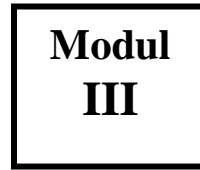


SENGKETA DAN PERKARA DALAM PENGADAAN TANAH



KEGIATAN BELAJAR 1.

Modul III ini diharapkan dapat membantu mahasiswa dalam mempelajari Jenis-jenisengketa dan perkara Pengadaan tanah, sehingga proses belajar-mengajar dapat berjalan dengan efisien dan efektif.

Setelah mempelajari Modul ini, diharapkan mahasiswa mempunyai Kompetensi Dasar berupa kemampuan menjelaskan sengketa dan perkara pengadaan tanah. Materi dalam modul III ini terdiri dari 2 pokok bahasan yang disampaikan dalam 2 kali kegiatan belajar, yaitu : sengketa pengadaan tanah dan perkara pengadaan tanah.

A. PENDAHULUAN

KPA mencatat sedikitnya telah terjadi 450 konflik agraria sepanjang tahun 2016, dengan luasan wilayah 1.265.027 hektar dan melibatkan 86.745 KK yang tersebar di seluruh provinsi di Indonesia. Jika di tahun sebelumnya tercatat 252 konflik agraria, maka terdapat peningkatan signifikan di tahun ini, hampir dua kali lipat angkanya. Jika di rata-rata, maka setiap hari terjadi satu konflik agraria dan 7.756 hektar lahan terlibat dalam konflik. Perkebunan masih tetap menjadi sektor penyebab tertinggi konflik agraria, disusul sektor properti, lalu di sektor infrastruktur, kemudian, di sektor kehutanan, sektor tambang, sektor pesisir dan kelautan, dan terakhir sektor migas dan pertanian (KPA, 2016). Konflik Agraria yang terjadi ditahun 2016 banyak terjadi karena:

1. pada aras regulasi tidak terjadi perubahan paradigma dalam memandang tanah dan sumber daya alam. Tanah dan SDA masih dipandang sebagai kekayaan alam yang harus dikelola oleh investor skala besar baik nasional maupun asing;
2. Korupsi dan Kolusi dalam pemberian konsesi tanah dan sumber daya alam;
3. belum berubahnya aparat pemerintah khususnya kepolisian, pemda dalam menghadapi konflik agraria di lapangan.

Pendekatan kekerasan dan prosedur yang melampui batas masih sering

dilakukan. Konflik agraria, baik dari segi jumlah, luasan, maupun korban masih tercatat tinggi. Minimnya kanal penyelesaian konflik yang berkeadilan menyebabkan konflik-konflik tersebut sulit menemukan titik terang penyelesaian (KPA, 2016).

Tingginya konflik ini disebabkan oleh adanya ketimpangan penguasaan sumber daya alam antara masyarakat yang menggantungkan hidup dari sumber ekonomi berbasis sumber daya alam (tanah, hutan, perkebunan, jasa lingkungan dll) dengan penguasaan oleh sektor bisnis, khususnya sektor industri skala besar perkebunan, kehutanan dan pertambangan, dan penguasaan oleh negara yang masih menegaskan adanya hak-hak masyarakat adat/lokal (tenurial, tradisional, ulayat).

Konflik agraria terjadi bukan melulu karena benturan kepentingan para pihak dalam praktik di lapangan, melainkan dipicu oleh kebijakan negara yang memang belum mengakomodir secara serius klaim pengelolaan sumber daya alam secara adat atau tradisional oleh berbagai komunitas lokal yang hingga kini masih mewarisi tradisi penguasaan lahan secara turun temurun baik individual maupun komunal. Pola penguasaan dan pemilikan ini memang tidak sama dengan standar hukum pertanahan formal yang didasarkan atas sertifikat kepemilikan, akibatnya terjadi benturan serius hukum positif dengan hukum adat/turun temurun/tradisional masyarakat dalam mengelola hutan tanah.

Demikian juga dengan tanah sebagai objek sengketa yang sangat sensitif. Sengketa tanah di Indonesia seakan-akan tidak pernah surut. Banyaknya sengketa tanah terjadi dikarenakan perkembangan jumlah penduduk yang terus meningkat, sementara luas tanah sebagai tempat bermukim dan tempat untuk melakukan usaha bersifat tetap, sehingga persaingan antar-masyarakat semakin banyak. Penyerobotan lahan ataupun pemalsuan sertifikat tanah menjadi hal yang sering terjadi. Demikian juga kasus pengusuran tanah yang berujung sengketa pun marak terjadi.

Terjadinya kasus pertanahan tersebut menunjukkan belum baiknya administrasi pertanahan di Indonesia dan belum kuatnya kepastian hukum hak atas tanah. Hal itu memberikan gambaran bahwa tanah belum dapat memberikan atau meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Untuk itu, peran negara sangat penting

dalam mengelola sumber daya alam, termasuk tanah, agar sumber daya alam dan tanah itu benar-benar mendatangkan kemakmuran bagi rakyat Indonesia (Bappenas, 2013: 2).

Bila ditinjau dari sisi objeknya, terdapat tujuh bentuk/hal yang terkait dengan kasuspertanahan di Indonesia, yaitu :

1. pendudukan dan penyerobotan tanah-tanah perkebunan yang telah dilekati dengan Hak Guna Usaha (HGU), baik yang masih berlaku maupun yang sudah berakhir;
2. sengketa kawasan hutan;
3. sengketa yang berkaitandengan kawasan pertambangan;
4. tumpang tindih atau sengketa batas, tanah bekasmilik adat (girik) dan tanah bekas *eigendom*; 1tukar-menukar tanah bengkokdesa/tanah kas desa menjadi aset Pemda; (6) tanah eks partikelir dan
5. putusanpengadilan yang tidak dapat diterima dan dijalankan.

