



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 3 Nomor 3 Tahun 2023 Page 6103-6110

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

Sengketa Pengadaan Tanah Tanpa Konsinyasi Melalui Pengadilan Negeri

Deiby Rifka Purwanti Wagiran^{1✉}, Ronny A. Maramis², Jemmy Somdakh³

Program Studi Magister Ilmu Hukum, Universitas Sam Ratulangi Manado

Email : ajengsmom@gmail.com^{1✉}

Abstrak

Sengketa pengadaan tanah tanpa konsinyasi merujuk pada perselisihan atau konflik yang timbul dalam proses pengambilalihan tanah oleh pihak pemerintah atau pihak swasta tanpa adanya kesepakatan atau persetujuan dari pemilik tanah yang terdampak. Tujuan penyelesaian sengketa pengadaan tanah tanpa konsinyasi adalah untuk menjaga kestabilan sosial, melindungi hak-hak individu, dan mendorong pembangunan yang berkelanjutan dengan memperhatikan kepentingan semua pihak yang terlibat. Penting untuk mencari solusi yang seimbang antara kepentingan publik dalam pembangunan dan perlindungan hak-hak pemilik tanah yang terdampak dalam konteks pengadaan tanah tanpa konsinyasi. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang penyelesaian sengketa pengadaan tanah tanpa konsinyasi melalui pengadilan negeri dalam konteks hukum Indonesia. Hasil penelitian ini dapat memberikan panduan dan rekomendasi bagi mahasiswa S2, praktisi hukum, serta pihak terkait lainnya dalam menghadapi sengketa pengadaan tanah tanpa konsinyasi dan memastikan perlindungan hukum yang adil bagi pemilik tanah yang terdampak.

Kata Kunci : *Ganti Kerugian, Konsinyasi, Pengadilan Negeri, Sengketa Tanah, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.*

Abstract

Land acquisition disputes without consignment refer to conflicts or conflicts that arise in the process of land acquisition by the government or private parties without any agreement or consent from the serving land owner. The purpose of resolving land acquisition disputes without consignment is to maintain social stability, protect individual rights, and encourage sustainable development by taking into account the interests of all parties involved. It is important to find a balanced solution between the public interest in development and the protection of available landowners' rights in the context of land acquisition without consignment. This research is expected to provide a deeper understanding of the settlement of land acquisition disputes without consignment through district courts in the context of Indonesian law. The results of this study can provide guidance and recommendations for Masters students, legal practitioners, and other related parties in dealing with land acquisition disputes without consignment and ensuring fair legal protection for landowners who are subject to it.

Keywords: *Indemnity, Consignment, District Court, Land Dispute, Law Number 2 of 2012.*

PENDAHULUAN

Negara dalam upaya mewujudkan masyarakat yang adil, makmur dan sejahtera, maka harus menguasai bumi dan air dan kekayaan yang terkandung didalamnya, baik yang dikuasai oleh Negara maupun yang dikuasai dan dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum lainnya.

Hukum nasional mengakui dan menghormati hak atas tanah yang dimiliki masyarakat, dan memberikan jaminan kepastian hukum dengan menetapkan dan memberlakukan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (selanjutnya disebut UU No.5 Tahun 1960). Pembentukan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 adalah untuk mewujudkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang mengatur bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat."

Dalam Pasal 6 UU No. 5 Tahun 1960 mengatur bahwa "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial". Ketentuan ini menjadi dasar bahwa kepemilikan atas tanah seseorang demi hukum harus dilepaskan apabila sewaktu-waktu tanah yang dimilikinya hendak dialih fungsikan dan atau dilakukan pembangunan dalam rangka pelaksanaan fungsi sosial. Inilah yang menjadi cikal bakal pemerintah dalam melakukan pengadaan tanah selain dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, dengan catatan bahwa pengadaan tanah tersebut dilakukan sesuai Undang-undang.

Hak atas tanah yang ada pada seseorang atau badan hukum tidak mutlak, tetapi berfungsi sehingga pemegang hak atas tanah harus mengutamakan kepentingan bangsa dan

negara daripada kepentingan pribadi. Meskipun kepentingan bangsa dan negara diutamakan, bukan berarti kepentingan pribadi diabaikan begitu saja, melainkan kepentingan pemegang hak tanah diberikan kompensasi yang layak.

Perihal pengadaan tanah di Indonesia, secara khusus telah diatur sejak tahun 1975, yakni dengan ditetapkannya Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah (selanjutnya disebut Permendagri No.15 Tahun 1975). Dan hingga saat ini, peraturan pelaksana tersebut telah beberapa kali mengalami pencabutan dan perubahan.

