

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG TANAH HAK MILIK YANG DIGUNAKAN OLEH
NEGARA UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

ABSHORIL FITHRY

Fakultas Hukum, Universitas Wiraraja Sumenep

abshorilfithry@rocketmail.com

SJAIFURRACHMAN

Fakultas Hukum, Universitas Wiraraja Sumenep

sjafurrachman@yahoo.com

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan untuk mendapatkan gambaran tentang Mekanisme dalam Pelepasan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Mekanisme yang dituangkan dalam Undang-Undang No.2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berbeda dengan mekanisme yang di atur dalam KUH Perdata, di mana dalam KUH Perdata mekanisme dapat dilakukan jika sebelumnya terdapat hubungan hukum antara para pihak. Sedangkan mekanisme yang diterapkan disaat kesepakatan antara para pihak tidak tercapai, tidak ada hubungan hukum sama sekali diantara para pihak tersebut. Dari uraian latar belakang diatas maka Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini Bagaimana prosedur pelepasan hak milik atas tanah yang dilakukan oleh Pemerintah untuk kepentingan umum dan Bagaimana penyelesaian hukum yang dapat dilakukan oleh Pemerintah jika terjadi sengketa dalam pelepasan hak milik atas tanah untuk kepentingan umum. Tujuan yang hendak dicapai untuk mengetahui dan menganalisa prosedur pelepasan hak milik atas tanah yang dilakukan oleh Pemerintah untuk kepentingan umum dan untuk mengetahui dan menganalisa upaya penyelesaian hukum yang dapat dilakukan oleh Pemerintah jika terjadi sengketa dalam pelepasan hak milik atas tanah untuk kepentingan umum.

Kata kunci: *Konsinyasi, Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum.*

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan sarana yang sangat penting bagi kehidupan manusia dan juga untuk pembangunan. Kehidupan manusia sebagian besar tergantung pada tanah, baik untuk tempat pemukiman dan sumber mata pencaharian, bahkan bukan hanya dalam kehidupan disaat matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Kebutuhan tanah akan semakin meningkat, sedangkan persediaan tanah sangat terbatas. Keadaan tersebut mengakibatkan harga tanah melonjak dan sulit untuk diperoleh. Hal tersebut

disamping membawa dampak positif yaitu memberikan peningkatan kesejahteraan dan keuntungan bagi pemiliknya juga membawa dampak negatif yaitu banyak permasalahan di bidang pertanahan.

Melihat pentingnya tanah bagi kehidupan, maka wajar jika terjadi persaingan dalam memperebutkan hak atas tanah. Masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan yang dahsyat karena manusia-manusia atau sesuatu bangsa ingin menguasai tanah orang/bangsa lain

karena sumber daya alam yang terkandung di dalamnya. Hal tersebut juga dapat terjadi karena luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia sangat terbatas, sedangkan manusia yang membutuhkan tanah senantiasa bertambah. Selain bertambahnya manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial budaya, dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang luas. Hal ini berarti bahwa tanah mempunyai hubungan yang erat dengan kehidupan manusia baik kepentingan ekonomi, sosial maupun politik.

Setelah kemerdekaan Negara Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1945, landasan politik Hukum Agraria di Indonesia dirumuskan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yakni yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Sehubungan dengan hal tersebut maka Pemerintah perlu membentuk dan memberlakukan suatu pengaturan hukum pertanahan yang dapat memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Oleh karena itu, kemudian Pemerintah membuat Undang-Undang Nomor 5

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum mengenai hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Undang-Undang Pokok Agraria yang mulai berlaku pada tanggal 24 September 1960 ini meminta perhatian setiap golongan masyarakat di negara kita bukan hanya karena UUPA tersebut merupakan suatu peraturan yang baru, tetapi dikarenakan undang-undang ini benar-benar memuat hal-hal yang merupakan perubahan yang revolusioner dan dramatis terhadap stelsel hukum agraria yang berlaku hingga kini. Dengan adanya UUPA ini maka peraturan-peraturan lain di bidang hukum agraria tidak berlaku lagi, yaitu diantaranya yang diatur dalam Buku II KUHPerdara pasal 499 hingga pasal 829.

