

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH YANG MUNCUL AKIBAT PROYEK
PERCEPATAN PEMBANGUNAN JALAN TOL
OBJEK KAJIAN BADAN USAHA JALAN TOL
PT PEMALANG BATANG TOL ROAD**



Oleh :

NANDA PRIMAZAN

NIM : 21302200065

Program Studi : Megister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2024**

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH YANG MUNCUL AKIBAT PROYEK
PERCEPATAN PEMBANGUNAN JALAN TOL
OBJEK KAJIAN BADAN USAHA JALAN TOL “BUJT”
PT PEMALANG BATANG TOL ROAD**

Oleh :

NANDA PRIMAZAN

NIM : 21302200065

Program Studi : Megister Kenotariatan

Disetujui oleh :

Pembimbing

Tanggal,



Dr. Arpangi, S.H.M.H

NIDN : 0611066805

Mengetahui,

Ketua Program Megister Kenotariatan (M.Kn)



Dr. H. Jawade Hafidz., S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH YANG MUNCUL AKIBAT PROYEK
PERCEPATAN PEMBANGUNAN JALAN TOL
OBJEK KAJIAN BADAN USAHA JALAN TOL “BUJT”
PT PEMALANG BATANG TOL ROAD**

Oleh :

NANDA PRIMAZAN

NIM : 21302200065

Program Studi : Megister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 30 Mei 2024

Dan dinyatakan : LULUS

Tim Penguji
Ketua



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Anggota



Dr. Arpangi, S.H., M.H.

NIDN: 0611066805

Anggota,

Dr. Shallman, S.H., M.Kn

NIDK: 8920940022

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN. 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Nanda Primazan
NIM : 21302200065
Program Studi : Megister (S2) Kenotariatan
Fakultas/ Program : Hukum /Program Magister

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini berjudul **"PENYELESAIAN SENGKETA TANAH YANG MUNCUL AKIBAT PROYEK PERCEPATAN PEMBANGUNAN JALAN TOL OBJEK KAJIAN BADAN USAHA JALAN TOL PT PEMALANG BATANG TOL ROAD"** benar -benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain, kutipapn pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara – cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri – ciri plagiat dan bentuk – bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 31 Mei 2024

Yang membuat pernyataan



Nanda Primazan
21302200065

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Nanda Primazan
NIM : 21302200065
Program Studi : Megister (S2) Kenontariatan
Fakultas : Hukum/ Program Megister

"PENYELESAIAN SENGKETA TANAH YANG MUNCUL AKIBAT PROYEK PERCEPATAN PEMBANGUNAN JALAN TOL OBJEK KAJIAN BADAN USAHA JALAN TOL PT PEMALANG BATANG TOL ROAD" dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non – Eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya diinternet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik hak cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh – sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/ Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 31 Mei 2024

Yang membuat pernyataan

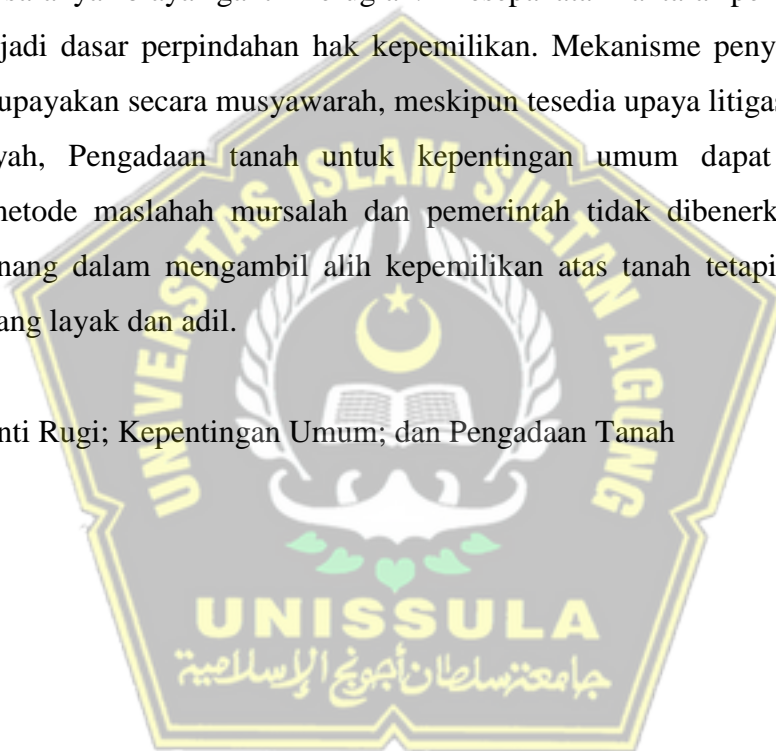


Nanda Primazan
21302200065

ABSTRAK

Proses Pengadaan tanah untuk kepentingan umum sering kali menimbulkan persoalan, khususnya yang berkaitan dengan besaran ganti rugi yang dianggap tidak memperhatikan aspek keadilan bagi pemilik tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana konsep ganti rugi dalam pengadaan tanah dan mekanisme penyelesaiannya dari perspektif siyasah syar'iyah. Jenis Penelitian yang digunakan adalah penelitian studi kepustakaan dengan pendekatan yuridis normatif. Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa secara regulatif, mekanisme pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dilakukan melalui musyawarah antara kedua belah pihak untuk menentukan besarnya biaya ganti kerugian. Kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemerintah menjadi dasar perpindahan hak kepemilikan. Mekanisme penyelesaian jika terjadi permasalahan diupayakan secara musyawarah, meskipun tersedia upaya litigasi. Dalam Perspektif siyasah syar'iyah, Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat dilakukan dengan menggunakan metode masalah mursalah dan pemerintah tidak dibenerkan untuk bertindak sewenang – wenang dalam mengambil alih kepemilikan atas tanah tetapi harus memberikan ganti kerugian yang layak dan adil.

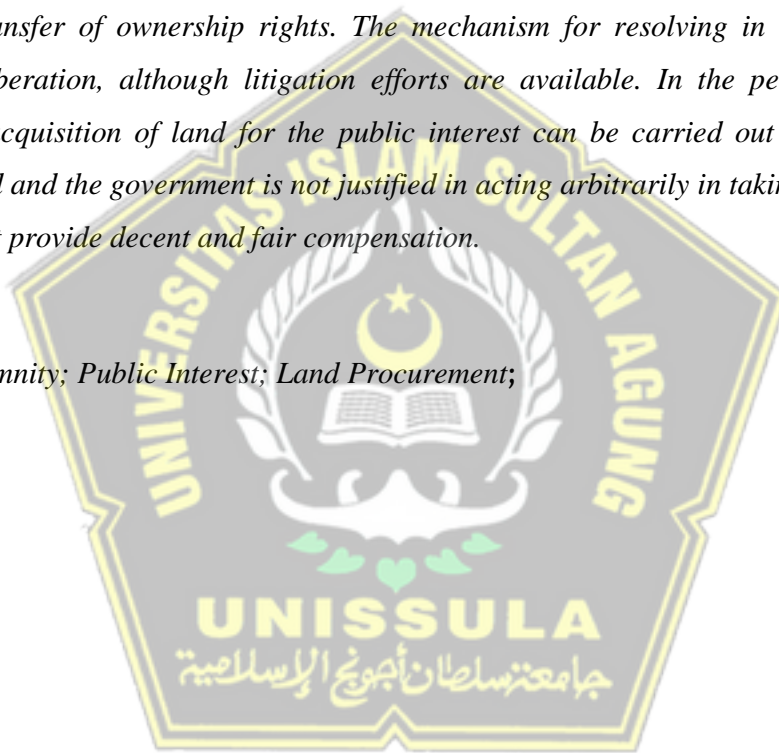
Kata Kunci : Ganti Rugi; Kepentingan Umum; dan Pengadaan Tanah



ABSTARCT

The process of procuring land for the public interest often causes problems, especially those related to the amount of compensation that is considered not to pay attention to aspects of justice for landowners. This research aims to find out how the concept of compensation in land procurement and its settlement mechanism from the perspective of siyasah syar'iyah. The type of research used is literature study research with normative juridical approach and normative theological approach of syar'i. The results of this study show that regulatively, the mechanism of procurement of land for the public interest must be carried out through deliberation between the two parties to determine the amount of indemnity costs. The agreement between the landowner and the government became the basis for the transfer of ownership rights. The mechanism for resolving in case of problems is pursued by deliberation, although litigation efforts are available. In the perspective of siyasah syar'iyah, the acquisition of land for the public interest can be carried out using the maslahah mursalah method and the government is not justified in acting arbitrarily in taking over ownership of the land but must provide decent and fair compensation.

Keywords: *Indemnity; Public Interest; Land Procurement;*



KATA PENGANTAR

Pujit Syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat, karunia dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan TESIS ini yang berjudul **“PENYELESAIAN SENGKETA TANAH YANG MUNCUL AKIBAT PROYEK PERCEPATAN PEMBANGUNAN JALAN TOL OBJEK KAJIAN BADAN USAHA JALAN TOL PT PEMALANG BATANG TOL ROAD”**

Penyusunan tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan Pendidikan Program Pascasarjana Program Studi Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Kepada pembimbing yang telah memberikan arahan, dukungan serta kesabaran dalam memberikan bimbingan kepada penulis, rasanya tiada kata yang pantas diucapkan selain terima kasih yang tak terhingga.

Tiada gading yang tak retak andaipun retak jadikanlah sebagai ukiran begitupun dengan tesis ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan. Untuk itu mulai kata pengantar ini penulis sangat terbuka menerima kritik serta saran yang membangun serta penulis harapkan untuk menyempurnakan Tesis ini, sehingga penulis dapat memperbaikinya.

Dalam Kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat, terimakasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof Dr. Gunarto S.H M.H, Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
2. Dr. Bambang Tri Bawono,SH., M.H, Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
3. Dr. Hj. Widayati,SH.,M.H , Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
4. Dr. Arpangi ,SH.,M.H , Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang sekaligus sebagai Dosen Pembimbing.
5. Dr. H. Jawede Hafidz,S.H.,M.H , Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan (M.Kn) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
6. Dr. Nanang Sri Darmadi,S.H.,M.H , Selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan (M.Kn) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

7. Semua Guru Besar dan Dosen Program Magister (S2) Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULLA) Semarang yang telah mendidik selama penulis belajar pada Program Magister (S2) Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULLA) Semarang.
8. Seluruh Staf dan Karyawan Program Magister (S2) Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULLA) Semarang.
9. Seluruh respinden yang telah rela meluangkan waktu untuk penulis, terimakasih atas kerjasamanya.
10. Bapak Sucipto S.Pdi S.H dan Ibu Siti Aminah S.Pd sebagai orang tua yang selalu memberikan doa dan dukungan agar dapat segera selesainya tesis ini.
11. Meilina Nur A.R, A.md Kep, Istriku tersayang yang selalu memberikan doa dan dukungan agar dapat segera selesainya tesis ini.
12. Tika Prihastanti, Retno Wulandari, Retni Nurbaiti dan Dini Aminarti, adik- adikku tersayang yang telah memberikan semangat dalam penyelesaian tesis ini.
13. Teman – Teman Magister Kenotariatan UNISSULLA angkatan 20, bersama kalian studi ini sangat berkesan, yang saling mendukung, memotivasi demi selesainya studi ini.
14. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih terdapat banyak kekurangan, kritik dan saran sangat diharapkan untuk kesempurnaan penelitian dimasa datang. semoga penulisan tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri, maupun para pembaca yang memerlukan sebagai bahan literatur.

Semarang, Mei 2024

Penulis

Nanda Primazan

DAFTAR ISI

| | |
|--|-----|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN | ii |
| SURAT PENRNYATAAN KEASLIAN TESIS | iii |
| PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH | iv |
| ABSTRAK | v |
| KATA PENGANTAR | vi |
| DAFTAR ISI | ix |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 10 |
| C. Tujuan Penelitian | 10 |
| D. Manfaat Penelitian | 10 |
| E. Kerangka Konseptual | 11 |
| F. Kerangka Teori | 13 |
| G. Metode Penelitian | 15 |
| H. Sistematika Penulisan | 19 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | 20 |
| A. Tinjauan Umum Tentang Hak atas Tanah | 20 |
| B. Tinjauan Umum Tentang Ganti Rugi Proyek Strategis Negara..... | 44 |
| C. Tinjauan Umum Penyelesaian Sengketa Pertanahan | 49 |
| D. Tinjauan Umum Tentang Mediasi | 55 |

| | |
|---|-----------|
| E. Tinjauan Umum Sengketa Hak atas Tanah ditinjau dari Prespektif Islam | 60 |
| BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 65 |
| A. Gambaran Umum Proses Badan Pertanahan Nasional ("BPN"), Pejabat Pembuat Komitmen ("PPK") dan Badan Usaha Jalan Tol ("BUJT") PT Pemalang Batang Tol Road..... | 65 |
| 1. Gambaran Umum Badan Pertanahan Nasioanl ("BPN")..... | 65 |
| 2. Gambaran Umum Pejabat Pembuat Komitmen ("PPK") | 68 |
| 3. Gambaran Umum Badan Usaha Jalan Tol ("BUJT")..... | 70 |
| B. Proses Penanganan atas Sengketa Lahan Setelah Masa Konsturksi Selesai dan Program Proyek Strategis Negara ("PSN") dicabut Oleh Pemerintah..... | 72 |
| BAB IV PENUTUP | |
| A. Kesimpulan | 79 |
| B. Saran | 79 |
| DAFTAR PUSTAKA..... | 80 |



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kekayaan alam yang dikuasai negara dan dipergunakan sebesar – besarnya kesejahteraan rakyat, hal ini dinyatakan Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar 1945, yang dipertegas kembali dalam Pasal 2 ayat (1) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar – Dasar Pokok Agraria dinyatakan; atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang - Undang Dasar dan hal – hal yang menyatakan bahwa :

*“Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar – besarnya untuk kemakmuran rakyat”.*¹

Memaknai Rumusan Pasal tersebut memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur pemanfaatan hak – hak atas tanah diwilayah Indonesia. Artinya negara mempunyai kewenangan untuk mengatur, merencanakan serta mengendalikan penguasaan dan pemilikan hak atas tanah. Kewenangan negara menguasai atas tanah diperoleh karena permasalahan pertanahan tidak dapat diselesaikan sendiri oleh masyarakat, sehingga hak kekuasaan negara atas tanah merupakan pelengkap terhadap hak – hak atas tanah yang dikuasai oleh masyarakat. Hal ini sebagaimana ditegaskan Frans Magnis Soeseno dalam Ida Nurlinda bahwa².

Fungsi Negara dalam penyelenggaraan sebaaian kepentingan masyarakat itu hanyalah bersifat melengkapi. Dalam hal masyarakat dapat menyelesaikan kepentingan/

¹ Mudjiono, 1992, Hukum Agraria, Liberty, Hal 2

² . Frans Magnis Soeseno dalam Ida Nurlinda, 2009 , Prinsip – Prinsip Pembaharuan Agraria Perspektif Hukum Rajawali Pers, Jakarta, Hal 61

masalahnya sendiri, dan selama hal itu tidak bertentangan dengan kepentingan/hak pihak lain. Maka campur tangan Negara tidak diperlukan³.

Pada Sila Pancasila yang dirumuskan di dalam UUD RI 1945 merupakan wujud cita – cita bangsa. Dasar Ketuhanan yang Maha Esa jelas dirumuskan Pasal I ayat (2) Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi : *”Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, Sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia merupakan kekayaan nasional”*.

Berdasarkan Peraturan pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perubahan atas Peraturan pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan Umum sesuai dengan Pasal 1 ayat 2 berbunyi : *”Proyek Strategis Nasional adalah Proyek dan/atau program yang dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Usaha yang memiliki sifat Strategis untuk peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah”*.

Pengadaan tanah di Indonesia untuk pemenuhan kebutuhan pembangunan semakin meningkat, sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Dengan hal itu meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan hukum di bidang pertanahan memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten dengan jiwa dan isi ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Masalah tanah adalah masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Tanah disamping mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial, oleh karena itulah

³ ibid

kepentingan pribadi atas tanah tersebut dikorbankan guna kepentingan umum. Ini dilakukan dengan pelepasan hak atas tanah dengan mendapat ganti rugi yang tidak berupa uang semata akan tetapi juga berbentuk tanah atau fasilitas lain.