Bila dilihat dari subjeknya (pihak-pihak yang bermasalah), kasus pertanahanmemperlihatkan sengketa masyarakat dengan masyarakat (termasuk investor),masyarakat dengan instansi pemerintah, dan antarinstansi pemerintah (Bappenas, 2013: 2).

BPN mengungkapkan bahwa berdasarkan data yang ada sampai dengan tahun 2013, kasus sengketa pertanahan yang terjadi di Indonesia mencapai 4.223 kasus yang terdiri dari sisa kasus tahun 2012 sebanyak 1.888 kasus dan kasus baru sebanyak 2.335 kasus. Jumlah kasus yang telah selesai mencapai 2.014 kasus atau 47,69% yang tersebar di 33 Propinsi seluruh Indonesia, (www.bpn.go.id)

Sebagai dasar hukumnya dalam menyelesaikan kasus pertanahan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan Permen Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menggantikan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2013 tentang Eksaminasi Pertanahan, karena dipandang belum efektif dalam penyelesaian sengketa, konflik dan perkara pertanahan.

Pada dasarnya Sengketa, konflik dan perkara merupakan tiga istilah yang sering digunakan secara bersamaan untuk menjelaskan tentang perbedaan pendapat, pertentang, pertikaian, percekocan, perselisihan dan ketidakharmonisan antara satu pihak dengan pihak lainnya. Sengketa dan konflik muncul sudah menjadi kondrat manusia, karena manusia adalah mahluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri, manusia hidup memerlukan bantuan orang lain. Tidaklah mungkin ada orang yang dapat hidup sendirian tanpa interaksi dengan orang lain. Dalam berinteraksi dengan orang lain pasti terdapat sengketa atau konflik kepentingan antara orang yang satu dengan yang lainnya. Oleh karena itulah, diperlukan aturan untuk mencegah sengketa atau konflik, aturan tersebut disebut hukum.

Sengketa, konflik dan perkara beragam macam dan jenisnya, beragam pula cara penyelesaiannya. Dibidang pertanahan, Jumlah sengketa pertanahan semakin meningkat setiap tahun. Sengketa pertanahan sering dianggap sebagai persoalan berlarut dan berujung pada konflik sosial yang berdampak luas dengan beragam latar belakang masalahnya. Beragam pula cara penyelesaiannya, baik itu melalui mekanisme Penyelesaian sengketa dengan cara *litigasi* atau disebut dengan proses penyelesaian sengketa melalui peradilan dan penyelesaian sengketa dengan cara *non litigasi* atau Penyelesaian sengketa diluar pengadilan seperti negosiasi, mediasi, konsillasi, arbitrase.

Frans Winarta (2012: 7-8) menguraikan pengertian masing-masing lembaga penyelesaian sengketa di atas sebagai berikut:

1. Konsultasi, suatu tindakan yang bersifat “personal” antara suatu pihak tertentu (klien) dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan, dimana pihak konsultan memberikan pendapatnya kepada klien sesuai dengan keperluan dan kebutuhan kliennya;
2. Negosiasi, suatu upaya penyelesaian sengketa para pihak tanpa melalui proses pengadilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis dan kreatif;
3. Mediasi, cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator;
4. Konsiliasi, penengah akan bertindak menjadi konsiliator dengan kesepakatan

para pihak dengan mengusahakan solusi yang dapat diterima;

5. Penilaian Ahli, pendapat para ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan bidang keahliannya

Dalam praktek yang terjadi saat ini banyaknya kasus-kasus sengketa pertanahan yang diadili di pengadilan umum dalam perkara perdata dan pidana, ada pula sengketa pertanahan yang diadili di lingkungan peradilan tata usaha negara mengenai pembatalan sertifikat sebagai produk badan tata usaha negara, ada juga perkara pertanahan yang masuk dalam pengadilan agama mengenai kedudukan tanah harta bersama dalam perkawinan, warisan dan sengketa tanah wakaf. Oleh karena itu, banyaknya kasus/sengketa pertanahan yang diajukan dalam pengadilan umum, pengadilan agama maupun pengadilan tata usaha yang telah berkekuatan tetap tidak dapat dieksekusi dikarenakan keputusan yang saling bertentangan.

Disamping itu, penyelesaian masalah pertanahan melalui lembaga peradilan umum juga tidak berbanding lurus dengan harapan dan inspirasi masyarakat, khususnya masyarakat yang kurang mampu, karena lamanya proses peradilan, memerlukan biaya yang banyak untuk beracara, adanya asumsi bahwa putusan pengadilan dinilai berpihak pada pihak yang kuat ekonominya, apalagi masyarakat sulit mencari data pendukung dalam pembuktian formal dan ketidakmampuan atau ketidaktahuan tentang hukum acara di peradilan, hal tersebut belum memenuhi rasa keadilan masyarakat dalam memperoleh hak atas tanah. Hal tersebut diatas diperumit dengan adanya tumpang tindih regulasi mengenai pertanahan yang bersifat sektoral, misalnya regulasi mengenai pertanahan dihadapkan dengan regulasi mengenai pertambangan, perkebunan, lingkungan hidup dan pemerintah daerah setempat, pengadilan dalam hal ini kesulitan menangani masalah dimana aturan antar instansi saling bertentangan. Disamping itu pengetahuan hakim tentang masalah-masalah pertanahan juga menjadi masalah tersendiri,

Hambatan yang sama juga terhadap alternatif penyelesaian sengketa lainnya, seperti mediasi dimuka pengadilan maupun di lingkungan Kementrian ATR/BPN untuk memfasilitasi mediasi seringkali kurang berjalan didalam praktiknya karena mediator tidak dapat berperan sebagai penengah karena mediator tidak punya formula alternatif menyelesaikan sengketa. Mediator lebih banyak menyerahkan

proses kepada kedua belah pihak. Sementara, dalam praktik yang banyak hadir dalam proses mediasi adalah pengacara atau penasihat hukum. Inilah yang menjadi salah satu kelemahan proses mediasi. Mediasi hanya efektif bila pihak-pihak yang berkepentingan langsung hadir dalam ruangan mediasi karena mereka yang tahu apa yang mereka terima dan apa yang tidak terima.