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa: “atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1 bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Negara (dalam hal ini Pemerintah) dapat memberikan hak atas tanah kepada

seseorang, beberapa orang secara bersama-sama, ataupun suatu badan hukum. Hal tersebut berarti memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan tanah tersebut sesuai dengan hak yang dipegangnya sepanjang dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Hak-hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, artinya bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidak dapat dibenarkan bahwa tanah itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat daripada haknya, sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya, selain itu bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara.

Berdasarkan hak menguasai dari negara tersebut, maka ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang semuanya tertuang dalam Pasal 16 UUPA. Hak-hak atas tanah tersebut yaitu : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Permasalahan yang sering terjadi di dalam masyarakat dan dijadikan pokok

bahasan dalam penelitian ini adalah Bagaimana penyelesaian hukum yang dapat dilakukan oleh Pemerintah jika terjadi sengketa dalam pelepasan hak milik atas tanah untuk kepentingan umum.

Di dalam konsep UUPA, tanah di seluruh wilayah Indonesia bukanlah milik Negara Republik Indonesia, melainkan adalah milik seluruh Bangsa Indonesia dan pada tingkatan yang paling tinggi dikuasai oleh Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Atas dasar hak menguasai dari negara, maka timbullah hak atas tanah yaitu wewenang yang diberikan kepada negara untuk mempergunakan dan mengelola tanah negara. Tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara, semuanya dengan memperhatikan fungsi hak atas tanah yang berfungsi sosial.

Hak atas tanah diatur dalam Bab II UUPA yang memuat ketentuan-ketentuan mengenai pendaftaran tanah, hak atas tanah dan ruang angkasa. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut. Berdasarkan Hak Menguasai dari Negara, maka negara dalam hal ini

adalah Pemerintah dapat memberikan hak atas tanah kepada seseorang atau beberapa orang secara bersama-sama atau suatu badan hukum. Pemberian hak itu berarti wewenang untuk mempergunakan tanah-tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundang-undangan.

Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan Nasional yang sudah seharusnya dalam pemanfaatannya dikelola secara bijaksana, mengingat sifatnya yang relatif tetap dengan intensitas pemanfaatan yang semakin kompleks seiring dengan perkembangan penduduk yang semakin meningkat pula. Meningkatnya kebutuhan tanah akan meningkatkan pula perbuatan hukum atas tanah tersebut, seperti halnya jual beli, tukar menukar, hibah, waris, dan lain-lain. Dari kesemuanya itu maka akan menimbulkan permasalahan dikemudian hari apabila tidak ada peraturan yang menanganinya dengan benar dan bijaksana. Oleh karena itu, Pemerintah berkewajiban mengatur sesuai garis-garis kebijaksanaan sebagai tugas pelayanan yang harus dilaksanakan.

Sebab-sebab dari jatuhnya tanah hak milik pada negara yang disebutkan di atas tidak bersifat limitatif, karena kita mengetahui bahwa masih ada sebab-sebab lain. Hak milik juga dapat hapus dan tanahnya menjadi tanah negara jika

terjadi pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan peraturan mengenai pembatasan maksimum serta larangan kepemilikan tanah secara absentee. Hapusnya hak milik karena tanahnya ditelantarkan, terjadi jika dengan sengaja dipergunakan tidak sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan daripada haknya. Hak milik juga menjadi hapus jika tanahnya jatuh kepada Negara karena diserahkan dengan sukarela oleh pemiliknya. Biasanya penyerahan tanah tersebut dilakukan dengan tujuan agar kemudian diberikan pada satu pihak tertentu dengan hak tanah yang baru (hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pengelolaan atau hak pakai). Hapusnya hak milik yang disebabkan karena diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya terjadi sejak saat yang diperjanjikan dalam akta pelepasan atau akta pelepasan haknya.

B. PEMBAHASAN

Pelepasan tanah dapat dipandang sebagai langkah pertama untuk mendapatkan tanah penduduk baik yang akan dipergunakan untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan swasta. Pelepasan hak milik atas tanah tersebut telah diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pelepasan Tanah.