Dalam perkembangannya, landasan hukum pengadaan tanah diatur dalam:

- a. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 (selanjutnya disebut “Pemendagri Nomor 15 Tahun 1975”) tentang Ketentuan –ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.
- b. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 (selanjutnya disebut “Keppres Nomor 55 Tahun 1993”), tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- c. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 (selanjutnya disebut “perpres Nomor 36 Tahun 2005”) selanjutnya diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 (selanjutnya disebut Perpres Nomor 65 Tahun 2006, dan
- d. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut “perpres Nomor 71 Tahun 2012”) yang di sahkan pada tanggal 14 Agustus 2012, sebagai peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, yang disahkan pada tanggal 14 Januari 2012.
- e. Perubahan peraturan satu terhadap peraturan yang lain timbul di latar belakang adanya upaya untuk melakukan perbaikan di bidang pengaturan hukum pengadaan tanah. Dengan diberlakukannya perpres 65 Tahun 2006 yang merupakan perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Namun berdasarkan pertimbangan perpres tersebut tidak sesuai dengan kehidupan masyarakat., maka diperlukan

peraturan atau regulasi yang mengatur mengenai tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan kemanusiaan demokratis dan adil.

Sengketa tanah adalah sengketa yang timbul karena adanya konflik kepentingan atas tanah. Sengketa tanah tidak dapat dihindari di zaman sekarang. Hal tersebut menuntut perbaikan dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan yang terutama kepastian hukum didalamnya. Berbagai usaha telah dilakukan pemerintah untuk penyelesaian sengketa tanah dengan cepat guna menghindari penumpukan sengketa tanah, yang mana dapat merugikan masyarakat karena tanah tidak dapat digunakan karena tanah tersebut dalam sengketa. Pada dasarnya pilihan penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan 2 (dua) proses. Penyelesaian proses melalui litigasi di dalam pengadilan, dan proses penyelesaian sengketa melalui kerja sama (koopratif) diluar pengadilan. Proses litigasi biasanya menghasilkan kesepakatan yang bersifat advirsial yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, cenderung menambah masalah baru, lamban dalam penyelesaiannya. Sebaliknya, melalui proses diluar pengadilan menghasilkan kesepakatan yang bersifat saling menguntungkan antar pihak dan menyelesaikan koprehensif dalam kebersamaan dan tetap menjaga hubungan baik. Secara ekonomis, sengketa itu telah memaksa pihak yang terlibat untuk mengeluarkan biaya. Semakin lama proses penyelesaian sengketa, maka makin besar pula biaya yang harus dikeluarkan dan sering kali biaya yang dikeluarkan tidak sebanding dengan harga objek tanah yang disengketakan. Namun oleh sebagian orang atau golongan tertentu tanah sebagai harga diri yang harus dipegang teguh dan akan dipertahankan sampai mati.

Upaya penyelesaian hukum mengenai perselisihan atau sengketa tanah diatur dalam Perpres No. 20/2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pasal 3 angka 3 dan 4 tersebut menyatakan bahwa Kepala BPN mempunyai tugas melakukan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat serta di bidang pengaturan, penataan, dan pengendalian kebijakan pertanahan. Mengingat negara Indonesia adalah negara hukum, maka segala sesuatu yang berkaitan dengan kehidupan masyarakat sebagian warga negara harus mengikuti hukum yang berlaku³. Penyelesaian sengketa tanah pada umumnya ditempuh melalui jalur hukum yaitu pengadilan. Kasus-kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan *land reform* (penataan ulang struktur penguasaan dan kepemilikan tanah) penegakan hukumnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang melandasinya. Dalam Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan diadakan perbedaan antara sengketa dan konflik. Sengketa adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat, dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status kepemilikan dan atau status penggunaan, atau penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu, atas status Keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, kepemilikan, dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu. Adapun konflik adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat, dan atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat dan atau warga atau kelompok masyarakat dengan badan hukum (privat atau *public*), masyarakat dengan masyarakat mengenai status penggunaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status Keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, kepemilikan dan penggunaan

atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu, serta mengandung aspek politik, ekonomi, dan sosial budaya.⁴

Pilihan penyelesaian sengketa tanah melalui perundingan (mediasi), melalui cara perundingan mempunyai kelebihan bila dibandingkan dengan penyelesaian melalui pengadilan yang memakan waktu, biaya, dan tenaga. Melalui perundingan (mediasi) sesuai dengan sifat Bangsa Indonesia yang selalu menyelesaikan masalah dengan musyawarah mufakat. Disamping itu, ketidakpercayaan sebagian masyarakat terhadap lembaga peradilan dan kendala administratif yang melingkupi membuat pengadilan merupakan opsi terakhir penyelesaian sengketa. Penyelesaian sengketa tanah dengan cara mediasi merupakan pilihan yang tepat, ini dikarenakan dalam proses penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi akan memberikan kesamaan kedudukan antara kedua belah pihak yang bersengketa sejajar dan upaya penyelesaian akhirnya akan saling menguntungkan diantara kedua belah pihak. Mediasi dianggap sangat efektif dalam penyelesaiannya berdasarkan pengalaman dalam penyelesaian sengketa lingkungan. Cara penyelesaian sengketa seperti ini juga tergantung dengan beberapa aspek seperti faktor budaya masing-masing daerah, dan hukum adatnya yang mungkin saja mengaur tentang permasalahan tanah maka dari itu dituntutnya peranan tokoh masyarakat serta hukum adat dalam penyelesaian sengketa dibidang pertanahan melalui mediasi. Dalam penyelesaian sengketa melalui proses mediasi terdapat orang atau badan sebagai mediator yang pada dasarnya sebagai penengah yang membantu para pihak untuk menyelesaikan sengketa yang sedang dihadapi. Mediator memberikan informasi baru atau membantu para pihak dalam menemukan cara - cara yang dapat diterima oleh kedua belah pihak yang bersengketa. Seorang mediator juga akan membantu para pihak untuk menjelaskan

⁴ Keputusan Kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34, Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah, Pertanahan, hlm 2.

persoalan yang ada, sebagai pemberitahu masalah apa yang harus diselesaikan secara bersama - sama. Sehingga dengan demikian peran mediator sangat dibutuhkan dalam penyelesaian sengketa demi keberhasilan sengketa diantara kedua belah pihak⁵

Mediasi sebagai salah satu bentuk dari alternatif penyelesaian sengketa bagi penyelesaian kasus sengketa pertanahan berdasarkan UU No.30 Tahun 1999, bertujuan untuk menyelesaikan sengketa antara para pihak dengan melibatkan pihak ketiga yang netral dan imparisial. Dalam hal ini dengan mediasi dapat mengantarkan para pihak pada perwujudan kesepakatan damai yang permanen dan lestari, mengingat penyelesaian sengketa melalui mediasi menempatkan kedua belah pihak pada posisi yang sama, tidak ada pihak yang dimenangkan atau pihak yang dikalahkan. Dalam mediasi, para pihak yang bersengketa proaktif dan memiliki kewenangan penuh dalam pengambilan keputusan. Mediator tidak punya wewenangan dalam pengambilan keputusan, tetapi ia hanya membantu para pihak dalam menjaga proses mediasi guna mewujudkan kesepakatan damai. Di Indonesia, pengertian mediasi secara kongkrit ditemukan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di pengadilan. Disebutkan bahwa mediasi adalah penyelesaian sengketa melalui proses perundingan pihak dengan dibantu mediator (Pasal 1 butir 6). Mediator adalah pihak yang bersifat netral dan tidak memihak, yang berfungsi membantu para pihak dalam mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa. (Pasal 1 butir 5) mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa secara damai yang tepat, efektif, dan membuka akses yang lebih luas kepada para pihak untuk memperoleh penyelesaian yang memuaskan serta berkeadilan, demikian bukti konsiderasi Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 yang mengatur prosedur mediasi di peradilan saat ini. Pengertian

⁵ ibid

mediasi ini dapat diklasifikasikan kedalam tiga unsur penting yang saling terkait satu sama lain, yaitu⁶ :

a. Ciri mediasi

Dalam ciri mediasi tergambar bahwa mediasi berbeda dengan berbagai bentuk penyelesaian sengketa lainnya, terutama dengan alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan.

b. Peran mediator

Dalam mediasi, seorang mediator berperan membantu para pihak yang bersengketa dengan melakukan identifikasi persoalan yang dipersengketakan, mengembangkan pilihan, dan mempertimbangkan alternatif yang dapat ditawarkan kepada para pihak untuk mencapai kesepakatan.

c. Kewenangan mediator

Mediator dalam menjalankan perannya hanya mempunyai kewenangan untuk memberikan saran atau menentukan proses mediasi dalam mengupayakan penyelesaian sengketa. Mediator tidak memiliki kewenangan dalam peran menentukan dalam kaitannya dengan persengketaan, mediator hanya menjaga bagaimana proses mediasi dapat berjalan hingga menghasilkan agreement (perjanjian) dari para pihak. Mediator itulah yang memberi peranan penting dalam keberhasilan suatu mediasi.

Mediator itulah yang memberikan peran penting dalam keberhasilan suatu mediasi. Seseorang mediator harus mengetahui secara psikologis kondisi para pihak, sehingga mereka merasa nyaman dan permasalahan pun terselesaikan dengan nyaman pula. Selain itu, mediator haruslah mempunyai kemampuan analisis dan keahlian menciptakan pendekatan pribadi kepada para pihak yang terlibat sengketa serta harus bisa memahami

⁶ Dr. Nia Kurniati SH MH. Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktik

dan memberikan reaksi positif atas respon masing-masing pihak. Adapula sebagai contoh mediasi sengketa tanah di Kabupaten Batang terjadi antara lahan milik Ibu Tonari. Dalam sidang yang digelar di PN Batang, penggugat dan para tergugat sama – sama setuju melanjutkan proses mediasi di masa mediasi yang tersisa. Seperti yang diberitahukannya Ibu Tonari selaku pemilik lahan, menggugat Badan Pertanahan Negara, Pejabat Pembuat Komitmen Kementerian PUPR dan PT Pemalang Batang Tol Road secara perdata dengan meminta ganti rugi selkitar Rp.70 Juta Rupiah. Yang didasarkan dengan bukti letter C Nomor 569, Persil 8 SI Luas Kurang lebih 7.040 M² terdampaknya lahan milik tergugat atas pembangunan pagar pengamanan asset oleh Badan Usaha Jalan Tol yang menyebabkan tidak bisa di manfaatkannya lahan tersebut selama 7 tahun.

Sebagai contoh lainnya sengketa tanah yang sering terjadi di Ruas Jalan Tol dari Pemalang – batang adalah sengketa tanah yang terjadi karena adanya unsur kelalaian dari pemilik tanah itu sendiri seperti kurang merawat atau menjaga rumput – rumput liar yang mungkin saja menutupi patok batas tiang, ada pula sengketa tanah yang terjadi karena adanya sertifikat atas surat kepemilikan tanah (SKT) ganda yang mungkin saja terjadi karena kelalalian pemilik tanah yang tidak merawat tanahnya sehingga ada oknum – oknum yang memanfaatkan situasi ini untuk menjadikan sebuah keuntungan, adapula karena kesalahan dari pihak pertanahan dalam pengurukuran tanah yang bersangkutan seperti kelebihan dalam mengukur panjang dan lebar tanah. Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan oleh penulis adanya ketidakpastian atas ketentuan terhadap masalah yang di usung dalam hal ini penulis akan mengambil rumusan masalah dengan judul ”Analisis Atas Sengketa Lahan Setelah Masa Konstruksi Selesai dan Program Poyek Startegis Negara (PNS) di cabut Oleh pemerintah Objek Kajian Badan Usaha Jalan Tol berdasarkan hasil Penetapan Akta Perdamaian Nomor: 16/Pdt.G/2023/PN/Btg

tanggal 21 Agustus 2023 antara Tonari sebagai penggugat melawan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, Pejabat Pembuat Komitmen, dan PT Pemalang Batang Tol Road”. Keadaan terakhir ini sering ditentukan dan diidentifikasi sebagai hubungan hukum yang tersembunyi (cacat tersembunyi antara Pemerintah yang diwakili Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, Pejabat Pembuat Komitmen, dan PT Pemalang Batang Tol Road dengan Pemilik Lahan. Selanjutnya dibuat dalam bentuk Tesis dengan judul :

”PENYELESAIAN SENGKETA TANAH YANG MUNCUL AKIBAT PROYEK PERCEPATAN PEMBANGUNAN JALAN TOL OBJEK KAJIAN BADAN USAHA JALAN TOL PT PEMALANG BATANG TOL ROAD”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Mekanisme atau Proses Penyelesaian Sengketa Tanah yang terindikasi adanya tumpang tindih kepemilikan dikarenakan proyek percepatan pembangunan jalan tol oleh Badan Pertanahan Nasional (“BPN”) , Pejabat Pembuat Komitmen (“PPK”) dan Badan Usaha Jalan Tol (“BUJT”) selaku pelaksana dalam Proses Pengadaan Tanah khususnya Proyek Strategis Negara (PSN) ?;
2. Bagaimanakah penanganan perkara sengketa lahan melalui Pengadilan Negeri, baik kendala yang dihadapi dan bagaimana solusinya ?.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Untuk Mengetahui dan menganalisa bagaimana penanganan perkara sengketa lahan oleh Badan Pertanahan Nasional (“BPN”) , Pejabat Pembuat Komitmen (“PPK”) dan Badan Usaha Jalan Tol (“BUJT”) selaku pelaksana dalam Proses Pengadaan Tanah khususnya Proyek Strategis Negara (PSN) yang terindikasi adanya tumpang tindih kepemilikan dikarenakan proyek Percepatan pembangunan jalan tol;
2. Untuk mengetahui dan menganalisis mengetahui kendala – kendala dalam penanganan perkara sengketa lahan melalui Pengadilan Negeri dan solusinya

D. MANFAAT PENELITIAN

Tesis ini bisa dimanfaatkan ke

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan memberikan beberapa manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu sebagai berikut :

1. Manfaat secara Teoritis

- a. Diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran dalam ilmu Hukum pada umumnya dan khususnya Bidang Kenotariatan;
- b. Diharapkan dapat memberikan bahan Referensi bagi Kepentingan yang sifatnya Akademis dan masyarakat umum;
- c. Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi Notaris dan PPAT dalam proses Penerapan dan penanganan permasalahan terhadap sengketa lahan khususnya yang disebabkan oleh program percepatan pembangunan melalui Proyek Strategis Negara di Indonesia terutama Jalan Tol.

2. Manfaat Secara Praktis

Hasil Penelitian ini secara praktis diharapkan dapat digunakan untuk merumuskan sengketa lahan setelah masa konstruksi selesai dan program proyek strategis negara "PSN" dicabut oleh Pemerintah objek kajian Badan Usaha Jalan Tol "BUJT" yang dibagi menjadi dua :

a. Bagi Pemerintah

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan dan masukan bagi Pemerintah ataupun instansi terkait yaitu Badan Pertanahan Nasional ("BPN"), Pejabat Pembuat Komitmen ("PPK") dan Badan Usaha Jalan Tol ("BUJT") dalam rangka pemberian jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pemilik tanah dan pemegang sertifikat hak atas tanah.

b. Bagi Masyarakat

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan, ilmu dan wawasan bagi masyarakat dalam menghadapi sengketa lahan khususnya terhadap munculnya masalah terhadap tumpang tindih kepemilikan, dan penyerobotan/ penguasaan terhadap lahan/tanah akibat konstruksi atau pembangunan jalan Tol di Ruas PT Pemalang Batang Tol Road, sehingga

masyarakat dapat segera melakukan tindakan prosedural dalam menangani sengketa mereka

E. KERANGKA KONSEPTUAL

Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak tidak pada aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan dikarenakan memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Oleh sebab itu, peneliti membangun konsep untuk dijadikan acuan dalam penelitiannya. Konsep – konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukannya penelusuran bahan – bahan hukum yang dibutuhkan di dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian.

