawang dapat dijadikan sebagai tempat terbaik baik tumbuhan untuk tumbuh. Terutama bagi penghidupan masyarakat indoensia, tanah sendiri memiliki peranan yang penting bagi penghidupan masyarakat Indonesia. dimana Indonesia merupakan Negara agraris yang dimana masyarakat Indonesia mata pecaharaianya nomor satu ialah sebagai petani maupun bercocok tanam (Ningrum, 2014). Karna Indonesia sebagai Negara agraris yang memiliki sebagian sumber daya alam baik itu di daratan maupun perairan. Tanah juga merupakan tempat tinggal bagi masyarakat indoensia. Malahan ketika kita meninggal dunia, tanah juga sangat dibutuhkan sebagai tempat penguburan bagi masyarakat (Panget, 2013).

Seperti yang kita ketahui di era ini semakin meningkatnya kebutuhan lahan, yang dimana semakin majunya perkembangan jaman, dan semakin banyaknya bayi yang lahir, yang membutuhkan banyaknya lahan tanah untuk di tempati. Namun persediaan tanah semakin hari semakin menipis dan terbatas. Kondisi yang dialami ini berakibat harga tanah semakin meningkat dan daya jual beli tanah semakin mahal yang mengakibatkan sulitnya mendapatkan tanah, apalagi ketika kita bertempat tinggal di sebuah kota besar, yang dimana tanah dijual

dengan harga mahal hanya untuk sebidang tanah (Santoso, 2016).

Dalam hal tersebut terdapat dua sudut pandang yang berbeda, dimana mendapatkan dampak yang sangat positive bagi pemiliknya dan memberikan dampak negative terhadap problematic di bidang pertanian (Amran, 2018). Memprediksikan tanah sangatlah penting untuk penghidupan maka dari itu hal yang lumrah jika masyarakat maupun oknum pemerintah memperubatkan masalah pertanian. Permasalahan tanah yang terjadi dapat mengakibatkan timbulnya perselisihan karena pada dasarnya manusia tidak pernah cukup akan menguasai tanah karena melimpahnya sumber daya alam yang tersimpan di dalamnya (Riardo, 2019).

Keadaan tersebut bisa terjadi akibat sumber daya alam yang terkandung didalamnya dapat dikuasai oleh pemilik dari tanah sangat eksklusif. Hal tersebut menjadi pemicu utama terjadinya perselisihan karna masyarakat yang tengah memerlukan tanah kian bertambah seiring berjalannya waktu. Selain banyaknya masyarakat yang berumbuh kembang memerlukan tanah untuk membuat rumah, juga evolusi dan pertumbuhan social, ekonomi, kebudayaan dan tekonolgi membuat kebutuhan semakin memerlukan tanah (Actika & Agustianto, 2020).

Hal tersebut merupakan masyarakat mempunyai ikatan yang erat dengan tanah sebagai sumber penghidupan, ekonomi, social dan politik. Pada tanggal 17 Agustus 1945 selepas Kemerdekaan Indonesia, fundamental politik aturan agraria terhdapa Indonesia telah tercatat pada UUD Negara republic Indonesia 1945, yaitu sebagaimana yang tercatat dalam Pasal 33 ayat 3 "bumi maupun air serta

substansi alam yang terdapat didalamnya dimonopoli oleh Negara maupun digunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan masyarakat Indonesia”.

Berhubungan akan hal yang terkandung, kemudian pemerintah mendesak terbentuknya dan meratifikasi suatu yuridiksi hukum pertanahan yang sekiranya menjadi ketetapan hukum atas hak tanah terhadap masyarakat Indonesia. oleh sebab itu, seterusnya pemerintah menciptakan perundang – undangan No. 5 Tahun 1960 Atas UUPA. Yang dimana undang – undang itu dapat melindungi kejelasan hukum dan konservasi hukum tentang hak tanah terhadap masyarakat Indonesia (Syahril & Hasibuan, 2020).

Didalam UUPA yang telah diberlakukan mulai dari 24 September 1960, telah menginginkan atensi kepada kelompok rakyat Indonesia, bukan sekedar akibat Undang – Undang Pokok Agraria itu sendiri melahirkan suatu aturan yang bahru, namun melainkan peraturan ini sungguh – sungguh berisi hal – hal yang berupa peralihan yang progresif terhadap kaidah aturan agrarian yang tengah digunakan hingga saat ini. Melalui adanya UUPA tersebut kemudian aturan yang terdapat dalam aspek aturan agrarian tidak dipergunakan lagi, yang terdapat dalam Pasal 499 – 829 KUHPerduta.