Dalam hal pembangunan fasilitas umum, tidak akan menemui masalah apabila persediaan tanah masih luas. Namun, yang menjadi permasalahan adalah tanah merupakan sumber daya alam yang sifatnya terbatas, dan tidak pernah bertambah luasnya. Tanah yang tersedia saat ini telah banyak dilekati dengan hak (tanah hak), sementara tanah negara sudah sangat terbatas persediaannya.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum merupakan undang-undang yang dianggap dapat menjawab beberapa persoalan yang muncul terkait permasalahan tanah di Indonesia. Peraturan perundang-undangan sebelumnya dianggap belum memenuhi rasa keadilan bagi pihak yang kehilangan tanahnya.

Berdasarkan data yang Penulis peroleh dalam Sistem Informasi Penelusuran Perkara pada Pengadilan Negeri Airmadidi, terdapat sengketa antara Pihak yang memerlukan tanah dengan pihak pemilik tanah dalam perkara perdata Nomor 204/Pdt.G/2016/PN Arm jo Nomor 2121K/Pdt/2017, dimana sengketa dalam pengadaan tanah terjadi karena ada perbedaan nilai untuk kerugian, antara yang ditawarkan pemerintah atau instansi yang memerlukan tanah dengan nilai yang dimintakan pemilik tanah. Hal tersebut mencerminkan tindakan yang dilakukan oleh pemerintah atau instansi yang memerlukan tanah tidak sesuai dengan yang tercantum pada Pasal 38 ayat (5) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, yang menyatakan Putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan. Jika dilihat dari perspektif keadilan John Rawls, pemberian ganti rugi dalam pelaksanaan pembebasan tanah di Kabupaten Minahasa Utara (dalam hal Perkara Nomor 204/Pdt.G/2016/PN Arm) adalah tidak adil, John Rawls mengisyaratkan adanya unsur keadilan substantif dan unsur keadilan prosedural. Untuk mengatasi kekurangan hukum tertulis tersebut, peranan kekuasaan yudisial sangat dibutuhkan dalam hal mengurangi dampak-dampak buruk atas kekurangan dari Peraturan Perundang-Undangan. Hal tersebut sejalan dengan mandat dari Pasal 5 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan

Kehakiman yang menyatakan bahwa hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.

Berdasarkan latar belakang yang sudah diuraikan tersebut di atas, maka Penulis tertarik untuk mengangkat serta menganalisis lebih lanjut perihal masalah sengketa pengadaan tanah, dan pemberian kompensasi atau ganti rugi kepada pihak pemilik tanah yang tak kunjung dibayarkan atau dititipkan di Pengadilan Negeri (konsinyasi).

METODE PENELITIAN

Penelitian hukum ini termasuk ke dalam Penelitian Hukum Normatif (*Normative Law Research*) mengingat fokus kajian dari penelitian hukum ini melihat peraturan perundang-undangan yang ada terlebih khusus sebagaimana tertuang dalam Putusan Nomor 204/Pdt.G/2016/PN Arm juncto Putusan Perkara Nomor 2121K/PDT/2017.

Pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum yang bersifat dokumenter yang diperoleh dari literatur, buku, putusan pengadilan, doktrin-doktrin hukum, peraturan perundang-undangan, skripsi, makalah, serta sumber-sumber valid lainnya yang dapat relevan penelitian hukum ini, dengan cara mengumpulkan, membaca, mempelajari, memahami, serta menelaah bahan-bahan hukum tersebut. Pengolahan bahan hukum dalam penelitian hukum normatif, dilakukan dengan cara sistematisasi, melakukan seleksi bahan hukum kemudian melakukan klasifikasi menurut penggolongan bahan hukum dan menyusun bahan hukum sehingga memperoleh hasil penelitian secara sistematis dan secara logis yaitu adanya hubungan dan keterkaitan antara bahan hukum yang satu dengan bahan hukum yang lain untuk mendapatkan gambaran umum jawaban dari hasil penelitian. Dalam penelitian ini, dilakukan dengan menggunakan analisis secara deskriptif, atau untuk norma yang kosong perlu penemuan hukum dengan menggunakan metode penafsiran hukum dalam menemukan hukum. Sementara untuk norma yang kabur perlu memperjelas dengan metode analogi. Dan untuk norma bertentangan akan menggunakan metode analisis secara hirarkis vertikal maupun secara horizontal.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu menyelenggarakan pembangunan. Salah satu upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan pemerintah adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum tersebut memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara.