Berfungsi untuk menerjemahkan judul untuk sesuai dengan masa konstruksi apa, objek jelana

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kerangka konsepsi pada hakekatnya merupakan suatu pengaran atau pedoman yang lebih konkrit dari kerangka teoritis yang sering kali bersifat abstrak, sehingga diperlukan definisi – definisi operasional yang menjadi pegang konkrit dalam proses penelitian menghindari kesimpangsiuran dalam menafsirkan istilah – istilah yang digunakan dalam penelitian ini, dikemukakan beberapa definisi operasional yang merupakan judul dari penelitian agar memudahkan pemahaman dalam penyusunan tesis ini :

1. Pengertian Konflik

Stephen P. Robbins dalam bukunya Perilaku Organisasi (*Organizational Behaviour*) menjelaskan bahwa terdapat banyak definisi konflik. Meskipun makna yang diperleh definisi itu berbeda - beda, beberapa tema umum mendasari sebagian besar dari konflik tersebut. Konflik harus disarankan oleh pihak – pihak yang terlibat, apakah konflik itu ada atau tidak ada merupakan persoalan persepsi. Jika tidak ada yang menyadari akan adanya konflik. Secara umum lalu disepakati konflik tidak ada kesamaan lain dari definisi – definisi tersebut adalah pertentangan atau ketidak selarasan dan bentuk – bentuk interaksi. Beberapa faktor ini menjadi kondisi yang merupakan titik awal proses konflik.⁷

⁷ Andri Wahyudi (2015). Konflik, Konsep Teori dan Permasalahan. Jurnal Universitas Tulungagung, Hal 2

2. Ciri – Ciri Konflik

Ted Robert Gurr menyebutkan paling tidak ada empat ciri konflik, Yaitu sebagai berikut: ⁸

1. Ada dua atau lebih pihak yang terlibat.
2. Masing – Masing pihak yang terlibat dalam tindakan yang saling memusuhi.
3. Masing – masing pihak menggunakan tindakan kekerasan yang bertujuan untuk menghancurkan lawannya.
4. Interaksi pertentangan bersifat terbuka, sehingga bisa dideteksi dengan mudah oleh pengamat independen.

3. Sumber Konflik

Ada beberapa hal yang menjadi sumber konflik menurut soeripto yakni :⁹

- c. Kebutuhan (*Needs*) yaitu edisi terhadap kesejahteraan dan keberadaan manusia.
- d. Presepsi (*Preseption*), yaitu cara pandang terhadap suatu hal atau masalah tertentu.
- e. Kekuasaan (*power*), yaitu kemampuan seseorang untuk mempengaruhi orang lain agar sesuai dengan kehendaknya.
- f. Nilai (*value*), yaitu kepercayaan atau prinsip dasar yang dipertimbangkan sebagai sesuatu hal yang penting.
- g. Perasaan atau emosi (*Feeling and Emotion*), yaitu respon yang timbul dari individua tau kelompok dalam menghadapi konflik.

F. KERANGKA TEORI

1. Terori Kepastian Hukum

Penelitian ini menggunakan teori kepastian hukum yang dikemukakan Gustav Radbruch sebagai analisis masalah ke Penanganan masalah sengketa lahan setelah masa konstruksi selesai dan program project strategis negara “PSN” dicabut oleh Pemerintah objek kajian Badan Usaha Jalan Tol ”BUJT”;

⁸ Liga Rahayu (2015). Problematika Penyelesaian Konflik Tanah Ulayat Masyarakat Adat Di Kabupaten Kampar (Studi Kasus : Desa Gunung Sahilan Kecamatan Gunung Sahilan Kabupaten Kampar Tahun 2012-2013). Jurusan Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Riau. Hal 5

⁹ *Ibid*, hall 6

Gustav Radbruch, menuturkan bahwa ada tiga tujuan hukum, yaitu kemanfaatan, kepastian dan keadilan. Pelaksanaan ketiga tujuan hukum harus menggunakan asas Prioritas. Gustav Radbruch menjelaskan¹⁰, bahwa dalam teori kepastian hukum yang dikemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut :

1. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif adalah perundang – undangan
2. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan
3. Fakta yang termaktup atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
4. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radburch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepatian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radburch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang – undangan.¹¹

2. Teori Perlindungan Hukum

Teori Perlindungan hukum secara etimologi berasal dari 2 kata adasar yaitu perlindungan dan hukum. Tidak mudah memberikan pengertian perlindungan hukum dengan spesifikasi karena dalam kepustakaan hukum tidak memberikan pengertian secara khusus dan tersendiri untuk perlindungan hukum. Namun untuk menemukan pengertian yang relecan dapat di telaah dari beberapa pengertian dari 2 (dua) kata tersebut.

Menurut Satjipto Raharjo, Perlindungan hukum berarti memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu

¹⁰ Satjipto Rahardjo, 2012, Ilmu Hukum, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm 19

¹¹ *Ibid*, hlm 19

diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak – hak yang diberikan oleh hukum.¹²

Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra berpendapat bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang bersigat adaptif, fleksibel, prediktif dan atisipatif.¹³

Indonesia adalah negara kesejahteraan yang berdasarkan Pancasila memiliki ciri – ciri tersendiri, yaitu :

- a. Adanya pengakuan terhadap jaminan Hak Asasi Manusia dan warga negara;
- b. Adanya pembagian kekuasaan;
- c. Bahwa dalam melaksanakan tugas dan kewajiban, Pemerintah harus selalu berdasarkan atas hukum yang berlaku, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis;
- d. Adanya kekuasaan kehakiman yang dalam menjalankan kekuasaannya merdeka, artinya terlepas dari pengaruh kekuasaan pemerintah, sedangkan khusus untuk Mahkamah Agung harus juga merdeka dari pengaruh – pengaruh lainnya.

G. METODE PENELITIAN

Dalam penulisan tesis ini menggunakan beberapa metode dengan tujuan agar dapat lebih mudah dalam menganalisa, karena apabila dilakukan tanpa menggunakan suatu metode maka penulisan suatu tesis tidak akan mendapatkan hasil yang akurat dan memuaskan.

Sebelum menguraikan metode-metode yang digunakan dalam penelitian maka dalam penulisan ini akan terlebih dahulu memberi arti tentang metodologi penelitian. Metodologi penelitian merupakan penelitian yang menyajikan bagaimana cara atau prosedur maupun langkah-langkah yang harus diambil dalam suatu penelitian secara sistematis dan logis sehingga dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya.¹⁴

Metode yang digunakan untuk menjalankan suatu penelitian yang penulis gunakan akan dijabarkan dibawah ini, yaitu:

1. Metode Pendekatan

¹² *Ibid*, hlm 54

¹³ Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra, 2003, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung. Hlm 118

¹⁴ Sutrisno Hadi, *Metodologi Riset nasional*, Magelang: Akmil, 1987, hal. 8

Metode pendekatan yang digunakan pada penelitian ini menggunakan metode Yuridis Sosiologis. Pendekatan Yuridis Sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya. Penelitian Yuridis Sosiologis adalah penelitian hukum menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer dilapangan atau terhadap masyarakat, meneliti efektivitas suatu Peraturan Menteri dan penelitian yang ingin mencari hubungan (korelasi) antara berbagai gejala atau variabel, sebagai alat pengumpulan datanya terdiri dari studi dokumen atau bahan pustaka dan wawancara (kuisoner).¹⁵

2. Spesifikasi Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penulisan penelitian ini adalah penelitian yang bersifat Deskriptif Analitis, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga lebih mudah dipahami dan disimpulkan¹⁶ Sehingga dapat diambil data obyektif yang dapat melukiskan kenyataan atau realitas yang kompleks.

3. Jenis dan Sumber Data

- a. Data Primer ialah data asli yang diperoleh tangan pertama, dari sumber asalnya yang pertama belum diolah dan diuraikan orang lain. Termasuk sebagai data primer, yaitu buku-buku atau dokumen yang diperoleh peneliti di lapangan, walaupun sifatnya merupakan data sekunder.¹⁷
- b. Data Sekunder ialah sumber data penelitian yang diperoleh melalui media perantara atau secara tidak langsung yang berupa buku, catatan, bukti yang telah ada, atau arsip baik yang dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum.¹⁸

Data sekunder terbagi menjadi tiga yaitu :

- 1) Bahan hukum primer

¹⁵ Amiruddin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012, hal 34

¹⁶ Irwan Soehartono, 1999, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Remaja Rosda Karya, Bandung, hlm. 63

¹⁷ Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Penelitian Kertas Kerja dan Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung : Mandar Maju, Hal. 65

¹⁸ Kanal Infomasi. *Pengertian data Primer dan data sekunder*. https://www.kanalinfo.web.id/pengertian-data-primer-dan-data-sekunder_ di akses pada hari Rabu, tanggal 10 Nopember 2021

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif berupa peraturan perundang-undangan. Perundangan yang digunakan berkaitan dengan penelitian. Peraturan perundangan yang digunakan yaitu”

- a) Undang –Undang Dasar Tahun 1945
- b) Kitab Undang-undang hukum perdata.(KUHPperdata)
- c) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960; lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104
- d) Undang - undang agrarian
- e) PP Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perubahan atas Peraturan pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan Umum
- f) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 (selanjutnya disebut “Pemendagri Nomor 15 Tahun 1975”) tentang Ketentuan – ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.
- g) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 (selanjutnya disebut “Keppres Nomor 55 Tahun 1993”), tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- h) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 (selanjutnya disebut “perpres Nomor 36 Tahun 2005”) selanjutnya diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 (selanjutnya disebut Perpres Nomor 65 Tahun 2006, dan
- i) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut “perpres Nomor 71 Tahun 2012”).

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder biasanya berupa pendapat hukum atau teori-teori yang diperoleh dari literatur hukum, hasil penelitian, artikel ilmiah, maupun website yang terkait dengan penelitian.

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Biasanya diperoleh dari kamus-kamus dan sebagainya.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam mencari dan mengumpulkan data yang digunakan untuk memperoleh informasi sebagai bahan penelitian, penulis menggunakan beberapa cara pengumpulan data, yaitu:

a. Data primer

1. Wawancara

Wawancara merupakan interaksi antara peneliti dan subjek dengan memberikan pertanyaan-pertanyaan yang sesuai dengan konteks penelitian. Wawancara dilaksanakan tidak hanya sekali namun berulang kali untuk mendapatkan data yang akurat.

Peneliti melakukan pengumpulan data baik kuesioner dan angket kepada

1. Hakim dari Pengadilan Negeri Batang;
2. Badan Pertanahan Nasional;
3. Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Kementerian PUPR;
4. PT Pemalang Batang Tol Road.

b. Data sekunder

2. Studi Pustaka

Merupakan suatu cara pengumpulan data dengan cara mengumpulkan bahan-bahan bacaan seperti buku-buku dan jurnal, peraturan perundang-undangan, dan dokumen-dokumen yang memiliki kaitan dengan masalah yang dibahas oleh peneliti.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data merupakan metode dalam memproses data menjadi informasi. Saat melakukan suatu penelitian, kita perlu menganalisis data agar data tersebut mudah dipahami. Analisis data juga diperlukan agar kita mendapatkan solusi atas permasalahan penelitian yang tengah dilakukan.

Metode analisis data yang digunakan adalah Data Kualitatif yaitu dengan mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah difahami.

Proses analisis dan penafsiran data dimulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber, yaitu dari wawancara, pengamatan yang sudah dituliskan dalam catatan lapangan, dokumen pribadi, dokumen resmi, gambar, foto, dan sebagainya.

H. SISTEMATIKA PENULISAN

Pembahasan hasil penelitian dijabarkan dan untuk mengantarkan pembaca pada inti isi yang diinginkan, maka sistematika tesis ini memuat tentang uraian isi bab-bab. Bagian utama yang ada dalam tesis secara garis besar sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian. Oleh karena itu maka diuraikan juga kerangka pemikiran yang digunakan serta Metode Penelitian, Jadwal Penelitian dan Sistematika Penulisan

Kerangka

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan tinjauan umum berisikan tinjauan umum tentang penanganan perkara sengketa lahan oleh BPN, PPK dan BUJT selaku pelaksana dalam Proses Pengadaan Tanah khususnya Proyek Strategis Negara (PSN).

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian, pembahasan dan hasil dari data – data, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung dianalisis. Analisis diarahkan untuk menjawab rumusal masalah yakni tentang Sengketa lahan setelah masa konstruksi selesai dan program Project Strategis Negara “PSN” dicabut oleh Pemerintah Objek kajian Badan Usaha Jalan Tol “BUJT” PT Pemalang Batang Tol Road

BAB IV : PENUTUP

Kesimpulan dan saran



BAB II TINJAUAN PUSTAKA

a. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah suatu hak untuk menguasai tanah oleh negara yang diberikan kepada seseorang, sekelompok orang, maupun kepada badan hukum baik warga negara Indonesia (selanjutnya disebut WNI) maupun warga negara asing (selanjutnya disebut WNA).¹⁹ Pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki.²⁰ Negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan/atau diberikan kepada perseorangan

¹⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2010), halaman 87.

²⁰ *Ibid.*, halaman 82.

dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan.²¹ Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai UUPA) yang menyatakan bahwa: *“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”*

Mengenai macam-macam hak atas tanah telah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa:

“Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah :

1. *Hak milik,*
2. *Hak guna-usaha,*
3. *Hak guna-bangunan,*
4. *Hak pakai,*
5. *Hak sewa,*
6. *Hak membuka tanah,*
7. *Hak memungut hasil hutan,*
8. *Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.”*

²¹ Hendra Turnip, *Tesis: Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, (Medan: Program Studi Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Medan Area, 2014), halaman 36

Berdasarkan ketentuan tersebut, hak atas tanah memberikan hak kepemilikan atas tanah oleh negara kepada orang-perorangan atau badan hukum dengan bentuk tanah hak milik, hak guna usaha (selanjutnya disebut HGU), hak guna bangunan (selanjutnya disebut HGB), hak pakai, hak sewa, hak untuk membuka tanah, hak memungut hasil, serta beberapa hak yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.²²

WNA yang berkunjung dan ingin menetap di Indonesia dapat dibagi menjadi dua golongan, yaitu orang asing yang tinggal dalam waktu tertentu dan orang asing yang ingin menetap di Indonesia.²³ Secara hukum, status kepemilikan tanah dan bangunan yang dapat diperoleh oleh WNA atau badan hukum asing di Indonesia hanya sebatas hak pakai atas tanah dengan jangka waktu tertentu, hak sewa untuk bangunan, hak milik atas satuan rumah susun (selanjutnya disebut sarusun) dan rumah tempat tinggal atau hunian.²⁴ Oleh karena itu, selain hak-hak tersebut, hak atas tanah yang diperoleh oleh WNI harus dilepas apabila ia memutuskan untuk menjadi WNA²⁵, hal tersebut diatur dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA yang menyebutkan bahwa:

“Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di

²² Ida Bagus Wyasa Putra, *Hukum Bisnis Pariwisata*, (Bandung:Refika Aditama,2003, halaman 85.

²³ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan* (Jakarta: Kompas, 2009), halaman 157.

²⁴ Erizka Permatasari, *Hak atas Tanah dan Bangunan bagi Orang Asing di Indonesia*, https://www.hukumonline.com/klinik/a/hk-atas-tanah-dan-bangunan-bagi-orang-asing-di-indonesia-cl395#_ftnref3 (diakses pada 20 Mei 2024, pukul 14.46 WIB).

²⁵ Laurences Aulina, *Hak atas Tanah bagi Ahli Waris yang Berstatus Warga Negara Asing*, <https://www.kennywiston.com/hak-atas-tanah-bagi-ahli-waris-yang-berstatus-warga-negara-asing/> (diakses pada 20 Mei 2024, pukul 14:49WIB).

dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.”

Berdasarkan ketentuan di atas, WNA tidak diperbolehkan menguasai tanah dengan hak milik, di mana apabila WNA mendapat hak milik maka tanah tersebut dikuasai oleh negara, hal tersebut seperti yang diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyebutkan bahwa:

“Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Hal ini sebagai upaya untuk mengurangi adanya kepemilikan atas tanah oleh WNA yang ingin bertempat tinggal atau membuka usaha di Indonesia, yaitu dengan menjaga agar tanah hak milik WNI tidak menjadi tanah milik WNA. Selain itu, kepemilikan atas

hak milik juga membantu WNI agar dapat memanfaatkan tanah hak miliknya untuk menunjang kehidupannya.²⁶

Sejalan dengan ketentuan hak milik, UUPA juga menegaskan bahwa pemegang HGU dan HGB yang tidak lagi memenuhi syarat-syarat untuk mempunyai kedua hak tersebut, wajib untuk melepaskannya selambat-lambatnya dalam jangka waktu waktu satu tahun atau hak-hak tersebut akan hapus karena hukum²⁷ Selain WNI, apabila ada WNA yang mendirikan badan hukum menurut hukum Indonesia juga dapat memperoleh HGU dan HGB dengan syarat-syarat yang telah ditentukan.²⁸ Pengertian dari HGU itu sendiri diatur dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa:

“Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.”

Terdapat jangka waktu dari HGU yang sebagaimana diatur dalam Pasal 29 UUPA menyebutkan bahwa:

“(1) Hak guna-usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.

(2) Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.

²⁶ Kadek Rita Listyanti, Ni Made Ari Yuliantini Griadhi, Hak atas Tanah bagi Orang Asing di Indonesia Terkait dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, Kertha Negara, Volume 2-Nomor 4, Juni 2014, halaman 2.