Didalam UUPA Pasal 2 ayat 1 menyatakan bahwasanya “dalam ketetapan UUD 1945 Dalam Pasal 33 ayat 3 dilaksanakan serupa yang termasuk dalam Pasal 1 yaitu air, ruang angkasa, dan bumi, sebagai substansi alam yang terdapat di dalamnya dengan taraf teratas dimonopoli oleh satu kelompok penguasa dan pemerintah atas seluruh masyarakat”. Pemerintah bisa memberikan suatu hak terhadap

tanah atas individual, ada beberapa sebagian perorangan secara berkelompok, maupun instansi hukum itu sendiri. Akan hal yang dimaksudkan ialah dapat diberikannya kekuasaan terhadap individu yang menerima hak supaya tanah tersebut dapat dipergunakan sesuai terhadap hak yang diberikan kepadanya dalam sepanjang adanya batasan yang telah dijelaskan oleh aturan perundangan. aspek social terhadap hak tanah diartikan bahwasanya apapun itu yang bersangkutan dengan hak atas tanah tidak dapat dimakbulkan, terhadap tanah tersebut digunakan maupun tidak digunakan hanya untuk kepuasan seseorang, bahkan hal tersebut dapat memberikan efek kemalangan bagi rakyat Indonesia. ketika kita menggunakan tanah, harus di paskan dengan kondisi yang ada dan sikap dari haknya tersebut, sehingga berguna terhadap kemakmuran dan kelestarian yang memilikinya, selain daripada itu berguna juga terhadap rakyat dan Negara.

Berlandaskan akan hak mengendalikan oleh Negara, terdapat beberapa macam hak – hak terhadap tanah yang dimana tercantum dalam Pasal 16 UUPA. Hak – hak yang terdapat dalam tanah ialah Hak milik, HGU, HGB, Hak pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan hak sewa tanah pertanian. Sengketa yang acap kali terjadi dalam sengketa masyarakat dan acap kali dijadikan sebagai bahan resource ini ialah bagaimana menyelesaikan suatu sengketa hukum terhadap hak milik atas tanah oleh pemerintah jikalau terjadinya pelepasan hak milik tanah demi kepentingan umum. Terdapat didalam aspek UUPA yang dimana tanah yang berada di kawasan Indonesia tidaklah menjadi milik Negara, akan tetapi

menjadi milik keseluruhan rakyat Indonesia dan pada hierarki yang paling tinggi dimonopoli oleh Negara sebagai suatu kelompok organisasi kekuasaan rakyat. Atas asas otoritas dari Negara, terjadilah kedaulatan hak terhadap tanah yang diberikan terhadap Negara untuk dipergunakan pengeksploitasian tanah Negara. Tanah Negara merupakan suatu tanah yang dimana dimonopoli oleh Negara, keseluruhannya dengan mengawasi kegiatan social ha katas tanah (Aufima, 2020).

Didalam Bab II UUPA mengatur atas hak tanah yang tercantum determinasi tentang inventarisasi tanah, ruang angkasa maupun hak tanah. Didalam Pasal 16 ayat 1 UUPA ha katas tanah merupakan hak ilik, HGU, HGB, hak pakai dll yang tidak termuat didalam hak yang tercantum. Berlandaskan hak monopoli atas Negara, oleh sebab itu pemerintah bisa memberikan wewenang terhadap individual atau berkelompok secara langsung dalam suatu institute hukum. Ketika pemerintah memberikan wewennag tersebut maka selaku penerima wewenang bebas dan berhak mempergunakan tanah dalam batasan yang wajar dan diatur oleh perundangan.

#### **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang dilakukan menggunakan penelitian hukum normatif kualitatif yang dimana penelitian kepustakaan tidak dilakukan terjun langsung ke lapangan dalam pencarian sumber datanya. Penelitian kepustakaan dilakukan hanya berdasarkan atas karya – karya tulis yang dimiliki oleh seseorang baik yang sudah di publish maupun yang tidak di publish. Penelitian kualitatif tidaklah menggunakan hitung – hitungan atau biasa disebut dengan penelitian ilmiah yang lebih memfokuskan kepada

karakter ilmiah sumber datanya. Jenis penelitian ini ialah studi kasus karna peneelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yang dimana termasuk penelitian studi kasus maka hasil hasil dari penelitian ini bersifat analisis deskriptif yang dimana berupa kata – kata tertulis maupun lisan.