Berbagai regulasi diubah atau diganti untuk menyelesaikan sengketa, komplik dan perkara pertanahan belum juga menuai hasil, demikian juga konsep atau gagasan yang dikemukakan oleh para pakar maupun akademisi belum juga meminimalisir sengketa. Gagasan yang terakhir adalah membentuk peradilan pertanahan yang sejatinya dimasukan didalam RUU Pertanahan yang sampai saat ini juga belum terealisasi. Dengan demikian, perlu adanya penguatan regulasi dan penguatan lembaga yang menangani Penyelesaian Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan,

Komitmen dan *political will* dari Pemerintah dan pengemban kekuasaan formal serta seluruh masyarakat Indonesia agar wacana pembentukan Pengadilan Khusus Tanah dapat terwujud dalam rangka menyelesaikan sengketa atau konflik pertanahan secara cepat berdasarkan hukum yang berkeadilan.

B. PENGERTIAN DAN KONSEP DASAR SERTA RUANG LINGKUP, SENGKETA, KONFLIK DAN PERKARA PERTANAHAN

Sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau perbantahan (Pusat Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 202: 1037). Dalam bahasa Inggris sengketa, perselisihan, pertentangan disebut dengan "*conflict*" atau "*dispute*" (John.M. Echlos dan Hasan Shadily, 1996: 138). Istilah *conflict*" dalam bahasa Indonesia diterjemahkan dengan konflik, sedangkan *dispute* diterjemahkan dengan kata sengketa.

Konflik menurut pengertian hukum adalah perbedaan pendapat, perselisihan paham, sengketa antara dua pihak tentang hak dan kewajiban pada saat dan keadaan yang sama, sedangkan sengketa diartikan dengan pendapat yang berlainan antara dua pihak mengenai masalah tertentu pada saat dan keadaan yang sama (Muchsan, 1992: 42). Secara sosiologis, konflik diartikan sebagai suatu

proses sosial antara dua orang atau lebih (bisa juga kelompok) di mana salah satu pihak berusaha menyingkirkan pihak lain dengan menghancurkannya atau membuatnya tidak berdaya (Bernhard Limbong, 2012: 29).

Merujuk pada pengertian tersebut diatas, kata “konflik” mempunyai pengertian yang lebih luas dari pada kata “sengketa”, sedangkan untuk perkara pertanahan adalah perselisihan yang sudah masuk dalam lembaga peradilan. Juga dapat dipahami bahwa pengertian sengketa, konflik dan perkara di defenisikan oleh para ahli dengan berbagai sudut pandang tentunya berbeda-beda memberikan defenisi, ahli ilmu hukum dengan ahli ilmu politik tentunya berbeda memberikan defenisi sengketa, konflik dan perkara, demikian juga ahli ekonomi, sosial dan seterusnya.

Demikian juga dibedakan antara perkara dan sengketa. Pengertian perkara lebih luas daripada pengertian sengketa. Sengketa itu sebagian dari perkara, sedangkan perkara itu belum tentu sengketa. Dalam pengertian perkara tersimpul dua keadaan, yaitu ada perselisihan dan tidak ada perselisihan. Ada perselisihan artinya ada sesuatu yang menjadi pokok perselisihan, ada yang dipertengkarkan, ada yang disengketakan. Perselisihan atau persengketaaan itu tidak dapat diselesaikan oleh pihak-pihak sendiri, melainkan memerlukan penyelesaian melalui pengadilan sebagai instansi yang berwenang dan tidak memihak.

Dalam kasus pertanahan membedakan pengertian sengketa, konflik, dan perkara pertanahan sebagai mana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) sampai ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dengan memberi batasan mengenai pengertian sengketa, konflik maupun perkara pertanahan. Pengertian tersebut menyatakan:

- (1) Kasus Pertanahan adalah Sengketa, Konflik, atau Perkara Pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan.
- (2) Sengketa Tanah yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.
- (3) Konflik Tanah yang selanjutnya disebut Konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi,

badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.

- (4) Perkara Tanah yang selanjutnya disebut Perkara adalah perselisihan pertanahan yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.

Maksud, tujuan dan Ruang Lingkup penyelesaian kasus pertanahan dalam Permen ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 telah merumuskan Penyelesaian Kasus Pertanahan, dimaksudkan untuk:

1. Mengetahui riwayat dan akar permasalahan Sengketa, Konflik atau Perkara;
2. Merumuskan kebijakan strategis penyelesaian Sengketa, Konflik atau Perkara; dan
3. Menyelesaikan Sengketa, Konflik atau Perkara, agar tanah dapat dikuasai, dimiliki, dipergunakan dan dimanfaatkan oleh pemiliknya.