²⁷ 9] Laurences Aulina, *Op.Cit.*

²⁸ Kadek Rita Listyanti, Ni Made Ari Yuliantini Griadhi, *Op.Cit.*, halaman 4.

(3) Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.”

Dengan demikian, HGU dapat dipergunakan selama jangka waktu 35 (tiga puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang lagi selama 25 (dua puluh lima) tahun, dengan luas tanah minimum 5 (lima) hektar dan luas maksimum 25 (dua puluh lima) hektar untuk usaha pertanian, perikanan atau peternakan.

Selain HGU, WNA yang mendirikan badan hukum menurut hukum Indonesia juga dapat memperoleh HGB yang sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa:

“Yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah :

- 1. warganegara Indonesia;*
- 2. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.”*

Berdasarkan ketentuan tersebut, orang asing juga dapat menggunakan HGB untuk mendirikan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia.²⁹ Pengertian HGB itu sendiri diatur dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa:

“Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.”

²⁹ Ibid

Jangka waktu berlakunya HGB yaitu selama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 (dua puluh) tahun seperti yang diatur dalam Pasal 35 ayat (2) UUPA yang menyebutkan bahwa:

“Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.”

HGB baik yang dikuasai oleh negara maupun tanah hak milik harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk tanah milik negara dan untuk tanah hak milik harus dilakukan dengan membuat suatu akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat mengenai hak dan kewajiban pemilik hak atas tanah tersebut dengan pihak yang memperoleh HGB.³⁰

Hak atas tanah yang selain dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia, dapat juga dimiliki oleh warga negara asing atau badan hukum asing untuk digunakan sebagai tempat tinggal atau untuk membuka suatu usaha adalah hak pakai³¹, hal tersebut telah diatur dalam Pasal 42 UUPA yang menyebutkan bahwa:

“Yang dapat mempunyai hak pakai ialah :

- 1. warga negara Indonesia;*
- 2. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;*
- 3. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;*

³⁰ Ibid

³¹ Ibid

4. *badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.*”

Pengertian hak pakai itu sendiri diatur dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa:

“Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.”

Dengan demikian, hak pakai digunakan untuk memakai dan mencari hasil dari tanah yang dikuasai oleh suatu pihak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh pemilik hak atas tanah tersebut, baik hak milik ataupun tanah yang dikuasai oleh negara. Pemberi hak pakai sebagai pemilik atas tanah hak pakai maupun penerima hak pakai tidak boleh memberikan syarat-syarat yang dapat merugikan salah satu pihak, serta wajib mematuhi hak dan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian.³²

Selain hak pakai, warga negara asing atau badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memperoleh hak atas tanah dengan status hak sewa, apabila ia berhak mempergunakan tanah yang dimiliki orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.³³ Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 45 UUPA yang menyebutkan bahwa:

³² Ibid., halaman 5

³³ Erizka Permatasari, Op.Cit

“Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah :

1. *Warga Negara Indonesia;*
2. *Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;*
3. *badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;*
4. *badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.”*

Pemilik tanah atas tanah hak sewa maupun penerima hak sewa tidak boleh memberikan syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan dalam perjanjian sewa tanah yang telah disepakati oleh para pihak, hal ini diatur dalam Pasal 44 ayat (3) UUPA yang menyebutkan bahwa:

“Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.”

WNA yang memiliki izin tinggal di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia atau perwakilan negara asing dan lembaga internasional yang berada di Indonesia dapat memiliki sarusun dan juga dapat diberikan hak milik atas sarusun jika mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.³⁴ Hal tersebut diatur dalam Pasal 144 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut UUCK) yang menyebutkan bahwa:

“Hak milik atas satuan rumah susun dapat diberikan kepada:

- a. *warga negara Indonesia;*
- b. *Badan hukum Indonesia;*

³⁴ Laurence Aulina, Op.Cit

- c. *Warga Negara Asing yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;*
- d. *Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; atau*
- e. *Perwakilan negara asing dan lembaga internasional yang berada atau mempunyai perwakilan di Indonesia.”*

Berdasarkan pasal di atas, hak milik atas sarusun dapat diberikan kepada WNA atau badan hukum asing yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Izin yang dimaksud telah diatur dalam Pasal 69 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 18/2021) yang menyebutkan bahwa:³⁵

“Orang Asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian merupakan Orang Asing yang mempunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Sarusun dapat dibangun di atas bidang tanah hak pakai atau HGB di atas tanah negara atau tanah hak pengelolaan, di mana hal tersebut telah diatur dalam Pasal 145 ayat (1) UUCK yang menyebutkan bahwa:

“Rumah susun dapat dibangun di atas Tanah:

- a. *Hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara; atau*
- b. *hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.”*

³⁵ Tri Jata Ayu Pramesti, *Ketentuan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk WNA*, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/ketentuan-hak-milik-atas-satuan-rumah-susun-untuk-wna-1t51963f5f6690f> (diakses pada 20 Mei 2024 pukul 15.59 WIB).

Selain itu, perlu diketahui bahwa kepemilikan sarusun oleh WNA maupun badan hukum asing hanya diberikan di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan, kawasan industri, dan kawasan ekonomi lainnya. Lalu, terdapat batasan-batasan terhadap kepemilikan sarusun oleh WNA atau badan hukum asing, yaitu minimal harga, luas bidang tanah, jumlah bidang tanah atau unit sarusun dan peruntukan untuk rumah tinggal atau hunian. Batasan-batasan tersebut kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang. Peraturan Menteri yang mengatur batasan-batasan tersebut adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (selanjutnya disebut Permen ATR KBPN No. 18/2021).

Berdasarkan paparan di atas, dapat disimpulkan bahwa status kepemilikan tanah dan bangunan yang dapat diperoleh oleh WNA atau badan hukum asing di Indonesia hanya sebatas hak pakai, hak sewa, hak milik atas satuan rumah susun dan rumah tempat tinggal atau hunian. WNA atau badan hukum asing tidak diperbolehkan menguasai tanah dengan hak milik, HGU dan HGB. Apabila WNA atau badan hukum asing memperoleh ketiga hak tersebut, maka diwajibkan untuk melepaskannya selambat-lambatnya dalam jangka waktu satu tahun atau hak-hak tersebut akan hapus karena hukum dan dikuasai oleh negara. Selain itu, terdapat batasan-batasan terhadap kepemilikan sarusun oleh WNA atau badan hukum asing yang diatur dalam Permen ATR KBPN No. 18/2021.

“Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.”

Terdapat jangka waktu dari HGU yang sebagaimana diatur dalam Pasal 29 UUPA menyebutkan bahwa:

“(1) Hak guna-usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun. (2) Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun. (3) Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.”

Dengan demikian, HGU dapat dipergunakan selama jangka waktu 35 (tiga puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang lagi selama 25 (dua puluh lima) tahun, dengan luas tanah minimum 5 (lima) hektar dan luas maksimum 25 (dua puluh lima) hektar untuk usaha pertanian, perikanan atau peternakan.³⁶

Selain HGU, WNA yang mendirikan badan hukum menurut hukum Indonesia juga dapat memperoleh HGB yang sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa:

“Yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah :

1. *Warganegara Indonesia;*

³⁶ Ibid

2. *Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.*”

Berdasarkan ketentuan tersebut, orang asing juga dapat menggunakan HGB untuk mendirikan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia. Pengertian HGB itu sendiri diatur dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa:

“Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.”

Jangka waktu berlakunya HGB yaitu selama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 (dua puluh) tahun seperti yang diatur dalam Pasal 35 ayat (2) UUPA yang menyebutkan bahwa:

“Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.”

HGB baik yang dikuasai oleh negara maupun tanah hak milik harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk tanah milik negara dan untuk tanah hak milik harus dilakukan dengan membuat suatu akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat mengenai hak dan kewajiban pemilik hak atas tanah tersebut dengan pihak yang memperoleh HGB.³⁷

³⁷ Ibid

Hak atas tanah yang selain dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia, dapat juga dimiliki oleh warga negara asing atau badan hukum asing untuk digunakan sebagai tempat tinggal atau untuk membuka suatu usaha adalah hak pakai³⁸, hal tersebut telah diatur dalam Pasal 42 UUPA yang menyebutkan bahwa:

“Yang dapat mempunyai hak pakai ialah :

1. *Warga negara Indonesia;*
2. *Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;*
3. *Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;*
4. *Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.”*

Pengertian hak pakai itu sendiri diatur dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa:

“Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.”

Dengan demikian, hak pakai digunakan untuk memakai dan mencari hasil dari tanah yang dikuasai oleh suatu pihak sesuai dengan perjanjian yang telah

³⁸ Ibid

disepakati oleh pemilik hak atas tanah tersebut, baik hak milik ataupun tanah yang dikuasai oleh negara. Pemberi hak pakai sebagai pemilik atas tanah hak pakai maupun penerima hak pakai tidak boleh memberikan syarat-syarat yang dapat merugikan salah satu pihak, serta wajib mematuhi hak dan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian.³⁹

Selain hak pakai, warga negara asing atau badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memperoleh hak atas tanah dengan status hak sewa, apabila ia berhak mempergunakan tanah yang dimiliki orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 45 UUPA yang menyebutkan bahwa:

“Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah :

1. *Warganegara Indonesia;*
2. *Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;*
3. *Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;*
4. *Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.”*

Pemilik tanah atas tanah hak sewa maupun penerima hak sewa tidak boleh memberikan syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan dalam perjanjian sewa tanah yang telah disepakati oleh para pihak, hal ini diatur dalam Pasal 44 ayat (3) UUPA yang menyebutkan bahwa:

“Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.”

³⁹ *Ibid.*, halaman 5.

WNA yang memiliki izin tinggal di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia atau perwakilan negara asing dan lembaga internasional yang berada di Indonesia dapat memiliki sarusun dan juga dapat diberikan hak milik atas sarusun jika mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.⁴⁰ Hal tersebut diatur dalam Pasal 144 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut UUCK) yang menyebutkan bahwa:

“Hak milik atas satuan rumah susun dapat diberikan kepada:

- c. warga negara Indonesia;*
- d. badan hukum Indonesia;*
- e. warga negara asing yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;*
- f. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; atau*
- g. perwakilan negara asing dan lembaga internasional yang berada atau mempunyai perwakilan di Indonesia.”*

Berdasarkan pasal di atas, hak milik atas sarusun dapat diberikan kepada WNA atau badan hukum asing yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Izin yang dimaksud telah diatur dalam Pasal 69 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 18/2021) yang menyebutkan bahwa:⁴¹

⁴⁰ Erizka Permatasari, *Op.Cit.*

⁴¹ Tri Jata Ayu Pramesti, *Ketentuan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk WNA*, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/ketentuan-hak-milik-atas-satuan-rumah-susun-untuk-wna-lt51963f5f6690f> (diakses pada 20 Mei 2024, pukul 15:59 WIB).

“Orang Asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian merupakan Orang Asing yang mempunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Sarusun dapat dibangun di atas bidang tanah hak pakai atau HGB di atas tanah negara atau tanah hak pengelolaan, di mana hal tersebut telah diatur dalam Pasal 145 ayat (1) UUCK yang menyebutkan bahwa:

“Rumah susun dapat dibangun di atas Tanah:

- a. *hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara; atau*
- b. *hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.”*

Selain itu, perlu diketahui bahwa kepemilikan sarusun oleh WNA maupun badan hukum asing hanya diberikan di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan, kawasan industri, dan kawasan ekonomi lainnya.⁴² Lalu, terdapat batasan-batasan terhadap kepemilikan sarusun oleh WNA atau badan hukum asing, yaitu minimal harga, luas bidang tanah, jumlah bidang tanah atau unit sarusun dan peruntukan untuk rumah tinggal atau hunian.⁴³ Batasan-batasan tersebut kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang. Peraturan Menteri yang mengatur batasan-batasan tersebut adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (selanjutnya disebut Permen ATR KBPN No. 18/2021).⁴⁴

⁴² Tri Jata Ayu Pramesti, *Op.Cit.*

⁴³ Ibid

⁴⁴ Ibid

Berdasarkan paparan di atas, dapat disimpulkan bahwa status kepemilikan tanah dan bangunan yang dapat diperoleh oleh WNA atau badan hukum asing di Indonesia hanya sebatas hak pakai, hak sewa, hak milik atas satuan rumah susun dan rumah tempat tinggal atau hunian. WNA atau badan hukum asing tidak diperbolehkan menguasai tanah dengan hak milik, HGU dan HGB. Apabila WNA atau badan hukum asing memperoleh ketiga hak tersebut, maka diwajibkan untuk melepaskannya selambat-lambatnya dalam jangka waktu satu tahun atau hak-hak tersebut akan hapus karena hukum dan dikuasai oleh negara. Selain itu, terdapat batasan-batasan terhadap kepemilikan sarusun oleh WNA atau badan hukum asing yang diatur dalam Permen ATR KBPN No. 18/2021.

2. Terjadinya Hak Atas Tanah

Terjadinya perolehan hak atas tanah, dapat diperoleh melalui peralihan hak sebagaimana yang diatur dalam Undang – Undang pokok Agraria (UUPA). Salah satu bentuk peralihan hak yaitu dengan dialihkan/pemindahan hak yang artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Namun dalam melakukan suatu perbuatan hukum tersebutm pihak yang melakukan peralihan hak milik itu dilakukan atas dasar itikad tidak baik.⁴⁵

Pada dasarnya semua hak atas tanah dapat beralih maupun dialihkan. Beralih adalah pindahnya hak atas tanah karena hukum, dengan sendirinya tidak ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain. Pindahnya hak atas tanah ini terjadi karena adanya pewarisan. Sedangkan dialihkan mengandung makna bahwa

⁴⁵ Gabriella Patricia Trinita Tomaso, Merry Tjoanda, dan Jenny Kristiana Matuankotta, 2021, Hak atas Tanah dan bangunan Berdasarkan Pelepasan Hak (Studi Kasus Putusan MA Nomor 2523 K.Pdt/2015, *Tatohi Jurnal Ilmu Hukum Vol 1 No.3, Hal 206-219*.

pindahnya hak atas tanah itu kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum yang disengaja agar hak atas tanah itu pindah kepada pihak lain, seperti jual – beli, hibah, tukar menukar, dan lain – lain. Jadi peralihan hak atas tanah adalah pindahnya hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain, baik karena adanya perbuatan hukum yang disengaja maupun bukan karena perbuatan hukum yang sengaja.⁴⁶

Dasar hukum terjadinya pemberian hak atas tanah ada pada Pasal 2 dan Pasal 4 UUPA. Ketentuan tentang hak atas tanah terdapat pada Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa, atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut Tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang – orang, baik sendiri maupun bersama – sama dengan orang lain serta badan – badan hukum. Macam macam hak yang dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) disebutkan pada Pasal 16 ayat (1) yang menyatakan :

Hak – Hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak – hak lain yang tidak termasuk dalam hak – hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak – hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

⁴⁶ Ema Sri Wibawanti dan R Murjiyanto, 2013, *Hak – Hak atas tanah dan peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, Hal 119

3. Jenis – Jenis Hak Atas Tanah

Jenis – Jenis hak atas tanah yang berlaku di Indonesia dimuat dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang yaitu:

a. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Yaitu hak – hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang – undang yang baru. Jenis – jenis hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, hak Pakai, Hak sewa atau bangunan, Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan.

b. Hak atas tanah yang ditetapkan undang – Undang

Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang – Undang yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan Undang – Undang. Hak atas tanah ini jenisnya belum ada.

c. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapus dikarenakan mengandung sifat – sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Jenis hak atas tanah ini adalah Hak Gadai (Gadai Tanah, Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak menumpang, dan Hak sewa Tanah pertanian.⁴⁷

Jenis – Jenis Hak Atas Tanah yaitu :

i. Hak Milik

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun – temurun, terkuat, dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat

⁴⁷ Urip Santoos, 2009, *Hukum Agraria dan Hak – Hak Atas Tanah, Kencana*, Jakarta, Hal 88

berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik. Terkuat, artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuhi, artinya Hak milik atas tanah memberikan wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Hak milik atas tanah dapat dipunyai oleh perseorangan warga negara indonesia dan Badan – Badan Hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah. Dalam menggunakan Hak Milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerudakannya.⁴⁸

Subyek Hak milik yang dapat mempunyai (Subyek hak) tanah Hak milik menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya, adalah :

1. Perseorangan

Ketentuan pada Pasal 21 ayat (1) UUPA menegaskan hanya warga negara indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik. Ketentuan ini menentukan perseorangan yang hanya berkewarganegaraan indonesia yang dapat mempunyai tanah Hak Milik.