Pelepasan hak atas tanah “*yuridis*” hanya mempunyai arti apabila ada pihak yang “membebaskan” dan ada pihak yang “*melepaskan*” hak. Tanpa ada yang melepaskan maka hak atasnya “*tidak terlepas*”(tetap melekat). Perbuatan hukum tersebut adalah terjadi antara “*dua pihak*” (*twee zijdig*), dan ini harus nampak dalam surat/akte pelepasan hak atas tanah, sekaligus nampak juga bahwa yang melepaskan ada menerima ganti ruginya (jadi bukan suatu paksaan/perkosaan hak).

Untuk memenuhi kebutuhan akan tanah dalam usaha pembangunan, baik yang dilakukan Instansi/Badan Pemerintah maupun untuk kepentingan swasta, khususnya untuk kepentingannya dalam mensejahterakan rakyat/penduduk, agar kebutuhan akan tanah dapat terpenuhi dengan sebaik-baiknya tanpa menimbulkan gejala dalam masyarakat, maka perlu adanya ketentuan mengenai pelepasan tanah dan sekaligus menentukan besarnya ganti rugi atas tanah yang diperlukan secara teratur, tertib dan seragam.

Pelepasan hak milik atas tanah tersebut mengakibatkan status tanah yang semula merupakan hak milik berubah menjadi tanah negara untuk kemudian digunakan sesuai dengan peruntukannya, yaitu untuk kepentingan umum.

Mengenai prosedur pelaksanaan pelepasan dan pelepasan hak milik atas tanah yang dibebani sesuatu hak serta di atasnya terdapat bangunan dan atau tanaman-tanaman dengan maksud agar dapat dibebaskan guna kepentingan umum yang telah direncanakan dan disetujui oleh Pemerintah Pusat atau Daerah, harus mengajukan maksudnya kepada Gubernur yang berwenang di daerah tersebut atau Pejabat yang ditunjuk.

Mengenai prosedur dari pelaksanaan pelepasan hak milik atas tanah tersebut sebenarnya dimulai dari pendaftaran hapusnya hak milik atas tanah, tetapi ada baiknya jika pemohon terlebih dahulu melakukan pengecekan sertipikat di kantor pertanahan. Pengecekan ini dapat dilakukan melalui loket I, yang berfungsi sebagai loket informasi, hal ini dianjurkan agar si pemohon tahu bahwa tanah yang bersangkutan tidak dalam sengketa atau sedang dibebani suatu hak tanggungan.

Konsep hukum yang perlu diketengahkan disini sehubungan dengan konsep hukum yang dinamakan "hak" adalah konsep "penguasaan" dan konsep "pemilikan". Konsep hukum disini diartikan "konsep konstruktif dan sistematis yang digunakan untuk memahami suatu aturan hukum atau sistem aturan hukum"

Kita tidak bisa dibayangkan apabila ada suatu sistem hukum yang tidak mengakui dan mengatur mengenai penguasaan. Dalam suatu kehidupan bermasyarakat akan mengalami kesulitan apabila anggota masyarakat tidak memperoleh kesempatan untuk menguasai barang-barang. Justru dengan penguasaan barang-barang akan bisa membawa seseorang untuk bisa masuk ke dalam jaringan kehidupan bersama. Tanpa penguasaan yang demikian itu, seseorang tidak akan bisa mengembangkan hubungan dengan orang lain, bahkan bisa dikatakan seseorang tidak akan dapat mempertahankan kelangsungan hidupnya secara baik tanpa adanya penguasaan barang-barang. Penguasaan ini pada dasarnya bersifat faktual, “yaitu yang mementingkan kenyataan pada suatu saat. Penguasaan ini bersifat sementara sampai nanti ada kepastian mengenai hubungannya dengan barang yang dikuasainya itu”.