Penyelesaian Kasus Pertanahan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, dengan Ruang lingkup meliputi:

1. Penyelesaian Sengketa dan Konflik;
2. Penyelesaian Perkara;
3. Pengawasan dan Pengendalian;
4. Bantuan Hukum dan Perlindungan Hukum. (Pasal 2 dan Pasal 3 Permen Agraria 11 Tahun 2016).

Secara umum, konflik tanah dimulai oleh keluarnya surat keputusan pejabat publik, termasuk Menteri Kehutanan, Menteri ESDM (Energi dan Sumber Daya Mineral), Kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional), Gubernur, dan Bupati, yang memberi izin atau hak pada badan usaha atau instansi pemerintah tertentu untuk menguasai suatu bidang lahan dimana di atas sebidang lahan tersebut terdapat hak atas tanah/lahan atau akses masyarakat lokal atas sumberdaya alam tertentu yang sebagian besar terjadi di perdesaan (Kantor Staf Presiden, 2016: 5). Menurut Maria S.W, Sumardjono, (2009: 112-113) Akar permasalahan sengketa pertanahan berasal dari konflik dalam garis besarnya dapat ditimbulkan oleh hal-hal sebagai berikut:

1. Konflik kepentingan, yang disebabkan karena adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantif (contoh: hak atas sumberdaya agraria termasuk tanah), kepentingan prosedural maupun kepentingan psikologis.
2. Konflik struktural, yang disebabkan antara lain karena: pola perilaku atau interaksi yang destruktif; kontrol pemilikan atau pembagian sumber daya yang tidak seimbang; kekuasaan dan kewenangan yang tidak seimbang; serta faktor geografis, fisik atau lingkungan yang menghambat kerjasama.
3. Konflik nilai, disebabkan karena perbedaan kriteria yang digunakan untuk mengevaluasi gagasan atau perilaku; perbedaan gaya hidup, ideologi atau agama/kepercayaan.
4. Konflik hubungan, yang disebabkan karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi yang buruk atau salah; pengulangan perilaku yang negatif.
5. Konflik data, yang disebabkan karena informasi yang tidak lengkap; informasi yang keliru; pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan; interpretasi data yang berbeda; dan perbedaan prosedur penilaian.

Secara garis besar tipologi sengketa tanah menurut Badan Pertanahan Nasional adalah sebagai berikut:

1. Masalah penguasaan dan pemilikan tanah;
2. Masalah penetapan hak dan pendaftaran tanah;
3. Masalah mengenai batas/letak bidang tanah;
4. Masalah tuntutan ganti rugi eks tanah partikelir;
5. Masalah tanah ulayat;
6. Masalah tanah obyek *landreform*;
7. Masalah pembebasan/pengadaan tanah;
8. Masalah pelaksanaan putusan pengadilan (Maria Sumardjono, 2012)

Mekanisme penyelesaian sengketa yang pada umumnya yang ditempuh oleh Badan Pertanahan Nasional adalah sebagai berikut:

1. Bila ditemukan cacat administratif karena adanya kekeliruan data awal, maka dilakukan koreksi administratif dilakukan oleh BPN;
2. Bila kedua belah pihak saling terbuka, maka diupayakan musyawarah yang difasilitasi oleh BPN;
3. Bila sengketa melibatkan instansi sektoral, diupayakan koordinasi antarsektor;
4. Bila semua usaha telah menemui kegagalan, utamanya bila obyek sengketa

berkenaan dengan masalah "hak" yang berkaitan dengan kebenaran material, maka upaya terakhir adalah melalui pengadilan. (Maria S.W, Sumardjono, 2009: 112-113)

Beberapa tantangan utama bagi Penyelesaian Konflik Agraria ini adalah:

1. Masih belum adanya mekanisme dan kelembagaan penyelesaian konflik agraria yang sifatnya lintas sektor dan eksekutorial;
2. Masih belum adanya legislasi dan regulasi khusus untuk penyelesaian konflik agraria secara menyeluruh, baik melalui lembaga peradilan khusus maupun non-peradilan;
3. Masih belum optimalnya pelaksanaan tugas dan fungsi kelembagaan penyelesaian konflik agraria (sektoral) yang ada di bawah kementerian atau lembaga yang ada;
4. masih belum diralatnya kekeliruan kebijakan yang menyebabkan dan melahirkan konflik agraria di berbagai sektor strategis; dan
5. Masih sering digunakannya pendekatan keamanan dan kekerasan atau *security and repressive approach* yang malah memperumit konflik, memicu kriminalisasi dan menjatuhkan korban di pihak masyarakat (Kantor Staf Presiden, 2016)

C. SENGKETA VERTIKAL DAN HORIZONTAL PENGADAAN TANAH

1. Sengketa Vertikal

Sengketa vertikal adalah antara masyarakat (pemegang HAT atau penguasa dgn Pemerintah institusi), dalam hal ini bisa sengketa karena ketidaksetujuan dengan adanya kegiatan pengadaan tanah yang akan dilakukan di lokasi pemegang hak atas tanah sebagai pihak yang berhak, keadaan ini bisa di selesaikan pada saat sosialisasi dan di teruskan pada saat konsultasi publik yang bertujuan untuk mencapai kesepakatan dan kesepahaman, dan di tuangkan dalam berita acara kesepakatan, bila hal ini tidak juga selesai masyarakat bisa mengajukan keberatan kepada team persiapan yang di bentuk oleh gubernur dalam tahapan persiapan pengadaan tanah.

Keberatan yang di ajukan oleh masyarakat akan di pelajari dan di

selesaikan oleh tem kajian keberatan yang di bentuk oleh Gubernur dalam mewadahi keberatan oleh masyarakat, bila hal inipun tidak selesai dan Gubernur menetapkan lokasi pengadaan tanah maka masyarakat dapat mengajukan gugatan dari pengadilan negeri samapai tingkat kasasi di pengadilan tinggi.