2. Badan – badan hukum

⁴⁸ Ibid, Hal 90

Pemerintah menetapkan badan -badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya yang termuat pada Pasal 21 ayat (2) UUPA. Badan – badan hukum yang dapat mempunyai tanah Hak Milik menurut Pasal 1PP No.38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan – Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, yaitu bank – bank yang didirikan oleh Negara (Bank Negara), Koperasi Pertanian, Badan keagamaan, dan Badan Sosial.⁴⁹

Hapusnya Hak Milik Pasal 27 UUPA menetapkan Faktor – Faktor penyebab hapusnya Hak Milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada negara, yaitu:

- a) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
- b) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
- c) Karena ditelantarkan
- d) Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah
- e) Karena Peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah
- f) Hak Milik atas tanah juga dapat hapus karena tanahnya musnah misalnya karena adanya bencana alam.⁵⁰

ii. Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara,

⁴⁹ Ibid, Hal 93

⁵⁰ Ibid , hal 98

dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna Perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.

Subjek Hak Guna Usaha yang dapat mempunyai (Subjek Hukum) Hak Guna Usaha menurut Pasal 30 UUPA Jo Pasal 19 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, adalah :

- a) WNI (Warga Negara Indonesia)
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Bagi pemegang Hak Guna usaha yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Usaha, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan tanah kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Kalau hal ini tidak dilakukan, maka Hak Guna usahanya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.⁵¹

Kewajiban pemegang Hak Guna Usaha Berdasarkan Pasal 57 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021, Pemegang Hak Guna Usaha berkewajiban :

- a) Melaksanakan pembangunan dan/atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;
- b) Memelihara Tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakannya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- c) Menjaga fungsi konservasi sepadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;

⁵¹ Ibid, hal 99

- d) Mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
- e) Melepaskan Hak atas Tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
- f) Menyerahkan kembali Tanah yang diberikan dengan hak pakai kepada negara, pemegang Hak pengelolaan, atau pemegang hak milik, setelah hak pakai hapus.⁵²

iii. Hak Guna Bangunan

Hak guna Bangunan berdasarkan Pasal 35 UUPA memberikan pengertian Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

Subjek Hak Guna Bangunan yang dapat mempunyai (subjek) Hak Guna Bangunan menurut Pasal 36 UUPA Jo Pasal 34 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, adalah :

- a) WNI (Warga Negara Indonesia)
- b) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Badan Hukum Indonesia)

iv. Hak Pakai

Hak Pakai menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi

⁵² Ibid.hal 101

wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa – menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA. Perkataan ”menggunakan” dalam Hak pakai menunjukkan pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedang perkataan ”memungut hasil” dalam Hak Pakai menunjukkan pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan.

Subjek Hak Pakai Pasal 42 UUPA Jo Pasal 49 (2) Peraturan pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak pengelolaan, Hak atas tanah, Satuan Rumah Susun, dan pendaftaran Tanah Menentukan bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai, adalah :

- a) WNI (Warga Negara Indonesia);
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c) Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- d) Badan Keagamaan dan Sosial;
- e) Orang Asing

B. Tinjauan Umum Tentang Ganti Rugi Proyek Strategis Negara

1. Teori Negara Kesejahteraan (Welfare State)

Welfare state adalah negara kesejahteraan, konsep ini muncul menggantikan konsep legal state atau Negara penjaga malam. Rakyat di negara -negara tersebut

menikmati pelayanan dari negara di bidang kesehatan dengan program asuransi kesehatan, sekolah, sampai sekolah lanjutan atas bahkan di Jerman sampai universitas penghidupan yang layak dari sisi pendapatan dan standar hidup, sistem transportasi yang murah dan efisien, dan orang menganggur menjadi tanggungan negara.⁵³

Konstitusional negara Indonesia menganut prinsip "Negara Hukum yang dinamis" atau *Welfare State*, karenanya tugas pemerintah Indonesia menjadi sangat luas. Pemerintah wajib memberikan perlindungan kepada masyarakat baik di bidang politik, maupun di bidang sosial budaya – ekonomi. Karenanya, untuk menjalankan tugasnya, Pemerintah melakukan *Freis Ermessen*, yaitu kewenangan untuk campur tangan dalam berbagai kegiatan kemasyarakatan (Kehidupan rakyat) untuk mencapai tujuan negara untuk kesejahteraan sosial.⁵⁴

Konsepsi negara hukum untuk mencapai negara kesejahteraan terkandung di dalam UUD 1945 terutama Bab XIV tentang Kesejahteraan Sosial dan Pembukaan UUD 1945. Dalam Pembukaan UUD 1945 alinea 4 tercermin tujuan dari negara Indonesia, ketentuan dalam UUD ini membawa dampak yang sangat besar terhadap kegiatan – kegiatan pemerintah dalam melaksanakan tujuan nasional.⁵⁵ Dampak tersebut adalah kewenangan administrasi negara dalam penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan nasional yang membawa konsekuensi terlibatnya administrasi negara ke dalam semua aspek kehidupan masyarakat.

2. Hak Menguasai Negara atas Tanah

Hak menguasai Negara atas tanah bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa

⁵³ Ridwan HR., *Hukum Administrasi Negara*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014). Hlm.12.

⁵⁴ SF Marbun, DKK, *Hukum Administrasi Negara*, (Yogyakarta: UII Pers, 2001), hlm.7.

⁵⁵ Hj. Jum Anggraini, *Hukum Administrasi Negara*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), hlm 37

yang mengandung unsur hukum politik.⁵⁶ Adapun isi wewenang hak menguasai negara atas tanah sebagaimana dimuat dalam Pasal 2 Ayat (2) UUPA adalah :

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, Persediaan, dan Pemeliharaan tanah.
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan – hubungan hukum antara orang – orang dengan tanah.
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang – orang dan perbuatan – perbuatan hukum yang mengenai tanah.⁵⁷

Menurut Oloan Sitorus dan Nomadyawati, kewenangan negara dalam bidang pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA di atas merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama yang merupakan tanah nasional.⁵⁸ Tegasnya, hak menguasai negara adalah pelimpahan kewenangan hak publik dari hak bangsa konsekuensinya, kewenangan tersebut hanya bersifat publik semata.

3. Fungsi Sosial Hak atas Tanah

Fungsi Sosial hak atas tanah dalam Pasal 6 UUPA yang berbunyi: "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial". Ini berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan digunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadi apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

⁵⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. (Jakarta:Kencana Prenada Mediaa Group,2013),hlm 79

⁵⁷ Ibid, hlm 80

⁵⁸ Bernhad Limbong, *Pengadaan tanah bagi pembangunan.*,hlm 107

Dalam arti bahwa tanah tidak hanya berfungsi bagi pemegang hak atas tanahnya saja tetapi juga bagi bangsa Indonesia seluruhnya, dengan konsekuensi bahwa penggunaan hak atas sebidang tanah juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat.

Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan antara dua kepentingan tersebut haruslah seimbang.⁵⁹

Fungsi Sosial hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUPA mengandung beberapa keutamaan antara lain :

1. Fungsi Sosial Hak Milik bertujuan untuk mencapai kesejahteraan diri sendiri dan kesejahteraan bersama, harus terpelihara kelestariannya, setiap perbuatan merusak barang atau benda yang berfungsi sosial adalah perbuatan tercela yang harus diberi sanksi.⁶⁰
2. Perwujudan fungsi sosial, bahwa kaitannya dengan kepentingan umum, hendaknya dijaga agar kepentingan diri mereka yang ekonominya lemah mendapat perlindungan secara wajar. Realitas penafsiran hak milik berfungsi sosial sangat luas, yakni dengan menggunakan standar kebutuhan umum, kebaikan untuk umum atau berfaedah untuk umum.

Yang terpenting dari kandungan hak milik berfungsi sosial adalah keseimbangan, keadilan, kemanfaatan dan bercorak kebenaran. Sehingga akan menunjukkan fungsi pribadi dalam bingkai kemasyarakatan yang memberikan berbagai hubungan keselarasan yang harmonis dan saling memnuhi guna meminimalisir kompleksitasnya

⁵⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang0 Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta:Djambatan, 2008, hlm .77.

⁶⁰ Pasal 15 Undang – Undang Pokok Agraria

berbagai permasalahan yang mungkin dan akan timbul dalam kehidupan sosial kemasyarakatan. Bangsa dan Negara.

4. Teori Pengadaan Tanah dan Tata Ruang

a. Pengadaan Tanah

Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.⁶¹ Sedangkan pengertian kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.⁶²

UUD 1945 meninjau pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagai hak menguasai negara atas tanah yang harus dilihat dalam konteks hak dan kewajiban negara sebagai pemilik (*domei*) yang bersifat *publiekrechtelijk*, buangan sebagai *eigenaar* yang bersifat *privaaterechtelijk*. Makna dari pemahaman tersebut adalah negara memiliki kewenangan sebagai pengatur, perencana, pelaksana, dan sekaligus sebagai pengawas pengelolaan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya alam nasional.⁶³

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Adapun peraturan Presiden yang mengatur tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah Perpres Nomor 71 Tahun 2012.

b. Tata Ruang

⁶¹ Pasal 1 angka 2 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum.

⁶² Ibid., Pasal 1 Angka 6

⁶³ Winahyu Erwiningsih, "Hak Menguasai Negara atas Tanah". Tesis..., hlm.101

Pasal 1 angka 2 Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang penataan ruang, menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan tata ruang adalah ”wujud struktural ruang dan pola ruang”.

Adapun yang dimaksud dengan wujud struktural pemanfaatan ruang adalah susunan unsur – unsur pembentuk rona lingkungan alam, lingkungan sosial, lingkungan buatan yang secara hirarkis berhubungan satu dengan yang lainnya. Sedangkan dimaksud dengan pola pemanfaatan ruang meliputi pola lokasi, sebaran permukiman, tempat kerja, industri, pertanian, serta pola penggunaan tanah perkotaan dan pedesaan, dimana tata ruang tersebut adalah tata ruang yang direncanakan, sedangkan tata ruang yang tidak direncanakan adalah tata ruang yang terbentuk secara alamai, seperti aliran sungai, gua, gunung dan lain-lain.

Selanjutnya, masih dalam peraturan tersebut, yaitu Pasal 1 angka 5 yang dimaksud dengan penataan ruang adalah ”suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.”⁶⁴

5. Ganti Rugi

Ganti kerugian adalah suatu kewajiban yang dibebankan kepada orang yang telah bertindak melawan hukum dan menimbulkan kerugian pada orang lain karena kesalahannya tersebut. Sebagai yang disebutkan dalam Pasal 1236 KUHPerdata:

*” si berutang adalah wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tak mampu untuk menyerahkan kebendaanya, atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya”*⁶⁵

⁶⁴ Juniarso Ridwan dan Ahmad Sodik, *Hukum Tata Ruang dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*, (Bandung: Nuansa, 2013), hlm. 24

⁶⁵ Pasal 1236 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

Pada masa belum adanya Pemerintahan, atau dalam masyarakat yang masih berbentuk suku – suku ini bentuk – bentuk hukuman seperti ganti rugi merupakan suatu yang biasa terjadi sehari-hari. Pada masa ini terlihat, sanksi ganti kerugian merupakan suatu tanggung jawab badan/perserorangan dalam gagalnya memenuhi prestasi.

Ganti rugi merupakan suatu hal yang tidak dapat dipisahkan dari pencabutan dan pelepasan hak atas tanah. Nilai besar ganti rugi harus didasarkan pada penilaian yang sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak. Prosesnya ialah harus terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, maka harus dilakukan pembayaran ganti rugi dan diberikan langsung kepada yang berhak.⁶⁶ Hal ini ditentukan oleh tim yang berwenang dalam menentukan harga tanah yakni tim aprasial.

C. Tinjauan Umum Tentang penyelesaian Sengketa Pertanahan

1. Pengertian Sengketa Pertanahan

Berkaitan dengan Pengertian Sengketa Pertanahan dapat dilihat dari dua bentuk pengertian yaitu pengertian yang diberikan para ahli hukum dan yang ditegaskan oleh Peraturan Perundang – Undangan. Sengketa adalah suatu yang menyebabkan perbedaan pendapat , pertengkaran, pertikaian, perselisihan perkara.⁶⁷

Sementara dalam Keputusan Kepala BPN RI No.34 tahun 2007 tentang petunjuk teknis penanganan dan penyelesaian Masalah pertanahan, petunjuk teknis No.1/Juknis/d.v/2007 tentang pemetaan Masalah dan akar Masalah Pertanahan, diberikan pengertian sengketa yaitu perbedaan nilai, kepentingan pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (Privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau

⁶⁶ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*,..., hlm 79.

⁶⁷ Departemen Pendidikan Nasional 2015, *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*, Jakarta, Hal 1272

pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.⁶⁸

Menurut Rasmadi Murad, sengketa hak atas tanah, yaitu: timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.⁶⁹ Lebih lanjut menurut Rasmadi Murad, sifat permasalahan sengketa tanah ada beberapa macam, yaitu :

- a. Masalah atau persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat diterapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atau atas tanah yang belum ada haknya.
- b. Bantahan terhadap suatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (Perdata)
- c. Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar
- d. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek – aspek sosial praktis/bersifat strategis.

Laura Nader dan Herry Todd mengemukakan tiga fase dalam sengketa, yaitu :

- a. Tahap pra – Konflik (*Grievancel Preconvlict*)
- b. Tahap Konflik (*Conflict*)

⁶⁸ Regulasip.id, Keputusan Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia Nomor :34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan penyelesaian Masalah pertanahan, diakses tanggal 21 Mei 2004 pukul 16:17 WIB.

⁶⁹ Rasmadi Murad, 1999, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Alumni, Bandung, hlm 22-23

c. Tahap Sengketa (*Dispute*)⁷⁰

Sengketa tanah dapat berupa sengketa administrasi, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan, dan sengketa hak ulayat.

2. Penyebab Sengketa Pertanahan

Sengketa pertanahan yang muncul setiap tahunnya menunjukkan bahwa penanganan tentang kebijakan pertanahan di Indonesia belum dapat berjalan sesuai dengan yang diharapkan. Beberapa faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan antara lain:⁷¹

- a. Administrasi pertanahan dimasa lalu yang kurang tertib
- b. Peraturan perundang-undangan yang saling tumpang tindih
- c. Penetapan hukum pertanahan yang kurang konsisten
- d. Penegakan hukum yang belum dapat dilaksanakan secara konsekuen

Menurut Robbins, konflik atau sengketa muncul karena ada kondisi yang telah melatarbelakanginya (*Antecedent Conditions*). Kondisi tertentu yang juga sebagai sumber terjadinya konflik, terdiri dari tiga kategori, yaitu Komunikasi, Struktur, dan variabel Pribadi.⁷²

Komunikasi yang buruk, dalam arti komunikasi yang menimbulkan kesalahpahaman antara pihak – pihak yang terlibat, dapat menjadi sumber permasalahan. Suatu hasil penelitian menunjukkan bahwa kesulitan semantik, pertukaran informasi yang tidak

⁷⁰ Abu Rohmad, 2008, *Paradigma Resolusi Konflik Agraria*, Walisongo Press, Semarang, hlm 10

⁷¹ Syarif, Elza, 2014, *Menuntaskan Sengketa Tanah melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Gramedia, Jakarta, hlm 177-178

⁷² Stephen P. Robbins, 1996, *organizational behavior, concepts, controversies, applications, prentice-hall international editions, USA*, Bernhard Limbong, Hal 39

cukup, dan gangguan dalam saluran komunikasi merupakan penghalang terhadap komunikasi dan menjadi terciptanya suatu permasalahan.

Banyak sekali penyebab timbulnya sengketa tanah disebabkan oleh berbagai macam penyebab, bergantung pada kondisi dan wilayah daerah masing – masing serta hukum daerah yang mengatur tentang permasalahan tanah. Sumber sengketa lainnya yang potensial adalah faktor pribadi, yang meliputi sistem nilai yang dimiliki tiap – tiap individu, karakteristik kepribadian yang menyebabkan individu memiliki keunikan (indisyncrasies) yang berbeda dengan individu yang lain. Misalnya individu yang sangat otoriter, dogmatik dan menghargai rendah orang lain, merupakan sumber yang potensial.⁷³

3. Upaya Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara siapa, sebagai contoh konkretnya antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan Badan hukum, badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya. Sehubungan dengan hal tersebut, guna kepastian hukum yang diamanatkan Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, maka terhadap kasus pertanahan dimaksud antara lain dapat diberikan respons/reaksi/penyelesaian kepada yang berkepentingan (masyarakat dan Pemerintah).⁷⁴

Munculnya sengketa yang berkepanjangan mendorong umat manusia mencari jalan penyelesaian yang humanis, mudah dan adil, dimana kedua belah pihak tidak merasa dirugikan. Namun kenyataannya, mekanisme hukum kontinental yang ada selama ini tidak mampu mengakomodir keinginan manusia, sehingga hampir setiap permasalahan

⁷³ Benhard Limbong, 2011, *Konflik pertanahan*, Margaretha Pustakam Jakarta hlm 40.