Berbeda dengan penguasaan, maka kepemilikan mempunyai sosok hukum yang lebih jelas dan pasti. Dalam penguasaan yang penting adalah apakah seseorang menguasai suatu barang ialah pertanyaan yang harus dijawab berdasarkan kenyataan yang ada pada waktu itu tanpa perlu menunjuk kepada hukum. Penguasaan hubungan yang nyata antara seseorang dengan barang yang ada dalam kekuasaan. Dengan demikian,

dalam penguasaan tidak memerlukan legitimasi lain kecuali bahwa barang itu ada di tangan seseorang. “Kepemilikan memerlukan legitimasi, sehingga hubungan antara seseorang dengan objek yang menjadi sasaran kepemilikan terdiri dari suatu kompleks hak-hak”

Kantor Pertanahan Nasional bersama Pemerintah Daerah melakukan pendekatan-pendekatan dengan cara musyawarah untuk mufakat kepada pemilik tanah yang akan digunakan untuk kepentingan umum serta merespon keberatan-keberatan pemilik tanah. Mengadakan perundingan atau lebih tepat dengan musyawarah, dengan para pemilik/pemegang hak atas tanah, bangunan dan tanaman tumbuh. Ditekankan pada perundingan sebab, Panitia Pengadaan Tanah dibentuk juga untuk melakukan musyawarah (secara damai), dan yang digunakan sebagai pegangan untuk merundingkan harga/uang ganti rugi adalah harga dasar yang ditetapkan oleh Bupati secara berkala.

Tanpa adanya musyawarah berarti ada paksaan, sedangkan pemerintah dan rakyat membangun bukan atas dasar paksaan, melainkan atas dasar bersama-sama atau gotong royong yang dilandasi kepada musyawarah mufakat. Sepanjang menyangkut pohon-pohonan yang bernilai (jati, mangga, rumpun pisang, rumpun bambu dan sebagainya) maka

kesemuanya harus dinilai dan dibayar juga ganti rugi/harganya seketika itu, bersamaan dengan harga/uang ganti rugi tanah.

Kantor Pertanahan Nasional bersama Pemerintah Daerah memberikan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat yang bersangkutan, baik secara langsung terjun ke masyarakat hingga lapisan yang terendah ataupun memberikan penyuluhan melalui media cetak maupun media elektronik. Penyuluhan-penyuluhan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Nasional biasanya menjelaskan seputar masalah bahwa prosedur yang berlaku di Kantor Pertanahan Nasional tidaklah serumit yang dibayangkan oleh masyarakat. Hal ini karena Standar Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan telah mengatur semua prosedur yang berlaku dengan jelas, termasuk jangka waktu pengurusan permohonan yang telah dibentuk sedemikian rupa agar tidak memakan waktu yang terlalu lama. Sehingga diharapkan jangka waktu tersebut tidak menghalangi keinginan-keinginan pemohon untuk memanfaatkan tanah yang bersangkutan.

Kantor Pertanahan Nasional bersama Pemerintah Daerah memberikan pengertian kepada para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan sengketa atas tanah tersebut terlebih dahulu dengan cara kekeluargaan, karena

semakin cepat sengketa tersebut diselesaikan akan semakin memudahkan kegiatan pengurusan permohonan yang bersangkutan. Kantor Pertanahan sendiri tidak memiliki wewenang untuk memutuskan sengketa tersebut. Jika sengketa tersebut adalah sengketa batas pada saat pengukuran di lapangan, maka petugas ukur yang ada di lapangan akan memberikan pengertian tentang hal ini.

Untuk mengatasi kendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pelepasan/pelepasan hak milik atas tanah guna kepentingan umum, pihak Kantor Pertanahan Nasional menggunakan upaya-upaya yang bersifat umum. Dengan upaya-upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Nasional, diharapkan mampu mengatasi kendala-kendala yang ada baik secara administratif maupun kendala-kendala yang ditemui di lapangan pada saat dilakukan proses pelaksanaan pelepasan/pelepasan hak milik atas tanah.

Apabila tidak terjadi kesepakatan antara pemerintah dengan pihak pemilik tanah mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, maka menurut ketentuan lokasinya dipindahkan ketempat lain. Dalam pengadaan tanah yang perlu dipikirkan adalah pihak yang terkena pengadaan tanah, dalam hal ini yang terkena pengadaan tanah diharapkan tidak mengalami kemunduran baik secara sosial maupun ekonomi.