2. Sengketa Horisontal

Sengketa horisontal adalah sengketa (perorangan (antar ahli waris atau perorangan dengan badan hukum (BUMN atau BUMD).

a. Sengketa antar perorangan

1) Sengketa waris

Adalah sengketa yang melibatkan ahli waris dengan obyek tanah warisan yang belum terbagi, untuk mengatasi masalah ini dalam kegiatan pengadaan tanah ganti rugi dititipkan di pengadilan negeri (konsyikasi) dan bisa diambil oleh para pihak yang bersengketa apabila persoalan yang mereka sengkatakan telah selesai baik melalui proses peradilan maupun bukan.

2) Sengketa batas

Sengketa antara tetangga yang berbatasan mengenai masalah batas bidang tanah yang saling berbatasan, penyelesaian sengketa seperti ini dilakukan dengan musyawarah dan bila tidak selesai bisa dengan proses peradilan.

3) Sengketa hak

Sengketa hak dalam kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, adalah suatu keadaan dimana pemilik atau orang yang berhak terhadap suatu bidang tanah belum jelas, hal ini bisa terjadi adanya suatu proses peralihan hak yang belum selesai, misalkan jual beli, hibah, tukar menukar telah terjadi tetapi proses balik nama belum dilaksanakan, dalam hal ini pihak yang bersengketa di persilahkan menyelesaikan secara musyawarah, akan tetapi bila dengan musyawarah tidak terselesaikan maka pihak yang bersengketa di persilahkan menyelesaikan lewat peradilan dan uang ganti kerugian di titipkan di

pengadilan negeri (konsyikasi)

b. Sengketa perorangan dengan badan hukum

Sengketa perorangan dengan badan hukum, misalnya di lokasi pengadaan tanah, ada perumahan, maka status kepemilikan tanah perumahan bagi warga penghuninya, apakah GHB atau Hak milik, hal ini tentunya terkait dengan Ganti Kerugian, hal demikian tentunya menjadi masalah yang harus diselesaikan antara pemilik dengan pengembang dalam hal ini bisa BUMN ataupun BUMD.

B. LATIHAN

1. Bagaimanakah sistem Pengadaan Tanah untuk instansi pemerintah ?
2. Sebutkan dan jelaskan yang tidak termasuk pengadaan tanah untuk kepentingan umum!
3. Apa yang dimaksud dengan keadaan mendesak !
4. Jelaskan yang dimaksud penyediaan tanah !
5. Sebutkan dan jelaskan pengadaan tanah untuk kepentingan umum (5 jenis) ?

C. RANGKUMAN

D. PERKARA PENGADAAN TANAH

1. PERKARA TUN DALAM PENGADAAN TANAH

Perkara tata usaha negara dalam pengadaan tanah adalah gugatan penetapan lokasi Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh Gubernur dalam tahapan persiapan, gugatan ini dapat dilakukan oleh perorangan maupun secara bersama-sama, dan dalam hal ini bisa sampai tahap kasasi untuk memperoleh putusan yang berkekuatan hukum yang tetap. Contoh kasus gugatan penetapan lokasi bandara NYIA di Yogyakarta, dalam putusan di pengadilan tingkat 1, penggugat memenangkan gugatan, akan tetapi terduga dalam hal ini Gubernur DIY melakukan kasasi dan menang.

2. PERKARA PERDATA DALAM PENGADAAN TANAH

a. Keberatan Ganti Rugi Pengadaan Tanah

Keberatan ganti kerugian dalam pengadaan tanah dapat diajukan secara perorangan ataupun kelompok, hal ini juga terjadi dalam pengadaan tanah untuk NYIA, dimana gugatan diajukan oleh petani tambak udang yang menggunakan tanah Pakualaman Ground (PAG), yang dalam kegiatan pengadaan tanah di nilai tidak diberikan ganti kerugian, dalam putusan pengadilan tingkat 1, gugatan di kabulkan sebagian, namun angkasa pura sebagai instansi yang memerlukan tanah melakukan kasasi dan hasil putusannya tidak mengabulkan gugatan penggugat.

b. Konsynasi

Kebutuhan akan tanah dari tahun ketahun semakin meningkat, hal ini sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah pun menuntut untuk tersedianya tanah untuk proses pembangunan dalam rangka untuk kepentingan umum. Melalui proses pengadaan tanah, kebutuhan akan lahan untuk pembangunan diharapkan dapat dipenuhi dengan mekanisme yang telah ditetapkan.

Pengadaan tanah itu sendiri adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikannya kepada yang melepaskan

atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pengadaan tanah di Indonesia untuk pemenuhan kebutuhan pembangunan semakin meningkat, sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha.

Pengadaan tanah dapat dilakukan oleh pihak swasta maupun pemerintah. Dalam hal ini apabila dilakukan oleh pihak swasta maka dilakukan melalui proses jual-beli, tukar-menukar atau cara lain yang telah disepakati oleh pihak-pihak terkait dengan cara langsung antara pihak yang berkepentingan atau melalui proses musyawarah untuk mufakat. Sedangkan dalam hal pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah, maka pelaksanaannya demi kepentingan umum dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, atau bahkan dengan melalui pencabutan hak atas tanah.