Penelitian artikel ini didalamnya menggunakan metode penelitian hukum normatif. Metode jenis ini melakukan pengkajian terhadap perundang-undangan yang memiliki kaitan dengan bekerjanya atau tidak suatu hukum didalam masyarakat. Penulisan artikel ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Didalam penilitian ini data yang diperoleh berdasarkan data sekunder. Data sekunder merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung. Terdapat tiga sumber data sekunder yang dikhususkan untuk penelitian Hukum Normatif ini, yaitu Bahan Hukum Primer yang diterima melalui pengkajian studi kepustakaan yang memiliki kekuatan mengikat secara yuridis yaitu menggunakan UU Hak Cipta. Bahan hukum sekunder, merupakan data yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti artikel, Buku, dokumen-dokumen dan sumber dari internet lainnya yang berkaitan dengan pembahasan didalam penelitian ini, dan bahan Hukum Tersier yang terdapat penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

#### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Penyebab terjadinya kepemilikan atas hak tanah terhadap Negara yang telah disampaikan atas tidak berupa terbatas, sebab seperti yang telah kita ketahui bahwasanya masih terdapat akibat lain yang akan terjadi. Adapun hak milik dapat terhapuskan dan dapat menjadikan Negara sebagai pemilik dari

hapusnya hak milik terhadap tanah. Apabila terjadinya agresi terhadap asas – asas aturan tentang batasan maksimal serta pembatasan atas kepunyaan dari tanah menurut absente. Ketika tanah telah ditelantarkan oleh pemiliknya secara sengaja dan tidak digunakan sebagaimana mestinya sesuai haknya, maka tanah tersebut bukan lagi menjadi haknya dari si pemilik (Mustarin, 2018). Dan ketika suatu hak itu terhapus, maka tanah tersebut akan menjadi tanah Negara akibat diserahkannya secara sukarela oleh pemilik dari hak tanah tersebut. Umumnya pengalihan terhadap tanah tersebut mempunyai tujuan supaya diberikan terhadap pihak tertentu terhadap hak atas tanah yang baru. Terhadap hilangnya hak milik dikarenakan diberikan secara bebas oleh pemilik dari tanah tersebut terjadi pada saat yang telah diperjanjikan saat akta haknya terlepas.

Tanah merupakan suatu anugrah dari Allah SWT yang diberikan kepada kita berupa tanah sebagai kekayaan nasional yang dimana dibermanfaatkannya sebaik – baiknya, menimbang prilakunya yang bersifat permanen dengan pendayagunaan yang seiring berjalannya waktu semakin rumit sejalan terhadap pertumbuhan masyarakat yang kian bertambah. Bertambahnya keinginan terhadap tanah akan membuat bertambahnya juga aktivitas hukum terhadap tanah, sama halnya dengan jual beli, ganti pengganti, pemberian, pengampunan dan lain – lain. Terhadap keseluruhannya tersebut dapat terjadinya sengketa di akhir yang akan mendatang jikalau tidak adanya aturan yang dapat membenahinya dengan baik dan terpelajar. Oleh sebab itu, pemerintah bertanggung jawab menata sesuai dengan batasan – batasan sebagaimana pelayanan terlaksanakan.

Divestasi terhadap tanah merupakan suatu langkah utama dalam memperoleh tanah masyarakat baik itu yang akan dijadikan demi relevansi umum ataupun relevansi dari swasta. Dalam aturan perundangan menteri No 15 Tahun 1975 terhadap determinasi mengenai determinasi hak milik terhadap tanah. Determinasi atas hak tanah yang artinya ketika adanya bagian yang melepaskan dan adanya bagian yang melewatkan hak. Ketika pemilik tidak melepaskan hak tersebut, maka haknya tetap ada padanya (melekat). Aktivitas hukum itulah berlaku antar kedua belah pihak, dan hal tersebut harus ada didalam akte determinasi atas hak tanah, sekalipun terlihat bahwasanya yang mendeterminasi ada yang menerima kompensasi, yang dimana tidak adanya suatu paksaan terhadap suatu hak.

