

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia, dan kehidupan manusia terutama bergantung pada tanah. Hubungan antara manusia dan tanah bukan hanya sekedar tempat tinggal; selain itu, tanah menyediakan sumber daya untuk penghidupan manusia, baik dalam hal pemukiman, tempat tinggal dan mata pencaharian. Manusia tidak bisa seenaknya menyebut dirinya merdeka dan merdeka dari “tanah” dalam hidup dan kehidupannya. Tanah akan tetap menjadi bagian dari kehidupan manusia sejak lahir sampai meninggal. Karena bahkan untuk hal terpenting kematian manusia membutuhkan tanah. Oleh karena itu tanah merupakan kebutuhan dasar manusia. (Fahlevandlaw, 2016).

Pelaksanaan pembangunan nasional, khususnya pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum, juga membutuhkan lahan yang sangat luas. Di sisi lain, parsel yang dibutuhkan biasanya sudah dikaitkan dengan kepemilikan. Tanpa tanah, pembangunan hanyalah sebuah rencana. Oleh karena itu, usaha pengadaan tanah untuk keperluan tersebut harus dikelola dan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya, dengan memperhatikan sepenuhnya peranan tanah dalam kehidupan manusia dan prinsip penghormatan terhadap hak-hak hukum atas tanah. bukan. Selain nilai ekonomi, tanah juga memiliki

arti sosial. Tanah menjadi tempat dan ruang bagi segala macam kegiatan dan menunjang kehidupan manusia. Di sisi lain, keberadaan tanah memiliki tujuan hidup, dan pada saat yang sama memiliki fungsi ganda sebagai barang sosial dan aset modal. Tanah sebagai barang sosial merupakan sarana penghubung kehidupan masyarakat dan kesatuan sosial kehidupannya. Meskipun merupakan aset modal, tanah merupakan unsur modal bagi pembangunan nasional dan merupakan aset ekonomi yang sangat penting.(Setiabudi,2012:4).

Tanah menjadi tempat dan ruang bagi segala macam kegiatan dan menunjang kehidupan manusia. Di sisi lain, keberadaan tanah memiliki tujuan hidup, dan pada saat yang sama memiliki fungsi ganda sebagai barang sosial dan aset modal. Tanah sebagai barang sosial merupakan sarana penghubung kehidupan masyarakat dan kesatuan sosial kehidupannya. Meskipun merupakan aset modal, tanah merupakan unsur modal bagi pembangunan nasional dan merupakan aset ekonomi yang sangat penting.

Pentingnya tanah bagi kehidupan, wajar jika terjadi persaingan dalam memperebutkan hak atas tanah, masalah tanah dapat menimbulkan sengketa karena manusia-manusia atau suatu bangsa ingin menguasai tanah orang/bangsa lain. Demi untuk mewujudkan masyarakat yang adil, makmur dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, pemerintah didalam hal ini perlu menyelenggarakan pembangunan.

Pembangunan merupakan salah satu sarana untuk mensejahterakan rakyat, oleh sebab itu setiap Negara termasuk Negara Indonesia selalu giat melakukan pembangunan, salah satunya pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum pada dasarnya dilakukan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat luas agar tercapai kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia, dimana tanggung jawab untuk melaksanakan kegiatan tersebut berada pada pihak pemerintah.

Pada awalnya kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan di atas tanah negara, namun karena tanah negara terbatas, maka diberlakukan kebijakan penggunaan tanah ulayat dengan penguasaan tanah. Salah satu jenis tanah yang digunakan untuk pembangunan umum adalah tanah dengan hak milik melekat. Saat ini, sangat sulit untuk melakukan pembangunan publik di atas tanah milik negara, dan salah satu solusi yang mungkin adalah dengan memperoleh hak milik atas tanah. Tindakan "perampasan tanah" ini disebut "pembebasan tanah".(Tawas,2013:64)

Pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum merupakan salah satu bentuk pelayanan pemerintah kepada masyarakat setempat. Dalam konteks pengadaan tanah, kebijakan pemerintah merupakan langkah proaktif terkait dengan persoalan ketidaktersediaan tanah untuk pelaksanaan pembangunan dan masuk dalam kategori kepentingan umum, kepentingan investasi, kepentingan nasional dan kepentingan nasional lainnya (Sudjito,2012:3).

Peraturan atau regulasi terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia menyebutkan dasar nilai ganti rugi tanah berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Faktor- faktor yang dapat dipertimbangkan dalam menentukan ganti kerugian, di samping NJOP Bumi dan Bangunan tahun terakhir, sesuai Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2012 adalah :

1. lokasi/letak tanah (strategis/kurang strategis)
2. status hak atas tanah (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai,dan lain-lain),
3. peruntukan tanah,
4. Kesesuaian penggunaan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ada,
5. kelengkapan sarana dan prasarana, dan
6. faktor lain yang mempengaruhi harga tanah. (Samuel, 39:2022)

Saat ini, gencarnya pembangunan pemerintah kerap berbenturan dengan persoalan pembebasan lahan. Perolehan tanah harus memperhatikan asas kepentingan umum (common interest) sesuai dengan hukum yang berlaku, agar tidak melanggar hak-hak pemilik tanah. Bapak Sunarno berpendapat bahwa ada tiga prinsip untuk menyimpulkan bahwa suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum: kegiatan itu benar-benar milik pemerintah dan kegiatan pembangunan yang terkait dengannya dilakukan oleh pemerintah. Dikatakan bahwa itu tidak dimaksudkan laba (Sutedi,75:2013)

Berdasarkan Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan umum yang selanjutnya disebut Undang-Undang No 2 Tahun 2012 pada Pasal 1 butir (2) menyatakan :

“Pengadaan Tanah adalah Kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.”