Pelaksanaan pengadaan tanah tentu tidak terlepas dari berbagai permasalahan yang timbul dalam prosesnya. Berbagai upaya yang ditempuh dalam mempercepat proses pengadaan tanah adalah salah satunya merupakan konsinyasi terhadap pihak-pihak yang tidak mencapai kesepakatan, pemilik tanah tidak di ketahui keberadaannya dan bidang tanahnya masih dalam proses sengketa

Secara etimologi konsinyasi atau penitipan berasal dari bahasa Belanda yaitu kata *Consignatie* yang berarti penitipan uang atau barang pada Pengadilan guna pembayaran suatu utang. Sementara itu, definisi mengenai konsinyasi dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) meliputi beberapa aspek, dalam aspek hukum pengertian konsinyasi diartikan sebagai penitipan uang kepada pengadilan (misalnya apabila penagih utang menolak menerima pembayaran).

Konsinyasi diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pada Buku Ketiga tentang Perikatan pada ketentuan Pasal 1404 sampai dengan Pasal 1412 dan Pasal 809 sampai dengan Pasal 812 *Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering* (RV). Pada Pasal 1404 KUH Perdata dijelaskan bahwa jika si berpiutang menolak pembayaran, maka si berhutang

dapat melakukan penawaran pembayaran tunai apa yang diutangkan, dan jika si berpiutang menolaknya, menitipkan uang atau barangnya kepada pengadilan. Penawaran yang sedemikian, diikuti dengan penitipan, membebaskan si berhutang dan berlaku baginya sebagai pembayaran, asal penawaran itu telah dilakukan dengan cara menurut undang-undang sedangkan apa yang dititipkan secara itu tetap atas tanggungan si berpiutang.

Istilah untuk Lembaga hukum konsinyasi pertama kali dipergunakan dalam suatu fatwa Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16 November 1988 Nomor 578/1320/88/IIUM-TV/PDT dalam kasus pembebasan tanah untuk pembangunan Waduk Kedung Ombo yang memuat fatwa sebagai berikut :

“bahwa untuk mengatasi hambatan dalam melaksanakan proyek pembangunan untuk kepentingan umum, dalam hal pemilik tanah tidak bersedia menerima uang ganti rugi, maka terdapat cukup alasan untuk menggunakan Lembaga hukum konsinyasi uang kepada Pengadilan berdasarkan Pasal 1404 KUHPerdara.”

Konsinyasi dalam pengadaan tanah diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 (Keppres No. 55 Tahun 1993), Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 (Perpres No. 65 Tahun 2006) dan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 (UU No. 2 Tahun 2012) yang dapat diuraikan sebagai berikut:

1) Keppres No. 55 Tahun 1993

Pasal 17 ayat (2) Keppres No. 55 Tahun 1993 menjelaskan bahwa dalam hal tanah, bangunan, tanaman atau benda yang berkaitan dengan tanah dimiliki bersama-sama oleh beberapa orang, sedangkan satu atau beberapa orang dari mereka tidak dapat ditemukan, maka ganti kerugian yang menjadi hak orang yang tidak dapat diketemukan tersebut, dikonsinyasikan di Pengadilan Negeri setempat oleh instansi Pemerintah yang memerlukan tanah.

2) Perpres No. 65 Tahun 2006

Pasal 10 ayat (2) Perpres No. 65 Tahun 2006 menjelaskan bahwa

apabila setelah diadakan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai kesepakatan, panitia pengadaan tanah menetapkan besarnya ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf a dan menitipkan ganti rugi uang kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

3) UU No. 2 Tahun 2012

Pasal 42 UU No.2 Tahun 2012, Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat. Ketentuan tersebut diatur lebih lanjut dalam Presiden Nomor 71 Tahun 2012.

Pada saat pelaksanaan pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak telah dilaksanakan, atau pemberian ganti kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri, kepemilikan atau Hak Atas Tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Kepala kantor Pertanahan melakukan pencatatan hapusnya hak tersebut pada buku tanah dan daftar umum pendaftaran tanah lainnya dan selanjutnya memberitahukan kepada pihak yang terkait.

Menurut Tohari yang dikutip dalam Skripsi (Manurung, 2018), Undang Undang pengadaan tanah berangkat dari suatu cara berpikir kebijakan alokasi tanah, dimana kebijakan ini mengadakan tanah dari pihak lain. Asumsi penitipan ganti kerugian ini adalah bahwa penetapan ganti kerugian berdasarkan penilaian oleh Penilai sudah memenuhi syarat objektif-rasional dan bahwa kewajiban pelaksana pengadaan tanah dan instansi yang memerlukan tanah sudah selesai dengan dititipkannya ganti kerugian di Pengadilan Negeri dan bahwa ganti kerugian tersebut diambil atau tidak oleh pihak yang keberatan, hal tersebut tidak menjadi tanggungjawab pelaksana pengadaan tanah dan instansi yang bersangkutan .

Seandainya pihak yang berkeberatan terhadap ganti kerugian tidak mengajukan permohonan keberatan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dan/atau kasasi di Mahkamah Agung, tidak mengambil ganti kerugian, tidak menyerahkan bukti kepemilikan tanah, tidak melepaskan tanahnya, dan tidak bersedia meninggalkan tanahnya, maka sebenarnya secara hukum tidak pernah ada pelepasan dari tanah yang bersangkutan walaupun Undang Undang menyatakan sebaliknya (Sumardjono, 2015:62).