Untuk dapat terpenuhinya keperluan terhadap tanah terhadap suatu usaha pembangunan, baik itu dari instansi pemerintah ataupun interes dari swasta, khususnya untuk interes dalam memakmurkan masyarakat Indonesia, supaya keinginan terhadap tanah bisa terlaksanakan dengan sebaiknya tanpa adanya sengketa yang terjadi dalam masyarakat, perlu adanya determinasi tentang divestasi tanah dan memastikan pendapatan ganti rugi terhadap tanah masyarakat secara aman.

Emansipasi atas hak milik tanah memicu status terhadap tanah yang dimana berupa hak milik menjadi tanah milik Negara yang setelahnya dipergunakan sesuai dengan relevansi umum.

Perihal kebijakan penggunaan emansipasi atas hak milik tanah yang tanggunan suatu hak yang terdapat didalamnya berupa bangunan maupun tanaman sebagaimana yang

dimaksudkan supaya terbebaskan guna untuk hajat orang banyak yang telah direncanakan dan disahkan oleh pemerintah daerah maupun pusat, dengan mengajukan rencananya kepada gubernur yang berkuasa di wilayah tersebut atau oknum pejabat yang telah ditunjuk (Chandra, 2020).

Perihal kebijakan dari aktivitas divestasi atas tanah hak milik seharusnya diawali dengan terhapusnya pendaftaran hak milik atas tanah, akan tetapi ada bagusnya jikalau pengecekan dilakukan oleh termohon di kantor pertanahan. Validasi tersebut bisa dilakukan melalui loket I, yang digunakan sebagai loket mengenai informasi, hal tersebut dipetuakan supaya pemohon tahu bahwasanya tanah tersebut tidak dalam keadaan berselisih atau dibebani beban.

Berhubungan dengan Rancangan hukum yang perlu disampingkan supaya rancangan hukum yang penguasaannya termasuk dalam konsep. Rancangan hukum diartikan sebagai "rancangan membangun dan investigative yang dapat dipergunakan dalam pemahaman suatu peraturan dan sistem hukum". Tidak dapat di pungkiri apabila terdapat hukum yang dimana tidak melegalkan dan menata atas penguasaan terhadap tanah. Dalam kehidupan bermasyarakat akan menghadapi komplikasi apabila didalam bermasyarakat tidak mendapatkan peluang untuk dapat menguasai barang. Bahkan dengan aneksasi terhadap barang dapat memberikan seseorang pengidupan bersama. Tanpa aneksasi yang sedemikian itu, bahkan individu tersebut tidak akan dapat membangun ikatan dengan orang lain, apalagi dapat diibaratkan jikalau seseorang tidak dapat bertahan hidup jikalau tidak adanya hak untuk menguasai suatu barang. Aneksasi pada sifatanya yaitu

konkret "lebih mementingkan kebenaran pada saat itu. Aneksasi ini bersifat temporer sampai ada saatnya bukti tersebut ada kepastian hukumnya tentang barang yang dikuasai". Divergen terhadap kompetensi, suatu hak kepemilikan memiliki hukum yang mengikat dan eksplisit. Didalam suatu penguasaan ialah apakah orang tersebut dapat mampu memahami penguasaan atas barang yang dia kuasai atau tidak. Namun pernyataan tersebut haruslah sesuai dengan keadaan barang yang berada dalam hak kuasa terhadapnya. Dengan begitulah, pada saat penguasaan tidak diperlukannya validasi lain jikalau benda tersebut tidak berada pada kuasa orang lain. "kepunyaan membutuhkan validasi, sehingga ikatan yang terjadi antara objek dan pihak terkait mempunyai sasaran kepemilikan dari hak yang kompleks".

Kantor BPN dengan pemerintah yang terdapat dalam suatu wilayah daerah melakukan negosiasi dengan masyarakat untuk melakukan perundingan terhadap pemilik hak atas tanah yang akan dipergunakan demi kepentingan umum, serta mendengarkan aspirasi dari pemilik tanah yang merasa terbebani. Melakukan negosiasi dengan pemilik hak tersebut, atas bangunan dan tumbuhan yang terdapat di daerah yang akan digunakan. Hal tersebut dititik beratkan terhadap negosiasi karna, komisi pengadaan tanah dibuat untuk melakukan negosiasi secara damai, dan menggunakan ganti rugi sebagai pegangan dalam negosiasi yang ditetapkan oleh bupati secara bertahap.

Tanpa adanya negosiasi diartikan adanya desakan, sedangkan dalam hal ini pemerintah maupun masyarakat tidak menjalin ikatan atas dasar desakan, sebaliknya dilakukan bersama ataupun bergotong royong yang dilakukan dengan cara negosiasi.