Sebagaimana pula di jabarkan dalam Pasal 1 butir (3) menyatakan bahwa :

“ Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.”

Masyarakat atau pihak yang berhak dalam hal ini diartikan melepaskan tanahnya untuk pengadaan tanah dengan menerima ganti kerugian yang layak dan adil. Tindakan pelepasan tanah oleh pihak yang terkena pengadaan tanah merupakan tindakan turut serta dalam kegiatan pembangunan bagi kepentingan umum. Namun tindakan ini bukan semata-mata dilakukan dengan cuma-cuma, pemerintahan akan memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada masyarakat yang melepaskan tanahnya untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

Perolehan hak-hak atas tanah, khususnya dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, pasti terdapat ganti kerugian dengan bentuk dan dalam jumlah tertentu. Menurut peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengadaan tanah, penentuan besar ganti kerugian dilaksanakan melalui musyawarah. Namun dengan musyawarah masih sering tidak tercapai kesepakatan antara pemegang hak dengan pemerintah. Karena pemegang hak

menganggap ganti rugi yang di berikan pemerintah sering kali tidak sesuai dengan harga tanah saat itu.

Dengan adanya perbedaan pendapat mengenai besar dan atau bentuk dari ganti kerugian, dapat dilakukan beberapa cara untuk menetapkan ganti kerugian yang dapat disepakati oleh para pihak, seperti penetapan ganti kerugian oleh panitia pengadaan tanah, pengajuan gugatan ke Pengadilan, dan beberapa cara yang lainnya agar dapat timbaul satu kesepakatan mengenai ganti kerugian tersebut.

Apabila dengan cara-cara seperti apa yang telah dijabarkan diatas masih belum menemukan hasil, maka dapat digunakan alternatif penyelesaian dengan cara penitipan ganti kerugian di Pengadilan Negeri. Saat ini penyelesaian sengketa melalui hal tersebut dikenal dengan sebutan konsinyasi. Penyelesaian sengketa pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan melalui penitipan ganti kerugian di Pengadilan Negeri telah diatur di dalam beberapa Peraturan Perundangan-undangan yang telah mengalami beberapa perubahan sesuai dengan perkembangan zaman. Undang-Undang yang berlaku saat ini yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Penggunaan konsnyasi sebagai alternatif penyelesaian sengkata ganti rugi dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum diperlukan adanya uraian-uraian yang lebih jelas, terutama dikaitkan dengan rumusan

kepentingan umum yang urgen yaitu dasar pelaksanaan konsinyasi. Konsinyasi itu sendiri sebenarnya telah diatur pada beberapa peraturan tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dan juga pada beberapa peraturan lain, namun hanya secara singkat saja dan tidak ada peraturan khusus yang mengatur tentang konsinyasi khususnya terkait konsinyasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dalam perkembangannya sudah menjadi satu cara dalam penyelesaian sengketa ganti rugi.

Penyelesaian sengketa melalui konsinyasi ini telah menimbulkan berbagai persepsi yang menyebabkan kesulitan untuk menyamakan pandangan masyarakat dan pemerintah. Sebagian besar masyarakat menganggap hak-hak atas tanah secara konkret, lebih mengutamakan pihak-pihak luar atau pihak lain, sekalipun dari sudut pandang pemerintah diartikan sebagai kepentingan nasional.

Salah satu contoh kasus pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang menggunakan konsinyasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa yaitu pengadaan tanah untuk pelebaran jalan di kawasan Nusa Dua desa Peminge. Pelebaran jalan ini dilatarbelakangi guna untuk mendukung dan megsukseskan kegiatan Konferensi Tingkat Tinggi *Group of Twenty* (KTT G20), menurut detik bali kegiatan ini akan dilaksanakan pada tanggal 13 November sampai 16 November puncaknya. Sedangkan lahan yang dieksekusi untuk digunakan pelebaran jalan untuk event KTT G20 ini nominal dana ganti kerugiannya belum mencapai kata sepakat dikarenakan dana ganti kerugian yang telah

dianggarkan pemilik lahan tidak sesuai dengan ganti kerugian yang diberikan pemerintah.