Dalam hal ini penulis membahas bagaimana prosedur penetapan nilai ganti kerugian dalam pengadaan tanah. Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk kepentingan umum lahir, sejak Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 diundangkan. Tidak semua kegiatan pembangunan dapat digolongkan sebagai pembangunan untuk kepentingan umum. Adapun petunjuk teknisnya diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan antara lain perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Dalam pengadaan tanah, BPN bertugas di satuan tugas (satgas) A yaitu pengukuran dan satgas B yaitu yuridis. Masing-masing satgas memiliki fungsi berbeda. Tugas Satgas A berkaitan dengan informasi fisik bidang tanah yaitu pengukuran. Tugas satgas B berkaitan dengan aspek informasi yuridis bidang tanah (alas hak, dan lain-lain) termasuk tanam tumbuh, dan lain-lain. Penilai pertanahan tersebut merupakan perorangan yang secara independen dan profesional mendapatkan izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan.

Selain itu, penilai pertanahan juga harus mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai atau harga objek pengadaan tanah. Kemudian penetapan harga atau nilai tanah dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian yang diberikan. Terkait ganti kerugian dalam bentuk uang dalam pengadaan tanah, berdasarkan Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk. Pada ketentuannya, Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang Hak atas Tanah. Untuk hak guna bangunan atau hak pakai yang berada di atas tanah yang bukan miliknya, Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang hak guna bangunan atau hak pakai atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki atau dipunyainya, sedangkan Ganti Kerugian atas tanahnya diberikan kepada pemegang hak milik atau hak pengelolaan. Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk uang, Tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham; atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Terkait penetapan nilai ganti kerugian dalam perkara Nomor 204/Pdt.G/2016/PN Armjo Nomor 2121K/Pdt/2017 yang diteliti oleh Peneliti, tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk

dan/ atau besarnya ganti kerugian pihak yang berhak, dalam artian terjadi sengketa karena ada perbedaan nilai antara pihak yang memerlukan tanah dengan pihak pemilik tanah. Penyelesaian sengketa adalah upaya untuk memulihkan hubungan para pihak yang bersengketa ke dalam keadaan semula. Dengan kembalinya hubungan tersebut, para pihak yang bersengketa dapat menjalin hubungan, baik hubungan sosial maupun hubungan hukum antara satu dengan yang lainnya. Ketidaktepatan atas penetapan harga yang ditawarkan dalam pengadaan tanah pada perkara Nomor 204/Pdt.G/2016/PN Arm jo Nomor 2121K/Pdt/2017, menyebabkan sengketa antara pihak yang memerlukan tanah dengan pemilik tanah.

Dalam Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menegaskan ketentuan untuk mengajukan keberatan pada Pengadilan Negeri jika tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian.

Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada Pasal 78 ayat (2) dilakukan bersamaan dengan Pelepasan Hak oleh Pihak yang berhak. Pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan cara memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

Dalam perkara perdata Nomor 204/Pdt.G/2016/PN Arm jo Nomor 2121K/Pdt/2017, tanah belum dibebaskan dalam artian belum adanya pelepasan hak karena belum dibayarkan ganti kerugiannya dan tidak dilakukan konsinyasi di Pengadilan Negeri setempat akan tetapi telah dimanfaatkan oleh masyarakat umum dalam bentuk jalan penghubung antara Kota Manado dan kabupaten Minahasa Utara.

Dalam perkara perdata Nomor 204/Pdt.G/2016/PN Arm jo Nomor 2121K/Pdt/2017, telah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, yang menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang berhak, akan tetapi tidak dilaksanakan atau lalai melaksanakan putusan pengadilan oleh pihak yang kalah dalam hal ini pihak yang memerlukan tanah.

Terhadap putusan hakim yang menghukum pihak yang kalah untuk membayar sejumlah uang dan Termohon eksekusi tidak bersedia melaksanakannya secara sukarela maka dalam pelaksanaannya dilakukan melalui proses penjualan lelang terhadap barang-barang milik pihak yang kalah dalam perkara sampai mencukupi jumlah uang yang harus dibayar sebagaimana ditentukan didalam putusan. Posisi Tergugat dalam hal ini, dipaksa melunasi sejumlah uang kepada Penggugat, dengan cara menjual lelang harta kekayaan Tergugat.