Sepanjang mengenai tanaman maupun tumbuhan yang bernilai harganya, maka terhadap tumbuhan yang bernilai tersebut haruslah masuk dalam perhitungan dan di lunasi/bayar bersamaan dengan pelunasan terhadap tanah yang akan menjadi kepentingan untuk umum.

Kantor BPN dan pemerintah melakukan kegiatan konseling terhadap masyarakat yang akan dijadikan tanahnya demi kepentingan umum, baik dilakukan secara langsung maupun melalui media cetak supaya sampai ke masyarakat yang lain sehingga masyarakat yang lain dapat mengetahui akan suatu kepentingan bersama. Konseling yang diberikan oleh BPN ialah menjabarkan masalah kebijakan/metode yang berlaku di kantor BPN bahwasanya tidak sekompleks yang di bayangkan oleh masyarakat. Karna dalam prosedur standar operasional pelayanan pertanahan telah diatur standarisasinya yang tengah berlaku, termasuk jangka waktu terhadap kepengurusan pemohon yang dibentuk segitu mirip supaya tidak menghabiskan waktu yang relefan lama. Sehingga diharapkan jangka waktu tidak dapat terhalangi oleh hasrat dari pemohon untuk dilakukannya penggunaan terhadap tanah.

Kantor BPN bersama dengan pemerintah melakukan pemahaman terhadap para pihak yang bersangkutan dalam penyelesaian masalah terhadap tanah tersebut dengan cara kekeluargaan, karna ketika sengketa tersebut terselaesaiakn dengan cepat, maka akan cepat juga untuk mengajukan pengurusan permohonan yang bersangkutan. Dalam memeutuskan sengketa, kantor pertanahan tidak memiliki wewenang. Apabila yang disengketa hanya berupa batasan, maka pihak pengukurlah yang

akan memnritahukan dan memberikan pengertian tersebut (Lendrawati, & Kusniati, 2017).

Pihak kantor BPN menggunakan cara yang dilakukan oleh kantor BPN dalam menyelesaikan sengketa permasalahan yang terjadi pada saat dilakukannya implementasi terhadap tanah yang besifat umum. Dengan melakukan hal tersebut diinginkan mampu menangani masalah sengketa secara manajeral baik itu sengketa yang berada di lapangan saat proses dilakukannya implementasi terhadap ha katas tanah oleh kantor pertanahan (Chandra, 2020).

Jikalau tidak adanya jalan menengah yang dialami oleh pemerintah terhadap pemilik hak mengenai ganti rugi, maka lokasi tersebut akan dipindahkan ketempat yang tersedia. Dalam pelaksanaan pertanahan, yang perlu dipertimbangkan ialah pelaksanaan tanah, dalam hal ini yang akan menerima akibat dari pengadaan tanah dimohonkan tidak terjadinya baik secara ekonomi maupun social.

Pelaksanaan pembangunan yang akan dilakukan ditanah hak milik oleh P2T yang terbentuk sesuai dengan aturan perundangan yang tengah berlaku dan disahkan dalam kepentingan umum. Dalam aturan BPN No. 3 Tahun 2007 telah diatur Pelaksanaan negosiasi dalam pembangunan jalan terhadap tanah hak milik sesuai terhadap aturan implemntasinya, pada aspek pelaksanaan aturan presiden No. 36 Tahun 2005 Junto dan aturan presiden No 65 Tahun 2006. Sedangkan pada permasalahan penitipan ganti rugi terhadap pengadilan Negeri yang dimana lokasinya berada pada tanah yang berangkutan setelah negosiasi dilaksanakan berakhir, pada hari ke

120, dan alokasi pembangunan tidak dapat dialokasikan lagi, dalam karya penulis menjabarkaln bahwasanya asas pengadaaan tanah yang telah diatur dalam Hukum tanah nasional, dalam mendapatkan tanah, tidak perkenankan menggunakan kekerasan dalam bentuk apapun oleh siappaun kepada pemegang hak tanah.

Dalam pasal 1404 KUHPerduta yang tercantum dalam suatu instansi penawaran pembayaran yang konsinyasinya terhadap pengadilan negeri menjelaskan bahwasanya:

1. Apabila yang berhutang keberatan dalam melakukan pembayaran, maka yang berhutang melakukan negosiasi atas pelunasan tunai terhadap hutangnya, dan apabila yang berpiutang merasa keberatan, meninggalkan uang atas barangnya terhadap pengadilan.