Pengadaan tanah ini dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah (P2T) yang dibentuk sesuai dengan peraturan perundang-undang yang berlaku dan ditetapkan sebagai bagian dari kepentingan umum. Pelaksanaan musyawarah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan sesuai dengan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Kepala BPN nomor 3 tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden nomor 36 tahun 2005 juncto Peraturan Presiden nomor 65 tahun 2006. Sedangkan masalah penitipan uang ganti rugi kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan setelah jangka waktu musyawarah berakhir, yaitu 120 hari, dan lokasi pembangunan tidak bisa dipindahkan, menurut penulis bahwa berdasarkan asas-asas pengadaan tanah yang diatur dalam Hukum Tanah Nasional, dalam perolehan tanah tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun kepada pemegang haknya.

Berkaitan dengan lembaga penawaran pembayaran yang diikuti konsinyasi ke pengadilan negeri seperti yang diatur dalam Pasal 1404 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa : (1) Jika siberpiutang menolak pembayaran, maka si berutang dapat melakukan penawaran pembayaran tunai apa yang diutangnya, dan jika

siberpiutang menolaknya, menitipkan uang atau barangnya kepada pengadilan. (2) Penawaran yang demikian, diikuti dengan penitipan, membebaskan si berutang, dan berlaku baginya sebagai pembayaran, asal penawaran itu telah dilakukan dengan cara menurut Undang-Undang sedangkan apa apa yang dititipkan setara tetap atau tanggungan si berpiutang Secara garis besar Konsinyasi adalah penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1404-1412 KUH Perdata. Berdasarkan ketentuan tersebut diatas dapat disimpulkan beberapa hal, antara lain sebagai berikut Penawaran pembayaran tunai yang diikuti oleh penyimpanan (Konsinyasi) terjadi apabila dalam suatu perjanjian, kreditur tidak bersedia menerima prestasi yang dilakukan oleh debitur. Wanprestasi pihak kreditur ini disebut “mora kreditoris”. Penawaran sah bilamana telah memenuhi syarat bahwa utang telah dibuat. Ini berarti bahwa penawaran hanya dikenal bila sudah ada hubungan hutang-piutang. Jelaslah bahwa lembaga konsinyasi bersifat limitatif.

Lembaga konsinyasi juga diatur di Pasal 37 dan Pasal 48 Peraturan Kepala BPN No 3 Tahun 2007, yaitu uang ganti rugi dapat dititipkan ke Pengadilan Negeri (PN) yang wilayah hukumnya

meliputi lokasi tanah yang bersangkutan dalam hal :

- a. Yang berhak atas ganti rugi tidak diketahui keberadaannya;
- b. Tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, sedang menjadi obyek perkara di pengadilan dan belum memperoleh putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- c. Masih dipersengketakan kepemilikannya dan belum ada kesepakatan penyelesaian dari para pihak;
- d. Tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah sedang diletakkan sita oleh pihak yang berwenang; dan
- e. Pemilik tanah tetap menolak besarnya ganti rugi yang ditawarkan oleh instansi Pemerintah yang memerlukan tanah. Berdasarkan hasil penelitian, pemberian ganti rugi untuk pengadaan tanah dalam rangka Pembangunan kepentingan umum dilaksanakan dengan cara antara lain pembayaran melalui Panitia Pengadaan Tanah (P2T) yang dituangkan dalam suatu berita acara pembayaran ganti rugi dan pemberian konsinyasi yang dititipkan pada Pengadilan Negeri setempat.

Selain itu, Penyelesaian ganti rugi akan dilakukan melalui konsinyasi. Hal itu dilakukan jika pemilik lahan tak

kunjung menyetujui harga ganti rugi yang ditentukan pemerintah. Konsinyasi adalah penyelesaian ganti rugi melalui pengadilan. Pemerintah melalui Tim Pelepasan Tanah (TPT) dan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) akan menitipkan uang ganti rugi sesuai taksiran Tim Appraisal kepada pengadilan. Lebih lanjut dikatakan bahwa nantinya pihak pengadilanlah yang akan mengambil alih proses penyelesaian ganti rugi itu.