Dalam penelitian Peneliti pada perkara perdata Nomor 204/Pdt.G/2016/PN Arm jo Nomor 2121K/Pdt/2017, putusan perkara tersebut sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*),

Putusan 204/Pdt.G/2016/PN Arm yang akan dieksekusi bersifat penghukuman (condemnatoir). Terkait penyampaian Kuasa Hukumnya bahwa "Pemerintah Kabupaten Minahasa Utara, belum memiliki dana karena semuanya masih dalam konsentrasi untuk pembayaran Covid-19 dan nanti akan diusulkan dalam rapat RAPBD Tahun 2021" adalah sesuatu hal yang rancu karena Undang-Undang telah dengan tegas menyampaikan sebelum kegiatan pengadaan tanah dilakukan, pendanaannya telah diatur atau dituangkan dalam dokumen penganggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Terhadap putusan hakim yang menghukum pihak yang kalah untuk membayar sejumlah uang, Tergugat dalam hal ini, dipaksa melunasi sejumlah uang kepada Penggugat. Maka isi eksekusi dari putusan tersebut adalah "membebaskan pemenuhan isi putusan Nomor 204/Pdt.G/2016/PN Arm jo Nomor 2121K/Pdt/2017, yang telah berkekuatan hukum tetap untuk dimasukkan dalam anggaran DIPA pada instansi Pemerintah Kabupaten Minahasa Utara APBD 2021".

Ketika pemegang hak, melepaskan haknya, untuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan umum, maka pemberian kompensasi yang layak, harus diterimanya sebagai bentuk penghormatan dan pengakuan hak individu, sebagai hak atas tanah yang bersedia melepaskan atau menyerahkan hak atas tanah untuk kepentingan umum.

SIMPULAN

Proses penetapan ganti kerugian dilaksanakan setelah hasil penilaian objek pengadaan tanah selesai oleh Penilai atau Penilai Publik disampaikan kepada lembaga pertanahan dengan berita acara penyerahan hasil penilaian. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan. Jika dilihat dari perspektif keadilan John Rawls, pemberian ganti rugi dalam pelaksanaan pembebasan tanah di Kabupaten Minahasa Utara (dalam hal Perkara Nomor 204/Pdt.G/2016/PN Arm) adalah tidak adil, John Rawls mengisyaratkan adanya unsur keadilan substantif dan unsur keadilan prosedural. Bahwa dalam penelitian Penulis, Perkara perdata Nomor 204/Pdt.G/2016/PN Arm jo Nomor 2121K/Pdt/2017, cara penyelesaian sengketa yang ditempuh adalah jalur litigasi (melalui Pengadilan).

Dalam Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menegaskan ketentuan untuk mengajukan keberatan pada Pengadilan Negeri jika tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian. Pihak pemilik tanah (pihak yang berhak atas ganti kerugian) mengajukan gugatan keberatan ke Pengadilan Negeri setempat dalam perkara Nomor 204/Pdt.G/2016/PN Arm, dan telah diputuskan. Upaya hukum Kasasi

merupakan akhir dari upaya hukum yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sesuai dengan bunyi Pasal 38 ayat (5): Putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan. Pelaksanaan putusan pengadilan diatur dalam pasal 195 HIR sampai 208 HIR dan pasal 224 HIR atau pasal 258 RBg. Mengatur tentang putusan yang menghukum tergugat untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Dengan demikian, penyelesaian sengketa pengadaan tanah tanpa konsinyasi melalui Pengadilan Negeri dilakukan dengan cara eksekusi terhadap putusan pengadilan tersebut.

Tujuan dari pelaksanaan eksekusi tersebut, tidak lain untuk memperoleh kepastian hukum bagi pihak yang berhak menerima ganti kerugian tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Arba, H.2019. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Catur Iriantoro.2015. *Peranan Hakim dalam Menerapkan Hukum dan Mentransformasikan Ide Keadilan*. <https://www.pn-medankota.go.id>.Diakses pada tanggal 24 Mei 2023 pukul 05.23 wita.

DPR RI. 2016. *UUD 1945*. Retrieved from jdih: <https://www.dpr.go.id>.

Desi Yohana Norita Sigar.2016. Ganti Rugi Dalam Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.*Lex Administratum*.Vol.4/1:163.

Darman, I. K.2018. Mekanisme Pembebasan Dan Pencabutan Hak Atas Tanah. *Jurnal Belom Bahadat*.

Hery Zarkasih.2015. Pelaksanaan Prinsip Keadilan Dalam Pemberian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Raya di Kota Praya Kabupaten Lombok Tengah).*Jurnal IUS*.Vol.III/8:hal.383.

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.