Salah satu warga pemegang hak atas tanah I Made Ringgih mengungkapkan Kronologi kekecewaan dirinya dan warga pemilik lahan lainnya kepada Pemerintah Kabupaten Badung. Menurutnya terkait event KTT G20 ini pemerintah sudah berkomunikasi dengan beliau selaku kepala lingkungan sejak bulan Januari 2022, hanya saja saat itu pertemuan tidak dilakukan secara intens. Masalah pembebasan lahan dan nominal ganti kerugian lahan ini menjadi kendala dalam penyelesaian sengketa pelebaran jalan untuk menyambut event KTT G20 ini. Pemerintah lewat dinas pekerjaan umum (PU) membawa sengketa ini ke pengadilan untuk dana ganti kerugiannya di titipkan di Pengadilan Negeri tentang pembebasan lahan melalui proses konsinyasi.

Berdasarkan pada penjelasan diatas maka dapat diketahui hal yang menjadi permasalahan yaitu dimana adanya ketidak selarasan antara dana ganti kerugian yang diajukan dengan dana ganti kerugian yang diberikan pemerintah, serta adanya penitipan dana ganti kerugian yang dititipkan di pengadilan Negeri Denpasar hal ini menimbulkan kekecewaan warga pemilik lahan karena hal tersebut merupakan hal yang baru di kalangan masyarakat.

Didasarkan pada uraian diatas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“MEKANISME PELAKSANAAN DAN PENETAPAN GANTI KERUGIAN DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PENGADAAN TANAH DI TINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMER 2 TAHUN 2012 (Studi Kasus Pengadaan Tanah Untuk Pelebaran Jalan Menyambut KTT G20 Di Nusa Dua)”**

1.2 Identifikasi Masalah

Dari uraian yang dikemukakan pada latar belakang di atas, maka peneliti mengidentifikasi masalah yang digunakan sebagai bahan penelitian yaitu :

1. Terjadinya sengketa terkait dengan kekecewaan pemilik lahan karena dana ganti kerugian pengadaan tanah untuk pelebaran jalan di Nusa Dua yang di titipkan di pengadilan Negeri Denpasar .
2. Dana ganti kerugian yang di berikan pemerintah tidak sesuai dengan apa yang telah di ajukan oleh pemilik lahan yang terkena akibat dari pelebaran jalan.
3. Masyarakat pemegang hak atas tanah kurang mengerti mengenai proses ganti kerugian yang dana ganti kerugiannya dititipkan di Pengadilan Negeri atau konsinyasi

1.3 Pembatasan Masalah

Pembatasan suatu masalah digunakan untuk menghindari adanya penyimpangan pada pokok masalah agar penelitian ini lebih terarah dan memudahkan dalam pembahasan sehingga tujuan penelitian ini akan tercapai. Terkait penelitian ini peneliti memberikan batasan ruang lingkup permasalahan yaitu bagaimana proses ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum pelebaran jalan untuk menyambut KTT G20 dan bagaimana penetapan ganti kerugian dalam penyelesaian sengketa pengadaan tanah di tinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang tersebut di atas maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana mekanisme ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan umum pelebaran jalan untuk menyambut KTT G20 di Nusa Dua?
2. Bagaimana dasar penetapan nilai ganti kerugian pada sengketa pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Nusa Dua?

1.5 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan peneliti yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1.5.1 Tujuan Umum

Tujuan umum dalam penelitian ini adalah untuk mengembangkan, melatih menerapkan ilmu pengetahuan sebagai peneliti yang sudah peneliti dapatkan selama menempuh pendidikan, utamanya dalam ilmu hukum yang kemudian peneliti kaitkan dengan kasus yang peneliti angkat pada kali ini yaitu berkenaan dengan pengaturan ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum yang terjadi di lapangan dan untuk mengembangkan hasil dari penelitian terdahulu terkait dengan penitipan dana ganti kerugian di Pengadilan Negeri.

1.5.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis tentang mekanisme ganti rugi terhadap pengadaan tanah untuk pelebaran jalan di Nusa Dua, ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis tentang bentuk akibat hukum yang di timbulkan dari penetapan konsinyasi dari penyelesaian sengketa pengadaan tanah di tinjau dari Undang-Undang Nomor 2

Tahun 2012 pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

1.6 Manfaat Penelitian

Mengacu pada tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini mampu memberikan manfaat, baik manfaat teoritis maupun manfaat praktis:

1.6.1 Manfaat Teoritis

Didalam hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya di bidang Hukum Agraria, serta mampu memberikan pemahaman kepada masyarakat luas serta diharapkan dapat menjadi bahan literatur mahasiswa khususnya mahasiswa Prodi Ilmu Hukum Universitas Pendidikan terkait akibat hukum konsinyasi pada Pengadilan Negeri.

1.6.2 Manfaat Praktis

1. Bagi Penulis

Diharapkan dapat menambah wawasan penulis terkait bagaimana mekanisme dalam penetapan penyelesaian ganti kerugian pengadaan tanah yang ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012

2. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan kepada masyarakat mengenai ganti rugi dan pengaturan perundang-undangan yang berlaku

3. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pemerintah dalam mendalami atau mengetahui tentang Hukum Agraria terutama tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