⁷⁴ Repositoy Uma, <https://Repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/447/1084001002.file6.pdf>, hlm.29

sengketa yang diselesaikan melalui pengadilan cenderung menguntungkan satu pihak dan juga mahal.

Menurut Bevan untuk mendapatkan kedua belah pihak tidak merasa dirugikan terbagi dalam beberapa kategori, yaitu:⁷⁵

- a. Proses pendekatan yang objektif terhadap sumber sengketa lebih dapat diterima oleh pihak – pihak dan memberikan hasil yang saling menguntungkan dengan catatan bahwa pendekatan itu harus menitik beratkan pada kepentingan yang menjadi sumber konflik dan bukan pada posisi kedudukan pada pihak.
- b. Kemampuan yang seimbang dalam melakukan proses negosiasi atau musyawarah. Perbedaan kemampuan tawar-menawar akan menyebabkan adanya penekanan oleh pihak yang satu terhadap pihak yang lainnya.

Penyelesaian permasalahan sengketa melalui jalur musyawarah atau mufakat adalah merupakan keputusan yang tepat karena dapat menghasilkan jalan keluar yang sangat optimis dan singkat tanpa banyak membuang waktu dan biaya, selain itu juga mendapatkan jalan keluar yang saling menguntungkan dari kedua belah pihak.

Menurut Amriani, ia mengatakan bahwa penyelesaian sengketa dapat digolongkan kedalam beberapa cara yakni berdasarkan pihak – pihak yang menyelesaikan sengketa dan lembaga yang menyelesaikan sengketa. Menurut pihak – pihak yang menyelesaikan sengketa tanah dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut: ⁷⁶

- a. Musyawarah yaitu proses penyelesaian sengketa alternatif, kedua belah pihak yang bersengketa melakukan perundingan bersama – sama untuk mencapai keputusan yang disepakati oleh para pihak yang bersengketa. Mereka yang terlibat dalam konflik

⁷⁵ Bevan J.P.H.K,1992, Child Law, Butterword, Lodon, hlm.34

⁷⁶ Amriani, Nurnaningsih,2012, *Mediasi: Aternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 45-50

melakukan tukar pikiran atau argumentasi untuk menunjukkan posisi masing – masing guna meyakinkan pihak lain.

- b. Mediasi yaitu proses penyelesaian sengketa alternatif dimana pihak ketiga yang dimintakan bantuannya untuk membantu proses penyelesaian sengketa dan sama sekali tidak berhak atau berwenang untuk memberikan suatu masukan, terlebih lagi untuk memutuskan perselisihan yang terjadi. Jadi dalam mediasi, mediator hanya berfungsi sebagai penyambung liha dari para pihak yang bersengketa.

Masalah pertanahan merupakan suatu masalah yang cukup rumit dan sensitif sekali sigatnya, karena menyangkut berbagai aspek kehidupan, baik sosial, ekonomi, pilitis, priskologi, dan lain sebagainya sehingga dalam penyelesaian masalah pertanahan bukan hanaya kasus saja tetapi dilihat juga berdasarkan aspek yuridis. Sengketa tanah merupakan salah satu masalah yang tidak mudah dipecahkan dan harus diselesaikan secara hati – hati. Diakibatkan nuansa kekerasan begitu terasa setiap kali sengketa tanah terjadi. Tiak hanya disimbolkan dengan kehadiran alat berat atau aparat, tapi juga benturan fisik antar pihak yang bersengketa. Masalah sengketa tanah tidak hanya menyangkut undang – undang, tapi juga implementasi dilapangan.

Penyelesaian melalui jalur hukum (litigasi) pun tidak dapat selalu menjanjikan keadilan, sedang jalan damai (nonlitigasi) juga tak mudah untuk dipentuh. Maka dari penyelesaian dan pencarian solusi terhadap masalah sengketa tanah ini harus diselesaikan dengan hati – hati, agar pencapaian solusi yang bijak dan tidak menimbulkan masalah baru serta semakin membuat kedua belah pihak merasa dirugikan, tidak hanya dari segi waktu termasuk juga materi (uang) untuk menyelesaikan masalah sengketa.

D. Tinjauan Umum Tentang Mediasi

1. Pengertian Mediasi

Secara etimologi, istilah mediasi berasal dari bahasa latin, *mediare* yang berarti berada ditengah. Makna ini menunjuk pada peran yang ditampilkan pihak ketiga sebagai mediator dalam menjalankan tugasnya menengahi dan menyelesaikan sengketa antara pihak, "berada di tengah" juga bermakna bahwa mediator harus berada pada posisi netral dan tidak memihak dalam menyelesaikan sengketa. Ia harus mampu menjaga kepentingan para pihak yang bersengketa secara adil dan sama, sehingga menumbuhkan kepercayaan dari para pihak yang bersengketa.⁷⁷

Pilihan penyelesaian sengketa tanah melalui perundingan (mediasi), melalui cara perundingan mempunyai kelebihan bila dibandingkan dengan penyelesaian melalui pengadilan yang memakan waktu, biaya, dan tenaga. Melalui perundingan (mediasi) sesuai dengan sifat Bangsa Indonesia yang selalu menyelesaikan masalah dengan musyawarah mufakat. Disamping itu, ketidakpercayaan sebagian masyarakat terhadap lembaga peradilan dan kendala administratif yang melingkupi membuat pengadilan merupakan opsi terakhir penyelesaian sengketa. Penyelesaian sengketa tanah dengan cara mediasi merupakan pilihan yang tepat, ini dikarenakan dalam proses penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi akan memberikan kesamaan kedudukan antara kedua belah pihak yang bersengketa sejajar dan upaya penyelesaian akhirnya akan win-win solution. Mediasi dianggap sangat efektif dalam penyelesaiannya berdasarkan pengalaman dalam penyelesaian sengketa lingkungan. Cara penyelesaian sengketa seperti ini juga tergantung dengan beberapa aspek seperti faktor budaya masing-masing daerah, dan hukum adatnya yang mungkin saja mengaur tentang permasalahan tanah

⁷⁷ Abbas dan Syahrizal, 2009, *Mediasi dalam Perspektif Hukum Syariah Hukum Adat dan Hukum nasional*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm 2

maka dari itu dituntutnya peranan tokoh masyarakat serta hukum adat dalam penyelesaian sengketa dibidang pertanahan melalui mediasi. Dalam penyelesaian sengketa melalui proses mediasi terdapat orang atau badan sebagai mediator yang pada dasarnya sebagai penengahyang membantu para pihak untuk menyelesaikan sengketa yang sedang dihadapi. Mediator memberikan informasi baru atau membantu para pihak dalam menemukan cara - cara yang dapat diterima oleh kedua belah pihak yang bersengketa. Seorang mediator juga akan membantu para pihak untuk menjelaskan persoalan yang ada, sebagai pemberitahu masalah apa yang harus diselesaikan secara bersama - sama. Sehingga dengan demikian peran mediator sangat dibutuhkan dalam penyelesaian sengketa demi keberhasilan sengketa diantara kedua belah pihak⁷⁸

Mediasi sebagai salah satu bentuk dari alternatif penyelesaian sengketa bagi penyelesaian kasus sengketa pertanahan berdasarkan UU No.30 Tahun 1999, bertujuan untuk menyelesaikan sengketa antara para pihak dengan melibatkan pihak ketiga yang netral dan imparisial. Dalam hal ini dengan mediasi dapat mengantarkan para pihak pada perwujudan kesepakatan damai yang permanen dan lestari, mengingat penyelesaian sengketa melalui mediasi menempatkan kedua belah pihak pada posisi yang sama, tidak ada pihak yang dimenangkan atau pihak yang dikalahkan (win – win solution). Dalam mediasi, para pihak yang bersengketa proaktif dan memiliki kewenangan penuh dalam pengambilan keputusan. Mediator tidak punya wewenangan dalam pengambilan keputusan, tetapi ia hanya membantu para pihak dalam menjaga proses mediasi guna mewujudkan kesepakatan damai. Di indonesia, pengertian mediasi secara kongkrit ditemukan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di pengadilan. Disebutkan bahwa mediasi adalah penyelesaian sengketa melalui

⁷⁸ ibid

proses perundingan pihak dengan dibantu mediator (Pasal 1 butir 6). Mediator adalah pihak yang bersifat netral dan tidak memihak, yang berfungsi membantu para pihak dalam mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa. (Pasal 1 butir 5) mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa secara damai yang tepat, efektif, dan membuka akses yang lebih luas kepada para pihak untuk memperoleh penyelesaian yang memuaskan serta berkeadilan, demikian bukti konsiderasi Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 yang mengatur prosedur mediasi di pengadilan saat ini. Pengertian mediasi ini dapat diklasifikasikan kedalam tiga unsur penting yang saling terkait satu sama lain, yaitu⁷⁹ :

a. Ciri mediasi

Dalam ciri mediasi tergambar bahwa mediasi berbeda dengan berbagai bentuk penyelesaian sengketa lainnya, terutama dengan alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan.

b. Peran mediator

Dalam mediasi, seorang mediator berperan membantu para pihak yang bersengketa dengan melakukan identifikasi persoalan yang dipersengketakan, mengembangkan pilihan, dan mempertimbangkan alternatif yang dapat ditawarkan kepada para pihak untuk mencapai kesepakatan.

c. Kewenangan mediator

Mediator dalam menjalankan perannya hanya mempunyai kewenangan untuk memberikan saran atau mentukan proses mediasi dalam mengupayakan penyelesaian sengketa. Mediator tidak memiliki kewenangan dalam peran menentukan dalam kaitannya dengan persengketaan, mediator hanya menjaga

⁷⁹ Dr. Nia Kurniati SH MH. Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktik

bagaimana proses mediasi dapat berjalan hingga menghasilkan agreement (perjanjian) dari para pihak. Mediator itulah yang memberi peranan penting dalam keberhasilan suatu mediasi.

Mediator itulah yang memberikan peran penting dalam keberhasilan suatu mediasi. Seseorang mediator harus mengetahui secara psikologis kondisi para pihak, sehingga mereka merasa nyaman dan permasalahan pun terselesaikan dengan nyaman pula. Selain itu, mediator haruslah mempunyai kemampuan analisis dan keahlian menciptakan pendekatan pribadi kepada para pihak yang terlibat sengketa serta harus bisa memahami dan memberikan reaksi positif atas respon masing-masing pihak.

2. Prinsip – Prinsip Mediasi

Menurut Ruth Carlton, terdapat prinsip dasar mediasi yang dikenal dengan lima dasar filsafat mediasi, yaitu prinsip kerahasiaan, prinsip sukarela, prinsip pemberdayaan, prinsip netralitas, dan prinsip solusi yang unik.⁸⁰

a. Prinsip Kerahasiaan

Kerahasiaan yang dimaksud disini adalah bahwa segala sesuatu yang terjadi di dalam pertemuan yang diselenggarakan oleh mediator dan pihak – pihak yang bersengketa tidak boleh disiarkan kepada publik atau pers oleh masing -masing pihak. Demikian juga sang mediator harus menjaga kerahasiaan dari isi mediasi tersebut, serta sebaiknya menghancurkan seluruh dokumen diakhir sesi yang ia lakukan masing -masing pihak yang berikai diharapkan saling menghormati kerahasiaan tiap -tiap isu dan kepentingan

b. Prinsip Suka Rela

⁸⁰ Pengertian, Prinsip dan Dasar Hukum Mediasi (kajianpustaka.com), diakses pada tanggal 22 Mei 2024 pukul 09:56 WIB

Masing – masing pihak yang bertikai datang ke mediasi atas keinginan dan kemauan mereka sendiri secara sukarela dan tidak ada paksaan dan tekanan dari pihak -pihak lain atau pihak luar. Prinsip kesukarelaan ini dibangun atas dasar bahwa orang yang mau bekerja sama untuk menemukan jalan keluar dari persengketaan mereka. Bila mereka datang ke tempat perundingan atas pilihan mereka sendiri.

c. Prinsip pemberdayaan

Prinsip ini didasarkan pada asumsi bahwa orang yang mau datang ke mediasi sebenarnya mempunyai kemampuan untuk menegosiasikan masalah mereka sendiri dan dapat mencapai kesepakatan yang mereka inginkan. Kemampuan mereka dalam hal ini harus diakui dan dihargai dan oleh karena itu, setiap solusi atau jalan penyelesaian sebaiknya tidak dipaksakan dari luar. Penyelesaian sengketa harus muncul dari pemberdayaan masing masing pihak. Karena hal itu akan lebih memungkinkan para pihak untuk menerima solusinya.

d. Prinsip Netralitas

Didalam mediasi, peran seorang mediator hanya memfasilitasi prosesnya saja, dan isinya tetap menjadi milik para pihak yang bersengketa. Mediator hanyalah berwenang mengontrol proses berjalan atau tidaknya mediasi. Dalam mediasi, seorang mediator tidak bertindak layaknya seorang hakim atau juri yang memutuskan salah atau benarnya salah satu pihak yang mendukung pendapat dan penyelesaian kepada kedua belah pihak.

e. Prinsip solusi yang unik

Bahwasannya solusi yang dihasilkan dari proses mediasi tidak harus sesuai dengan standar lega, tetapi dapat dihasilkan dari proses kreativitas. Oleh karena

itu, hasil mediasi mungkin akan lebih banyak mengikuti keinginan kedua belah pihak, yang terkait erat dengan konsep pemberdayaan masing – masing pihak.

E. Tinjauan Umum Sengketa hak Atas Tanah ditinjau dari Prespektif Islam

Berdasarkan tradisi islam klasik, sengketa tanah dapat dikelompokkan, sebagai berikut:

a. *Ash Sult* (Kesepakatan Damai)

Ash-shulhu adalah kontrak yang sangat berguna, terkadang jika diperlukan sedikit kebohongan untuk membuat maknanya menjadi kenyataan, hal tersebut pun disarankan.⁸¹

Di masa Rasulullah Saw. pernah mendamaikan orang-orang yang berselisih. Damai yang diijinkan adalah satu-satunya hal yang diperintahkan oleh Allah dan Rasul-Nya, yaitu damai yang diharapkan menyenangkan Allah dan kemudian kesenangan di antara kedua pihak yang berselisih. Pilar al-shulh adalah sebagai berikut:

1. *Mushalih*, yaitu setiap pihak yang melakukan kesepakatan damai untuk menghilangkan perselisihan antar perselisihan.
2. *Mushalih'anhu*, yaitu persoalan yang dikesampingkan atau dipermasalahkan
3. *Mushalih 'alaih* adalah apa yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap lawannya untuk memutus perselisihan. Ini juga istilah *badal al-shulh*.

Syarat-syarat pada *mushalih bih* dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. *Mushalih bih* berupa harta yang bisa dinilai dengan jelas dan bisa diserahkan

⁸¹ Saleh Al Fauzan, *Fiqh Sehari-Hari*, (Jakarta: Gema Insani,2006) 449

2. *Mushalih bih* dapat diketahui dengan jelas sehingga tidak ada kesamaan yang dapat menimbulkan perselisihan.⁸²

Dikutip dari Sayyid Sabiq bahwa al-shulh (perdamaian) dibagi menjadi tiga macam yaitu:

1. Perdamaian iqrar.
2. Perdamaian inkar.
3. Perdamaian sukut.

Damai tentang iqrar adalah seseorang menuduh orang lain yang memiliki hutang, kemudian terdakwa mengakui kegagalannya, kemudian mereka berdua berdamai. Kemudian jika tergugat mengaku mempunyai hutang dalam bentuk uang dan berjanji akan membayarnya dengan uang juga, maka hal ini dianggap sebagai pertukaran dan syarat-syarat yang harus diikuti, jika dia mengaku berhutang dan dirujuk untuk membayar dengan barang atau sebaliknya, ini dianggap jual beli yang hukumnya harus ditaati.