2. Negosiasi yang serupa itu, beserta terhadap penitipan, melepaskan yang berhutang, dan digunakannya sebagai pelunasan, asalkan negosiasi tersebut telah dilakukan dalam perundangan sedangkan apapun yang dititipkan kesamaan terhadap tanggungan yang berhutang, juka digaribawahi konsinyasi merupakan negosiasi pelunasan pembayaran tunai dengan ikutsertanya penyimpanan, dalam pasal 1404 - 1412 KUHPerduta telah diatur.

Berdasarkan ketetapan tersebut dapat kita simpulkan dalam beberapa hal yaitu, negosiasi yang akan dilakukan secara tunai yang diikuti oleh konsinyasi apabila terdapat suatu perjanjian, dimana kreditur tidak menerima adanya prestasi oleh debitur. Adanya Iktikad yang tidak baik atas penawaran sah apabila syarat dalam melakukan hutang telah sah dibuat. Sehubungan dengan ini negosiasi akan terjadi bilamana terjadi adanya ikatan

piutan. Dijelaskan bahwasanya instansi konsinyasi bersifat limit.

Dalam aturan BPN No.3 Tahun 2007 dalam pasal 37 dan pasal 48 tentang institusi konsinyasi berupa pelunasan ganti rugi bisa dititipkan pada PN yang terdapat dalam daerah hukumnya sesuai dengan alokasi tanah yang bersangkutan dalam hal ini:

- a. Keberhakan terhadap penerimaan ganti rugi belum ada kepastian keberadaanya
- b. Tanaman, bangunan, maupun benda yang terdapat dalam tanah tersebut sedang terjadinya ihwal di pengadilan dan tidak pasti memperoleh putusan dalam penetapan kekuatan hukum yang sah
- c. Masih adanya sengketa antara kedua belah pihak dan belum ada titik terangnya dalam penyelesaian permasalahan antara para pihak
- d. Terjadinya sita pihak yang mempunyai wewenang dalam menyita tanaman tanah bangunan dan benda yang terdapat didalamnya dan
- e. Jika yang mempunyai ha katas tanah tetap menolak akan ganti rugi yang dilyangkan oleh pemerintah yang menginginkan tanah tersebut, maka berdasarkan dari hasil resource, pemberian ganti rugi atas pembangunan tanah dalam rangka pembangunan atas kepentingan umum diselesaikn dengan jalan lain melalui P2T yang dimana dituangkan dalam berita acara atas pelunasan ganti rugi atas pemberian konsinyasi yang telah dititipkan kepada pengadilan di daerah tersebut.

Penuntasan terhadap permasalahan ganti rugi akan dilakukan



melalui konsinyasi. Hal tersebut akan dilakukan bilamana pemilik dari hak atas tanah tidak setuju atas harga yang ditetapkan oleh pemerintah. Konsinyasi merupakan jalan keluar terhadap pelunasan ganti rugi melewati pengadilan. Dalam melakukan pelepasan tim TPT dan P2T diperintahkan oleh pemerintah untuk menitipkan uang pelunasan terhadap ganti rugi sesuai perkiraan tim appraisal terhadap pengadilan. Berikutnya pengadilan yang akan menyelesaikan suatu perkara ganti rugi tersebut.

Dalam aturan Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2007 dijelaskan bahwasanya lahan yang dipergunakan demi kepentingan umum akan diberikan waktu selama 120 hari setelah negosiasi ditetapkan untuk pertama kalinya dalam penyelesaian ganti rugi. Setelah itu, pemilik hak terhadap lahan diberikan penambahan waktu selama 14 hari. Apabila setuju atas negosiasi tersebut, maka akan diberikan uang kompensasi terhadap tanah yang akan dijadikan sebagai tanah untuk kepentingan umum, apabila tidak setuju maka pihak yang keberatan dapat mengajukan penolakan terhadap bupati. Jikalau tidak adanya titik terang ini, hanya pengadilanlah yang dapat menyelesaikan perkara ini.

Tentunya pelunasan atas ganti rugi sesuai dengan kisaran harga yang telah diperhitungkan oleh pemerintah, karena royalti yang telah diberikan oleh pemerintah sudah dikategorikan tinggi. Jikalau terdapat penawaran yang masih tinggi, tidak bisa terpenuhinya keinginan tersebut dan jalan keluar satu satunya ialah berupa konsinyasi (Chandra, 2020).