Model penyelesaian semacam ini, sesuai amanat Peraturan Kepala BPN RI No 3 Tahun 2007. Dikatakan bahwa pemilik lahan yang akan digunakan untuk kepentingan umum diberi waktu selama 120 hari semenjak musyawarah pertama untuk menyelesaikan ganti rugi. Setelah jatuh tempo, pemilik lahan masih diberi tambahan waktu selama 14 hari. Jika setuju bisa segera menerima pembayaran. Namun jika tidak, mereka bisa mengajukan keberatan kepada bupati/wali kota. Tidak adanya titik temu ini, maka proses di pengadilan-lah yang bisa menyelesaikan. Tentunya biaya yang akan dititipkan ke pengadilan adalah harga yang sesuai dengan perhitungan tim appraisal, karena harga yang disodorkan itu sudah yang tertinggi. Kalau masih ada tawaran yang masih tinggi, terus terang kami tidak bisa memenuhi, maka konsinyasi adalah jalan pemecahannya.

Konsinyasi ini mungkin juga dapat dilakukan dalam rangka pengamanan uang ganti rugi, sementara itu TPT dan P2T tetap melakukan upaya-upaya pendekatan kepada warga yang belum setuju, atau dengan cara mengajukan proses pencabutan hak atas tanah kepada presiden, karena pembangunan ini adalah untuk kepentingan umum, menurut penulis hal ini juga dapat dibenarkan.

C. PENUTUP

Prosedur dari pelepasan hak milik atas tanah adalah mengadakan inventarisasi serta penelitian setempat terhadap keadaan tanahnya, tanaman-tanaman dan bangunan yang ada di atasnya, mengadakan perundingan dengan para pemegang hak atas tanah dan bangunan/tanaman, menaksir besarnya ganti rugi yang akan dibayarkan kepada yang berhak, membuat berita acara pelepasan tanah disertai fatwa atau pertimbangannya dan menyaksikan pembayaran ganti rugi kepada yang berhak atas tanah (bangunan, tanaman-tanaman) tersebut.

Upaya-upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten bersama Kantor Pertanahan Kabupaten setempat untuk mengatasi kendala yang terjadi, yaitu dengan melakukan pendekatan dengan jalan musyawarah untuk mufakat kepada pemilik tanah yang digunakan untuk kepentingan umum, mengadakan

penyelesaian ganti rugi yang akan dilakukan melalui konsinyasi. Hal itu dilakukan jika pemilik lahan tak kunjung menyetujui harga ganti rugi yang ditentukan pemerintah. Konsinyasi adalah penyelesaian ganti rugi melalui pengadilan. Pemerintah melalui Tim Pelepasan Tanah (TPT) dan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) akan menitipkan uang ganti rugi sesuai taksiran Tim Appraisal kepada pengadilan. Lebih lanjut dikatakan bahwa nantinya pihak pengadilanlah yang akan mengambil alih proses penyelesaian ganti rugi itu.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Badan Pertanahan Nasional. 2001. *Buku Pegangan Petugas Ukur (Materi Pengukuran dan Pemetaan kadastral)*. Jakarta : BPN.
- Kartasapoetra, G. *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Jakarta : PT Rineka Cipta, 2002.
- Muhammad Nazir, *Metode Penelitian*. Bandung: Remaja Rosdakarya. 1996.
- Muljadi, Kartini & Gunawan Widjaja. *Hak-Hak atas Tanah : Seri Hukum Harta Kekayaan*. Jakarta : Kencana. 2004.
- Muhammad Yamin, *Jawaban Singkat Pertanyaan-Pertanyaan Dalam Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Edisi Revisi, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2003.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum..* Kencana Prenada Media Grop, Jakarta. 2010.

Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*. Jakarta : Kencana. 2006.

Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*. Surabaya : Arkola. 2003.

Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Rajawali Pers : Jakarta. 2001.

Perundang-undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (LNRI Tahun 1960 No. 104, TLN No. 2034).

Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Penyelenggaraan tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.