Kedamaian inkar adalah bahwa seseorang menggugat orang tentang sesuatu yang material, hutang, atau keuntungan. Para terdakwa menolak gugatan atau menyangkal apa yang dituduhkan kepada mereka, kemudian mereka berdamai. Damai sukut adalah bahwa seseorang menggugat orang lain, kemudian terdakwa diam, tidak menyangkal atau menyangkal.

Mendamaikan seseorang yang sedang berselisih ada lima macam yaitu:

1. Untuk mendamaikan antara Muslim dengan musuh yang mencerahkan.
2. Mendamaikan antara Muslim yang adil dan Muslim yang zalim.

⁸² Hendi Suhendi, Fiqih Muamalah, hlm 99

3. Mendamaikan pasangan suami istri jika mereka khawatir akan terjadi perceraian di antara mereka berdua.
4. Untuk mendamaikan orang-orang yang berselisih dan selain properti.
5. Mendamaikan orang-orang yang berselisih tentang masalah properti.⁸³

b. Tahkim (Arbitrase)

Dalam perspektif Islam, "arbitrase" bisa dikatakan dalam istilah tahkim. Tahkim berasal dari kata "hakkama". Secara *etimologis*, tahkim berarti seseorang yang mencegah suatu perselisihan. Secara umum, tahkim mempunyai pengertian yang sama dengan arbitrase yaitu pengangkatan seseorang atau lebih sebagai wasiat oleh dua orang atau lebih yang berselisih untuk menyelesaikan perselisihannya secara damai. Orang yang menyelesaikannya disebut "hakkam".⁸⁴ Dalam ilmu fiqh tahkim sebagaimana diartikan oleh Abu AlAinain Abdul Fattah Muhammad tahkim diartikan sebagai bersandarnya 2 orang berperang melawan seseorang yang mereka senangi dengan keputusannya untuk menyelesaikan perselisihan atau perselisihan antar para pihak.⁸⁵

c. *Wilayat Al Qadha* (kekuasaan Kehakiman)

Instansi resmi pemerintah yang diberi kewenangan untuk menyelesaikan masalah pelanggaran ringan (kasus sumir) disebut Al Hisbah yang menurut sifatnya tidak memerlukan proses pengadilan dalam penyelesaiannya.⁸⁶ Al Hisbah adalah kewajiban agama dengan misi melakukan amar ma'ruf nahi munkar, menyuruh orang berbuat baik dan mencegah orang berbuat jahat.

⁸³ Hendi Suhendi, Fiqih Muamalah, hlm 451.

⁸⁴ Suyud Margono, ADR & Arbitrase, Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum, (Jakarta, Ghalia Indonesia,2000), 84.

⁸⁵ A Rahmat Rosyidi, Ngatino, Arbitrase Dan Persepektif Islam dan Hukum Positif, (Bandung: Citra Aditya Bakti,2000) 34.

⁸⁶ A Rahmat Rosyidi, Ngatino, 34.

Al Mudzalim berasal jama' dari kata al-mudziamat menurut bahasanya yang berarti nama untuk sesuatu yang diambil oleh orang yang berbuat zalim dari tangan seseorang. Lembaga ini khusus dibentuk oleh pemerintah yang diberi kewenangan untuk menyelesaikan perkara untuk membela penganiayaan dan penganiayaan pihak lain. Penyalahgunaan bisa datang dari pemerintah sebagai penguasa negara atas rakyat. Lembaga telah dikenal sejak zaman kuno di kalangan orang Persia dan di kalangan orang Arab di era jahiliyah. Pada masa Rasulullah SAW beliau masih hidup dan masih menjalani segala macam keluhan terhadap ketidakadilan pejabat.⁸⁷

1. Al- Qodla (Peradilan)

Lembaga hukum yang harus ditaati oleh apa yang dikatakan oleh seseorang yang memiliki ruang publik atau menjelaskan hukum agama atas dasar keharusan orang untuk mengikutinya. Al-Qadla dapat disamakan dengan arti keadilan menurut ilmu hukum atau *rechtspraak* dalam bahasa Belanda. Keadilan secara terminologi dapat diartikan sebagai kekuatan untuk mencari keadilan atau menyelesaikan sengketa hukum yang dilakukan menurut peraturan dan lembaga tertentu di pengadilan.⁸⁸

2. Dasar-dasar pemerintahan Hukum Islam Surat AN-Nisa' ayat 135

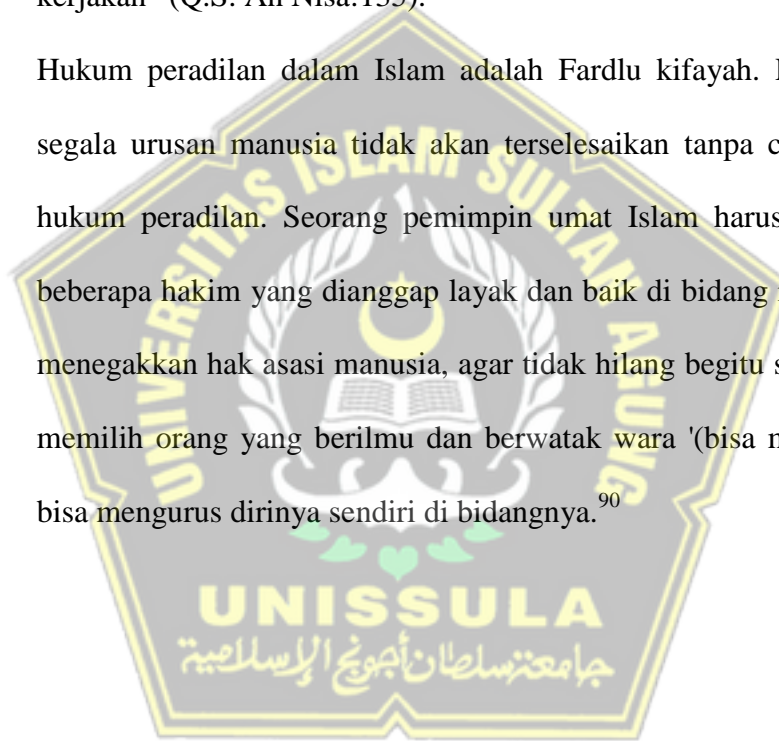
م سِكَ أَنْفٍ □ عِلْوٍ □ وَاللَّهِ □ عَشْهَدَا □ الْقِسْطِ □ بَيْنَ وَمِ □ وَتُوا □ كَامْتُوا □ الَّذِينَ يُهَامُ □ يَا
 لِي □ أَوْ □ أَلَّهُ □ فَايْرِ □ فَاو □ يَا □ نَد □ غَن □ يَك □ إِنْ □ عَيْن □ وَالْأَقْرَبِ □ الْوَالِدِينَ □ أَوْ
 ضُوا □ تُعْرَأُ □ أُولُو □ وَالْوَعْدِ □ أَنْ □ وَي □ هَا □ أَعُو □ تَتَّبِ □ ل □ فِ □ مَ □ ه □ ب □
 ۱۳۵ اير خب ون تعملا □ ب □ ان كألله ن □ إ □ ف

⁸⁷ A Rahmat Rosyidi, Ngatino, 35.

⁸⁸ A Rahmat Rosyidi, Ngatino, 30.

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, jadilah kamu orang yang benar-benar penegak keadilan, menjadi saksi karena Allah biarpun terhadap dirimu sendiri atau ibu bapak dan kaum kerabatmu. jika ia Kaya ataupun miskin, Maka Allah lebih tahu kemaslahatannya. Maka janganlah kamu mengikuti hawa nafsu karena ingin menyimpang dari kebenaran. Dan jika kamu memutar balikkan (kata-kata) atau enggan menjadi saksi, Maka Sesungguhnya Allah adalah Maha mengetahui segala apa yang kamu kerjakan” (Q.S. An Nisa:135).⁸⁹

Hukum peradilan dalam Islam adalah Fardlu kifayah. Hal tersebut karena segala urusan manusia tidak akan terselesaikan tanpa campur tangan pada hukum peradilan. Seorang pemimpin umat Islam harus dapat menetapkan beberapa hakim yang dianggap layak dan baik di bidang ini. Ini agar dia bisa menegakkan hak asasi manusia, agar tidak hilang begitu saja. Sehingga dapat memilih orang yang berilmu dan berwatak wara '(bisa menguasai diri) atau bisa mengurus dirinya sendiri di bidangnya.⁹⁰



⁸⁹ Departemen Agama RI, *Alquran dan Terjemahannya*, (Jakarta 2002), 131.

⁹⁰ Shaleh Al Fauzan , *Fiqih Sehari-hari*, 909.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Proses Badan Pertanahan Nasional ("BPN"), Pejabat Pembuat Komitmen ("PPK") dan Badan Usaha Jalan Tol ("BUJT") PT Pemalang Batang Tol Road

1. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Batang

a. Sekilas Tentang Kantor Pertanahan Kabupaten Batang

Kantor Pertanahan Kabupaten Batang merupakan Badan Pertanahan yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa tengah. Kantor Pertanahan Kabupaten Batang, salah satunya adalah melayani masyarakat secara langsung dibidang pertanahan.

Kantor Pertanahan Kabupaten Batang adalah instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah. Kantor Pertanahan Kabupaten Batang mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam Lingkungan Kabupaten Batang,

Sesuai Peraturan prexiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang -undangan. Untuk menyelenggarakan tugas

dan fungsi BPN di daerah, sehingga dibentuklah kantor Wilayah BPN di Provinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/kota.

Kantor Badan pertanahan Kota Semarang sendiri dipimpin oleh seorang Kepala Kantor yang dalam pelaksanaan tugasnya dibantu oleh Kepala sub Bagian Tata usaha; Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan; Kepala Seksi Hak Tanah dan pendaftaran Tanah; Kepala Seksi Pengaturan dan pemetaan pertanahan; Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan; Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara.

b. Visi dan Misi Kantor Pertanahan Kabupaten Batang

1) Visi dan misi Kantor Pertanahan Kabupaten Batang

Terwujudnya Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang Terpercaya dan berstandar dunia dalam melayani masyarakat untuk mendukung tercapainya : "Indonesia Maju yang berdaulat, Mandiri dan Berkepribadian berlandaskan Gotong Royong"

2) Misi

1. Menyelenggarakan Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang Produktif, Berkelanjutan dan Berkeadilan;
2. Menyelenggarakan Pelayanan Pertanahan dan penataan Ruang yang berstandar Dunia.

c. Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Batang

Kantor Pertanahan Kabupaten Batang mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam lingkungan wilayah Kabupaten Batang. Dalam rangka

menyelenggarakan tugas, Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Batang mempunyai fungsi :

1. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan
2. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan
3. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat
4. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan
5. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan dibidang pengadaan tanah
6. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan
7. Pengawasan ata pelaksanaan tugas di lingkungan BPN
8. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN
9. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan
10. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan
11. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

d. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Batang



2. Gambaran Umum Pejabat Pembuat Komitmen (“PPK”) Kementerian PUPR

Sekilas Tentang Pejabat Pembuat Komitmen (“PPK”) Kementerian PUPR berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan rakyat Republik Inonesia Nomor: 03/PRT/M/2017 Tentang Perubahan atas peraturan Menteri Pekerjaan umum dan Perumahan Rakyat Nomor 18/PRT/M/2016 tentang Penetapan dan Tata Cara Penggunaan Dana Talangan Badan Usaha Untuk Pengadaan Tanah Jalan tol, Pejabat Pembuat Komitmen (“PPK”) adalah kepanjangan tangan oleh Kementerian PUPR yang berbunyi sebagai berikut :

1. Menteri menugaskan kepada masing – masing PPK menyampaikan Surat Perintah Pembayarann sesuai dengan hasil validasi dari PPT kepada Badan Usaha untuk dilakukan pembayaran kepada yang berhak.

- a. Dalam hal PPK Pengadaan Tanah tidak dapat menyampaikan Surat Perintah Pembayaran dikarenakan dalam masa Cuti dan/atau masa transisi untuk pengangkatan PPK yang baru, namun pembayaran pengadaan tanah jalan tol mendesak, maka penyampaian Surat Pembayaran dilakukan oleh Kepala Satker Pengadaan Tanah Jalan Tol
 - b. Menteri menugaskan Direktur Jenderal untuk menyusun kebutuhan dana pengadaan tanah dan menyampaikannya kepada LMAN
 - c. Dalam hal terdapat penyesuaian kebutuhan dana pengadaan tanah Direktur Jenderal menyampaikan kembali kepada LMAN setelah dilakukan review oleh inspektur Jenderal
2. Penugasan kepada PPK Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. Melakukan koordinasi dengan PPT dan Badan usaha
 - b. Membantu PPT dalam mengadakan penyuluhan, sosialisasi dan musyawarah mengenai bentuk dan besaran ganti rugi dengan pemegang hak atas tanah
 - c. Menyampaikan surat perintah pembayaran sesuai validasi PPT kepada Badan Usaha untuk melakukan pembayaran kepada yang berhak dengan tembusan kepada BPJT
 - d. Menyampaikan bukti pembayaran kepada instansi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) dengan tembusan kepada Direktur Jenderal dan Kepala BPJT, agar diterbitkan tanda terima sesuai dengan bukti pembayaran

- e. Dalam melaksanakan tugasnya, PPK pengadaan Tanah bertanggung jawab kepada Menteri melalui Direktur Jenderal;
- f. Penugasan PPK Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (1c) ditetapkan dengan keputusan Menteri.

3. Gambaran Umum Badan Usaha Jalan Tol ("BUJT") PT Pemalang Batang Tol Road.

- a. Sekilas Tentang Badan usaha Jalan Tol ("BUJT") PT Pemalang Batang Tol Road ("PBTR")

Jalan Tol Transjawa merupakan jaringan jalan tol yang menghubungkan kota-kota di Pulau Jawa, Indonesia. Tol Transjawa membentang antara Pelabuhan Merak, Cilegon, Provinsi Banten hingga Pelabuhan Ketapang, Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur. Jaringan jalan tol ini menghubungkan dua kota terbesar di Indonesia yakni Jakarta dan Surabaya. Membentang sepanjang ± 1.167 km.

Jalan tol Pemalang – Batang merupakan jalan utama yang melintasi wilayah Pemalang hingga Batang dan menghubungkan ke area kota/kabupaten yang dapat diakses melalui *Exit* tol:

Exit Pemalang : Comal – Pemalang (Jalan Nasional Pantai Utara/Pantura)

Exit Pekalongan : Bojong – Sragi – Wiradesa – Kajen (Jalan Provinsi Jawa Tengah)

Exit Batang-Pekalongan : Warungasem – Batang (Jalan Provinsi Jawa

Tengah)

Akses Tol Batang – Setono (Jalan Nasional Pantai Utara/Pantura)

b. Visi dan Misi Badan usaha Jalan Tol ("BUJT") PT Pemalang Batang Tol Road ("PBTR")

1. Visi

Menjadi Salah satu Badan usaha Jalan Tol yang terkemuka di Indonesia

2. Misi

Membangun dan mengoperasikan jalan tol sesuai dengan persyaratan, layanan pelanggan yang terbaik sehingga menjadi pilihan pengguna, manajemen biaya yang efektif, pertumbuhan bisnis berkelanjutan, pengelolaan asset dan sumber daya yang optimal

c. Tugas dan Fungsi Badan usaha Jalan Tol ("BUJT") PT Pemalang Batang Tol Road ("PBTR")

1. PT Pemalang Batang Tol Road mengelola jalan Tol di wilayah Jawa Tengah mulai dari Kabupaten Pemalang km 307 sampai dengan Kabupaten Batang 346.

2. Perseroan mengeoperasikan jalan tol Pemalang – Batang dari km 307 sampai dengan km346 yang terbagi menjadi 2 seksi, yaitu:

3. Seksi I (Pemalang – Pekalongan) dengan panjang 223,3 km

4. Seksi II (Pekalongan – Batang) dengan panjang 15,9 km

3. Jalan tol Pemalang – Batang merupakan jalan utama yang melintasi wilayah Pemalang hingga Batang dan menghubungkan ke area kota/kabupaten yang dapat diakses melalui *Exit* tol:

Exit Pemalang : Comal – Pemalang (Jalan Nasional Pantai Utara/Pantura)

Exit Pekalongan : Bojong – Sragi – Wiradesa – Kajen (Jalan Provinsi Jawa Tengah)

Exit Batang-Pekalongan : Warungasem – Batang (Jalan Provinsi Jawa Tengah)

Akses Tol Batang – Setono (Jalan Nasional Pantai Utara/Pantura)



d. Struktur Organisasi

B. Proses Penanganan atas Sengketa Lahan Setelah Masa Konstruksi Selesai dan Program Proyek Strategis Negara ("PSN") dicabut Oleh Pemerintah

Kasus pertanahan merupakan salah satu masalah yang sangat penting dan mendasar untuk segera diselesaikan. Hal ini disebabkan karena banyaknya kasus pertanahan di Indonesia baik berupa sengketa konflik dan perkara pertanahan.