Penyimpanan pelunasan ganti rugi dilakukan oleh konsinyasi, sementara untuk TPT dan P2T akan

terus melakukan pencarian jalan keluar maupun pendekatan terhadap masyarakat yang merasa keberatan, atau menyajikan pencabutan proses hak atas tanah terhadap presiden, oleh sebab itu pembangun ini dilakukandemi kepentingan umum.

## **SIMPULAN**

Kebijakan dari emansipasi tanah terhadap hak milik ialah melakukan kegiatan pencatatan serta melakukan resource terhadap tanah, tanaman, maupun bangunan yang terdapat didalamnya, melaksanakan musyawarah dengan pemegang hak milik tersebut dan mengira terhadap ganti rugi yang akan dilunaskan terhadap yang berhak menerima, menciptakan suatu acara berita pelepasan terhadap tanah yang dengan penjelasan dan membuktikan atas pelunasan ganti rugi terhadap yang berhak atas tanah.

Usaha yang dilakukan oleh oknum pemerintah daerah dengan kantor pertanahan setapak ialah menangani masalah yang terjadi, dimana seharusnya pemerintah melakukan pendekatan terhadap masyarakat dengan cara melakukan musyawarah untuk mendapatkan titik terang terhadap kepemilikan tanah yang akan digunakan demi kepentingan umum, melakukan pelunasan ganti rugi yang dilakukan melalui mufakat. Hal tersebut akan dilakukan apabila pemilik dari lahan tersebut tidak mau menyetujui dari harga ganti rugi yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Mufakat merupakan pemecahan masalah terhadap ganti rugi melalui pengadilan.

Melalui emansipasi tanah pemerintah dan kepanitian aktivisasi tanah tersebut mengamankan terhadap uang ganti rugi sesuai anggaran dari pihak appraisal terhadap pengadilan. Selanjutnya dijelaskan bahwasanya dari bagian pengadilanlah

yang memproses penyelesaian ganti rugi.

Terintegrasi Secara Elektronik. *Journal of Judicial Review*, 22(2), 259-270.

## DAFTAR PUSTAKA

Panget, A. E. (2013). Penyelesaian Hak Atas Tanah Yang Memiliki Sertifikat Hak Milik Ganda. *Lex Administratum*, 1(3).

Hipan, N., Nur, N. M., & Djanggih, H. (2018). Problematika Penyelesaian Sengketa Tanah Di Lokasi Tanjung Sari Kabupaten Banggai. *Law Reform*, 14(2), 205-219.

Santoso, U. (2016). Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Perspektif*, 21(3), 188-198.

Riardo, R. (2019). Konversi Hak Atas Tanah Ulayat Kaum Menjadi Hak Milik Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistimatis Lengkap di Kota Solok. *Soumatara Law Review*, 2(2), 193-206.

Chandra, R. F. (2020). Penyelesaian sengketa sertifikat ganda hak atas tanah menurut PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 26(3), 358-371.

Lendrawati, L., & Kusniati, R. (2017). Pelaksanaan Jual Beli Tanah Melalui Jasa Perantara (PT. Lobi utama) di Kota Batam. *Journal of Judicial Review*, 19(1), 150-155.

Ningrum, H. R. S. (2014). Analisis hukum sistem penyelesaian sengketa atas tanah berbasis keadilan. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 1(2), 219-227.

Amran, A. (2018). Penyelesaian sengketa tanah ulayat melalui lembaga adat di minangkabau sumatera barat. *ADHAPER: Jurnal Hukum Acara Perdata*, 3(2), 175-189.

Syahril, S., & Hasibuan, Z. (2020). Kekuatan Hukum Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli. *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 7(1), 209-214.

Mustarin, B. (2018). Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Bersertifikat dan Tidak Bersertifikat. *Jurnal Al-Qadau: Peradilan dan Hukum Keluarga Islam*, 4(2), 397-412.

Aufima, Z. (2020). Peran PPAT Selaku Pegguna Layanan Hak Tanggungan

Actika, A., & Agustianto, A. (2020). Tinjauan Hukum Mengenai Pengenaan Uang Wajib Tahunan Terhadap Pemilik Sertipikat Hak Milik yang Berada Diatas Hak Pengelolaan di Kota Batam. *Journal of Judicial Review*, 22(1), 112-127.