Berdasarkan data yang diterima oleh penulis dan wawancara dengan Tim Legal Badan Usaha Jalan Tol ("BUJT") PT Pemalang Batang Tol Road selaku Pelaksana dalam proses Pengadaan Tanah Khususnya Proyek Strategis Negara ("PSN") yang teridentifikasi adanya tumpang tindih penguasaan lahan dikarenakan proyek percepatan pembangunan jalan tol dilatar belakangi sebagai berikut :

1. Surat Nomor 017/MC.A/VIII/2021 Tanggal 3 Agustus 2021 Perihal Permohonan Pembayaran ganti rugi atas bidang tanah Letter C Nomor : 569, Persil 8 SI, Luas Kurang lebih $\pm 7040 \text{ M}^2$, atas nama Djamsari @Rasmadi, terletak di Desa Candi Areng, Kecamatan Warungasem, Kabupaten Batang atas permintaan Pemilik lahan melalui Kuasa Hukum Maizun Chonin
2. Surat dari Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Ruas Pemalang – Batang Nomor : AT.02/1389.I-33.25/XI/2021 tanggal 10 November 2021, Perihal Pokok Surat Pembayaran Ganti Rugi;
3. Surat Nomor 021/MC.P/VIII/2022 tanggal 18 Agustus 2022 Perihal Permohonan Permohonan Pengukuran atas bidang tanah Letter C Nomor : 569, Persil 8 SI, Luas Kurang lebih $\pm 7040 \text{ M}^2$, atas nama Djamsari @Rasmadi, terletak di Desa Candi Areng, Kecamatan Warungasem, Kabupaten Batang
4. Surat Nomor 002/MC.A/II/2023 tanggal 08 Februari 2023 perihal klarifikasi atas bidang tanah Letter C Nomor : 569, Persil 8 SI, Luas Kurang lebih $\pm 7040 \text{ M}^2$, atas nama Djamsari @Rasmadi, terletak di Desa Candi Areng, Kecamatan Warungasem, Kabupaten Batang dan penyelesaian ganti rugi
5. Hasil penilaian penggantian wajar oleh KJPP Salam & Rekan sesuai dengan laporan hasil penilaian No. Laporan :00307/2.0159-00/PI/1/0367/0/VII/2023 tanggal 21 Juli 2023

Berdasarkan latar belakang tersebut penulis membedah satu persatu dari proses penanganan yang dilakukan oleh Pemilik lahan yang diwakili oleh Kuasa Hukum Maizun Chonin dan Badan Pertanahan Nasional (“BPN”), Pejabat Pembuat Komitmen (“PPK”), PT Pemalang Batang Tol Road (“PBTR”) selaku tergugat dalam pelaksanaan mediasi tersebut sesuai dengan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Penyelesaian sengketa tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (“BPN”), Pejabat Pembuat Komitmen (“PPK”), PT Pemalang Batang Tol Road (“PBTR”), secara teoritik, merupakan implementasi dari Fungsi Pemerintah dalam konsepsi Negara hukum modern (*Welvaarsstaat*) atau negara kesejahteraan. Penyelesaian sengketa melalui mediasi atau melalui jalur non litigasi sering juga disebut sebagai Alternatif Penyelesaian sengketa (APS). Alternatif Penyelesaian Sengketa diatur dalam Undang – Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian Sengketa (UU Arbitrase dan APS).

Berdasarkan Pasal 14 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dijelaskan sebagai berikut :

- i. Memperkenalkan diri dan memberi kesempatan kepada Para Pihak untuk saling memperkenalkan diri;
- ii. Menjelaskan Maksud, tujuan, dan sifat mediasi kepada Para Pihak;
- iii. Menjelaskan kedudukan dan peran Mediator yang netral dan tidak mengambil keputusan;
- iv. Membuat aturan pelaksanaan Mediasi bersama Para Pihak ;

- v. Menjelaskan bahwa Mediator dapat mengadakan pertemuan dengan pihak tanpa kehadiran pihak lainnya (Kaukus); menyusun jadwal Mediasi bersama Para Pihak;
- vi. Mengisi formmulir jadwal mediasi.
- vii. Memberikan kesempatan kepada Para Pihak untuk menyampaikan permasalahan dan usulan perdamaian;
- viii. Menginventarisasi permasalahan dan mengagendakan pembahasan berdasarkan skala prioritas;
- ix. Memfasilitasi dan mendorong Para Pihak untuk :
 - 1. Menelusuri dan menggali kepentingan Para Pihak;
 - 2. Mencari berbagai pilihan penyelesaian yang terbaik bagi Para Pihak; dan
 - 3. Bekerja sama mencapai penyelesaian;
- x. Membantu Para Pihak dalam membuat dan merumuskan Kesepakatan Perdamaian
- xi. Menyampaikan Laporan keberhasilan, ketidakberhasilan dan/atau tidak dapat dilaksanakannya Mediasi kepada Hakim Pemeriksa perkara
- xii. Menyatakan salah satu atau Para Pihak tidak beritikad baik dan menyampaikan kepada Hakim Pemeriksa Perkara;
- xiii. Tugas lain dalam menjalankan fungsinya

Didalam proses penyelesaian sengketa tumpang tindih penguasaan ini para pihak menyelesaikan melalui mediasi di Pengadilan Negeri Batang penulis mengidentifikasi sebagai berikut :

1. Lahan kepemilikan ibu tonari berdasarkan Letter C atas : $\pm 7.040 \text{ M}^2$
nama Djamsari @Rasmadi
Dilakukan Pembebasan lahan : $\pm 1.243 \text{ M}^2$
Sisa Lahan : $\pm 5.797 \text{ M}^2$
2. Berdasarkan salinan Surat dari Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Ruas Pemalang – Batang Nomor : AT.02/1389.I-33.25/XI/2021 tanggal 10 November 2021 perihal Pembayaran ganti rugi dari BPN Kabupaten Batang Provinsi Jawa Tengah yang ditujukan Kepada Sdr. Maizun Chozin Selaku Kuasa Hukum Ibu Tonari, dijelaskan oleh BPN Sebagai berikut :
 - b. Bahwa dasar pembayaran pengadaan tanah untuk jalan tol ruas Pemalang – Batang adalah peta bidang yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kementrian PUPR
 - c. Dasar Permohonan Pengukuran dari Kementrian PUPR dan Pejabat Pembuat Komitmen (“PPK”) adalah DED dan penetapan lokasi yang telah dilakukan pemasangan patok ROW dilapangan.
 - d. Apabila ada kerugian dampak yang ditimbulkan akibat pembangunan Konstruksi, dipersilahkan untuk mengajukan permohonan kepada PT Pemalang Batang Tol Road guna penyelesaiannya
3. Sesuai dengan poin 2 berdasarkan peta bidang bahwa luas tanah letter c Nomor 569 Persil 8 SI, yang terdiri dari
Luas tanah diluar pagar : $\pm 2954 \text{ M}^2$
Luas tanah di dalam pagar Tol : $\pm 1.292 \text{ M}^2$
Total luas tanah : $\pm 4.246 \text{ M}^2$

4. Setelah dilakukan pengukuran ulang oleh BPN Ibu Tonari Menindak Lanjuti melalui kuasa hukumnya dengan Surat Nomor 002/MC.A/II/2023 tanggal 08 Februari 2023 perihal klarifikasi atas bidang tanah Letter C Nomor :569, Persil 8 SI, Luas $\pm 7.040 \text{ M}^2$, atas nama Djamari @Rasmadi, terletak di Desa Candi Areng, Kecamatan Warungasem, Kabupaten Batang dan penyelesaian ganti rugi yang mengajukan klarifikasi kepada PBTR sebagai berikut
 - a. Permohonan musyawarah Bersama atas lahan Letter C Nomor 569, Persil 8 SI dengan hasil ukur ulang BPN luasan menyisakan $\pm 4.246 \text{ M}^2$
 - b. Permohonan musyawarah bersama perihal lahan sisa tanah seluas $\pm 4.246 \text{ M}^2$ yang dimana berada didalam pagar tol seluas $\pm 1.292 \text{ M}^2$ dan diluar pembatas tol $\pm 2954 \text{ M}^2$
5. Pada tanggal 1 Maret 2023 telah dilaksanakan pertemuan antara Pejabat Pembuat Komitmen (“PPK”), Badan Pertanahan Nasional (“BPN”) dan Pemerintah Desa Kalibeluk & Desa Candi Areng di Kantor Operasional PT Pemalang Batang Tol Road Hasil dari pembahasan dalam rapat penyelesaian/mediasi atas lahan Djamsari @rasmadi atau ibu tonari disimpulkan sebagai berikut :
 - d. Bahwa batas tanah milik Djamsari berada di didalam pagar pengelola jalan tol dalam hal ini PT Pemalang Batang Tol Road dan divalidasi kebenarannya oleh PPK, BPN, dan Pemerintahan Desa Candi Areng
 - e. Kuasa hukum meminta kepastian melalui surat resmi yang dibuat oleh PPK dan PBTR sebagai bukti bahwa lahan tersebut memang tidak diperlukan dan tidak dimanfaatkan oleh PBTR selaku badan usaha jalan

tol untuk keperluan jalan tol.

- f. Pihak Kuasa hukum tidak menyetujui jika PBTR hanya mengembalikan lahan dan merubah pagar tanpa ada pertanggung jawaban atas kesalahan tersebut.
- g. Adanya permohonan oleh pemilik lahan melalui skuasa hukum untuk memberikan pertanggung jawaban atas kelalalian atau kesalahan dalam pemasangan pagar di lahan Djamsar @rasmadi atau Ibu Tonari Secara Material & Imateriil

Yang dimaksud dengan tanah didalam pagar pengelola jalan tol adalah seluas $\pm 1.292 \text{ M}^2$ seperti penjelasan poin 3

- 6 Berdasarkan proses tersebut diatas Ibu Tonari Melalui Kuasa Hukum mendaftarkan gugatan Perdata No. 16/Pdt.G/2023 /PN BTG tanggal 30 Mei 2023, dalam proses persidangan awal hakim menyarankan melakukan penyelesaian melalui proses Mediasi yang dipimpin Hakim Pengadilan Negeri Batang.
- 7 Bahwa berdasarkan mediasi yang dilakukan di Pengadilan Negeri Batang dengan BPN Batang, PPK, Kuasa Hukum Pemilik lahan, dan Hakim mediator pada tanggal 3 & 10 Juli 2023 Bahwa para pihak sepakat akan dilaksanakan perdamaian
- 8 Bahwa Kuasa Hukum pemilik lahan menyetujui dilaksanakannya perdamaian tersebut.
- 9 Bahwa untuk melaksanakan perdamaian maka PT Pemalang Batang Tol Road menunjuk KJPP Salam & Rekan untuk menilai kerugian non fisik atas lahan

tersebut.

- 10 Berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh KJPP Salam & Rekan, nilai penggantian wajar untuk kerugian non fisik sebesar Rp. 72.687.000,-
- 11 Selanjutnya PBTR akan mengajukan nilai perdamaian sebesar Rp. 70.000.000,- yang akan dituangkan dalam kesepakatan perdamaian yang akan di laksanakan di Pengadilan Negeri Batang dalam bentuk akta van dading
- 12 Selanjutnya setelah akta vandading ditandatangani Para Pihak maka PBTR akan melaksanakan pembongkaran dan pemindahan pagar.
- 13 Biaya yang di keluarkan untuk pelaksanaan butir 6 menjadi tanggung jawab PBTR.



A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan oleh penulis diata, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Hambatan penyelesaian sengketa lahan adalah dikarenakan belum adanya titik temu antara pemilik lahan sehingga menunjuk kuasa hukum untuk mendampingi dalam proses kepengurusan penyesuaian batas lahan dan permohonan penggantian kerugian atas tidak dapat dimanfaatkan dan digunakannya lahan tersebut selama 7 tahun

2. Sengketa di PN dengan Tergugat oleh Badan Pertanahan Nasional ("BPN") , Pejabat Pembuat Komitmen ("PPK") dan Badan Usaha Jalan Tol ("BUJT") selaku pelaksana dalam Proses Pengadaan Tanah khususnya Proyek Strategis Negara (PSN) yang terindikasi adanya tumpang tindih kepemilikan dikarenakan proyek Percepatan pembangunan jalan tol.
3. Badan Usaha Jalan Tol ("BUJT") PT Pemalang Batang Tol Road ("PBTR") dalam memberikan besaran ganti rugi berdasarkan keputusan yang tertuang dalam akta Perdamaian atau Akta Vandading Nomor :16/Pdt.G/2023/PN Btg Tanggal 21 Agustus 2023 antara Ibu Tonari melawan Badan Pertanahan Nasional ("BPN") , Pejabat Pembuat Komitmen ("PPK") dan Badan Usaha Jalan Tol ("BUJT") PT Pemalang Batang Tol Road ("PBTR") sebesar Rp. 70.000.000,- (Tujuh Puluh Juta Rupiah)

B. Saran

Semakin banyaknya kasus pertanahan yang timbul berkenaan dengan pengadaan tanah dan tumpang tindih atas penguasaan kepemilikan tanah, maka diharapkan adanya peraturan-peraturan yang mengatur masalah tersebut, sebagai peraturan yang memberikan jalan keluar yang lebih adil dan pasti. Peraturan tersebut juga mengatur upaya dilakukannya penyelesaian ganti rugi antara pihak pemilik tanah yang bersinggungan dengan kepentingan usaha khususnya dalam pembangunan dan pengelolaan Jalan Tol

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku

- Andri Wahyudi, 2015, *Konflik, Konsep Teori dan Permasalahan*, Jurnal Universitas Tulungagung, Hal. 2.
- Sutrisno Hadi, *Metodologi Riset nasional*, Magelang: Akmil, 1987, hal. 8
- Semarang Sugiyono. 2011. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung : ALFABETA.
- Amiruddin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012, hal 34.
- Irwan Soehartono, 1999, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Remaja Rosda Karya, Bandung, hlm. 63.
- Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Penelitian Kertas Kerja dan Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung : Mandar Maju, Hal. 65.
- Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum, Bandung*, Citra Aditya Bakti, hlm 19.

- Amiruddin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012, hal 34.
- Irwan Soehartono, 1999, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Remaja Rosda Karya, Bandung, hlm. 63.
- Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Penelitian Kertas Kerja dan Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung : Mandar Maju, Hal. 65.
- Liga Rahayu (2015). Problematika Penyelesaian Konflik Tanah Ulayat Masyarakat Adat Di Kabupaten Kampar (Studi Kasus : Desa Gunung Sahilan Kecamatan Gunung Sahilan Kabupaten Kampar Tahun 2012-2013). Jurusan Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Riau. Hal 5.
- Sutrisno Hadi, *Metodologi Riset nasional*, Magelang: Akmil, 1987, hal. 8

b. Peraturan

- PP Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perubahan atas Peraturan pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan Umum
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 (selanjutnya disebut “Pemendagri Nomor 15 Tahun 1975”) tentang Ketentuan –ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.
- Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 (selanjutnya disebut “Keppres Nomor 55 Tahun 1993”), tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 (selanjutnya disebut “perpres Nomor 36 Tahun 2005”) selanjutnya diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 (selanjutnya disebut Perpres Nomor 65 Tahun 2006, dan
- Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut “perpres Nomor 71 Tahun 2012”) yang di sahkan pada tanggal 14 Agustus 2012, sebagai peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, yang disahkan pada tanggal 14 Januari 2012.
- Perubahan peraturan satu terhadap peraturan yang lain timbul di latar belakang adanya upaya untuk melakukan perbaikan di bidang pengaturan hukum pengadaan tanah. Dengan diberlakukannya perpres 65 Tahun 2006 yang merupakan perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No.5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No.3 tahun 2007 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Presiden RI No.36 Tahun 2005
- Undang – Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian Sengketa.

c. Jurnal dan Jurnal Online

- Urip Santoso, 2016, Penyelesaian Sengketa dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Jurnal Perspektif Volume XXI No.3, (<https://media.neliti.com/media/publications/160706-ID-penyelesaian-sengketa-dalam-pengadaan-ta.pdf>)
- <https://www.kanalinfo.web.id/pengertian-data-primer-dan-data-sekunder>
- <https://www.kelaspintar.id/blog/edutech/perlindungan-dan-penegakan-hukum-di-indonesia-5974/>