Berdasarkan uraian tersebut, konsinyasi yang diterapkan dalam KUH Perdata berbeda dengan konsinyasi yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, dimana dalam KUH Perdata konsinyasi dapat dilakukan jika sebelumnya terdapat hubungan hukum antara para pihak. Sedangkan dalam Peraturan Presiden justru sebaliknya, konsinyasi dilakukan karena tidak terjadi kesepakatan antara para pihak, tidak ada hubungan hukum sama sekali diantara para pihak tersebut. Ketentuan tersebut berlanjut pada Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, sebab dalam kegiatan pengadaan tanah tidak terjadi perikatan sebelumnya yang ada adalah kebutuhan khusus pihak yang membutuhkan tanah terhadap apa yang dimiliki oleh pemilik bidang tanah. Perbedaan mengenai penerapan konsinyasi inilah yang kemudian menyebabkan adanya ketidakadilan bagi pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah yang tidak menyepakati musyawarah mengenai bentuk dan besaran ganti rugi.

Regulasi yang terakhir dibuat adalah Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 yang dimaksud dengan Penitipan Ganti Kerugian adalah penyimpanan ganti kerugian berupa uang kepada pengadilan oleh Instansi yang memerlukan tanah dalam hal pihak yang berhak menolak besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah penetapan ganti kerugian tetapi tidak mengajukan keberatan

ke pengadilan, menolak putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, atau dalam keadaan tertentu yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, konsinyasi yang diterapkan baik dalam Undang-Undang Pengadaan Tanah maupun Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 dapat juga disimpulkan sebagai jalan pintas dalam penyelesaian pembayaran ganti kerugian yang tidak mencapai kata sepakat guna kelancaran kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Menurut Parlindungan yang dikutip dalam skripsi (Putri, 2018) penitipan ganti kerugian ke pengadilan negeri ini pada dasarnya bertentangan dengan asas umum pengadaan tanah, sebagaimana diungkapkan oleh Prof.Boedi Harsono bahwa dengan adanya konsinyasi ini seakan-akan bagi rakyat yang bersangkutan hanya ada satu pilihan yaitu mengambil ganti rugi tersebut ke pengadilan atau akan kehilangan tanahnya tanpa ganti rugi. Lebih lanjut, Prof. A.P Parlindungan mengungkapkan bahwa tidak mungkin konsinyasi bagi orang yang tidak bersedia menerima uang ganti kerugian. Pemerintah beranggapan bahwa dengan konsinyasi kewajiban terhadap ganti rugi telah dilakukan, akan tetapi hal tersebut tidak diikuti dengan memastikan apakah uang ganti kerugian tersebut diambil atau tidak. Hal tersebut kemudian dapat melahirkan konflik antara pemerintah dengan para pihak yang berhak. Pemerintah sebagai pemegang wewenang penguasaan tanah sesuai amanat konstitusi Indonesia Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 seharusnya tidak melakukan tindakan sepihak yang dapat melemahkan struktur masyarakat dengan permasalahan yang disebabkan penitipan ganti kerugian tersebut.

1) Penyebab dilaksanakan konsinyasi dalam pengadaan tanah

Penyebab dilaksanakan konsinyasi dalam dinamika pengaturan pengadaan tanah berbeda-beda. Hal tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

a) Keppres No. 55 Tahun 1993

Berdasarkan Pasal 17 ayat (2) Keppres No. 55 Tahun 1993, konsinyasi dapat dilaksanakan apabila pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya.

b) Perpres No. 36 Tahun 2005 jo Perpres No. 65 Tahun 2006.

Apabila penetapan ganti kerugian ditolak, maka penitipan ganti kerugian juga dilakukan dalam hal, sebagai berikut:

- 1) Yang berhak atas ganti rugi tidak diketahui keberadaannya.
- 2) 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;
- 3) Masih dipersengketakan kepemilikannya dan belum ada kesepakatan penyelesaian dari para pihak, dan
- 4) Tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, sedang diletakkan sita oleh pihak yang berwenang.

c) UU No. 2 Tahun 2012

Penitipan ganti kerugian dapat dilakukan dalam hal, sebagai berikut:

- 1) Pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke pengadilan.
- 2) Pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan keputusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- 3) Pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya, atau:
- 4) Objek pengadaan tanah yang diberikan ganti kerugian:
 - a) sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
 - b) masih dipersengketakan kepemilikannya;
 - c) diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau

- d) menjadi jaminan di bank.
- 2) Mekanisme pelaksanaan konsinyasi di Pengadilan Negeri
Penitipan ganti kerugian dilakukan dengan mekanisme yang telah diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016. Adapun mekanisme pelaksanaan konsinyasi di Pengadilan Negeri, sebagai berikut:
 - a) Instansi yang memerlukan tanah dapat mengajukan permohonan Penitipan Ganti Kerugian kepada Pengadilan Negeri. Permohonan Penitipan Ganti Kerugian diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia oleh Pemohon atau kuasanya yang paling sedikit memuat:
 - (1) Identitas Pemohon
 - (2) Identitas termohon
 - (3) Uraian yang menjadi dasar permohonan Penitipan Ganti Kerugian yang sekurang-kurangnya meliputi:
 - (a) hubungan hukum Pemohon dengan objek pengadaan tanah;
 - (b) hubungan hukum Termohon dengan objek pengadaan tanah sebagai pihak yang berhak;
 - (c) penyebutan secara lengkap dan jelas surat keputusan gubernur, bupati, atau walikota tentang penetapan lokasi pembangunan;
 - (d) penyebutan besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan penilaian penilai atau penilai publik;
 - (e) penyebutan waktu dan tempat pelaksanaan serta berita acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;
 - (f) penyebutan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dalam hal terdapat putusan tersebut;
 - (g) penolakan Termohon atas bentuk dan/atau besar ganti kerugian berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti

- Kerugian atau putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- (h) besaran nilai Ganti Kerugian yang akan dibayarkan oleh Pemohon kepada Termohon secara jelas, lengkap dan rinci; dan
 - (i) waktu, tempat, dan cara pembayaran Ganti Kerugian.
- (4) Hal yang dimohonkan untuk ditetapkan:
- (a) mengabulkan permohonan Pemohon;
 - (b) menyatakan sah dan berharga Penitipan Ganti Kerugian dengan menyebutkan jumlah besarnya ganti kerugian, data fisik dan data yuridis bidang tanah dan/atau bangunan serta pihak yang berhak menerima; dan
 - (c) pembebanan biaya perkara.
- (5) Permohonan Penitipan Ganti Kerugian ditandatangani oleh Pemohon atau kuasanya dengan dilampiri dokumen pendukung sekurang-kurangnya:
- (a) bukti yang berkaitan dengan identitas Pemohon;
 - (b) fotocopy surat keputusan gubernur atau bupati/walikota tentang penetapan lokasi pembangunan yang menunjukkan Pemohon sebagai Instansi yang memerlukan tanah;
 - (c) fotocopy dokumen untuk membuktikan Termohon sebagai pihak yang berhak atas objek pengadaan tanah;
 - (d) fotocopy surat dari penilai atau penilai publik perihal nilai Ganti Kerugian;
 - (e) fotocopy berita acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;
 - (f) fotocopy salinan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dalam hal sudah terdapat putusan;

- (g) fotocopy surat penolakan Termohon atas bentuk dan/atau besar Ganti Kerugian berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian atau putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, jika telah ada;
 - (h) fotocopy dokumen surat gugatan atau keterangan dari panitera pengadilan yang bersangkutan dalam hal objek pengadaan tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian sedang menjadi objek perkara di pengadilan atau masih dipersengketakan kepemilikannya;
 - (i) fotocopy surat keputusan peletakan sita atau surat keterangan pejabat yang meletakkan sita dalam hal objek pengadaan tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang;
 - (j) fotocopy surat keterangan bank dan Sertifikat Hak Tanggungan dalam hal objek pengadaan tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian menjadi jaminan di bank.
- 3) Permohonan penitipan Ganti Kerugian yang sudah lengkap dan memenuhi persyaratan dicatat dalam Buku Register Konsinyasi dan diberi nomor. Apabila pemohon mencabut permohonan yang telah dicatat dalam Buku Register Konsinyasi tetapi berkas permohonan belum disampaikan kepada Ketua Pengadilan, Panitera menerbitkan akta pencabutan permohonan dan diberitahukan kepada pemohon disertai dengan pengembalian berkas permohonan.
- 4) Penawaran pembayaran
- a) Panitera menyampaikan berkas permohonan yang sudah diregistrasi kepada Ketua Pengadilan.
 - b) Ketua Pengadilan menerbitkan penetapan yang memerintahkan Juru Sita Pengadilan dengan disertai oleh 2 (dua) orang saksi untuk melakukan penawaran pembayaran kepada Termohon di tempat tinggal Termohon.

- c) Juru Sita dengan disertai 2 (dua) orang saksi menjalankan perintah Ketua Pengadilan tersebut dengan mendatangi Termohon di tempat tinggal Termohon.
 - d) Juru Sita menyampaikan langsung kepada Termohon atau kuasanya kehendak untuk menawarkan pembayaran uang sejumlah nilai Ganti Kerugian yang diajukan Pemohon kepada Termohon berikut segala akibat dari penolakan penawaran pembayaran tersebut
 - e) Juru Sita membuat berita acara tentang pernyataan kesediaan untuk menerima atau menolak uang Ganti Kerugian yang ditawarkan tersebut dengan ditandatangani oleh Juru Sita, saksi-saksi dan Termohon.
 - f) Tidak ditandatanganinya berita acara tidak mempengaruhi keabsahan berita acara.
 - g) Salinan berita acara disampaikan pula kepada Termohon.
 - h) Juru Sita melaporkan pelaksanaan penawaran pembayaran Ganti Kerugian kepada Ketua Pengadilan melalui Panitera dengan melampirkan berita acara pernyataan kesediaan untuk menerima atau menolak uang Ganti Kerugian.
- 5) Penetapan dan Penyimpanan Uang Ganti Kerugian
- a) Dalam hal Termohon menolak untuk menerima uang sejumlah nilai Ganti Kerugian yang ditawarkan untuk dibayar, Ketua Pengadilan menetapkan hari sidang untuk memeriksa permohonan penitipan Ganti Kerugian dan memerintahkan Juru Sita untuk memanggil Pemohon dan Termohon yang akan dilaksanakan pada hari, tanggal dan jam dengan membuat berita acara tentang pemberitahuan akan dilakukan penyimpanan terhadap uang Ganti Kerugian di kas Kepaniteraan Pengadilan.
 - b) Ketua Pengadilan menerbitkan penetapan dengan amar:
 - (1) mengabulkan permohonan Pemohon;

- (2) menyatakan sah dan menerima Penitipan Ganti Kerugian dengan menyebutkan jumlah besaran ganti kerugian, data fisik dan data yuridis bidang tanah dan/atau bangunan serta pihak yang berhak menerima;
 - (3) memerintahkan panitera untuk melakukan penyimpanan uang Ganti Kerugian dan memberitahukannya kepada Termohon;
 - (4) membebankan biaya perkara kepada Pemohon.
- c) Panitera membuat berita acara penyimpanan penitipan uang Ganti Kerugian yang ditandatangani oleh Panitera, Pemohon dan 2 (dua) orang saksi dengan menyebutkan jumlah dan rinciannya untuk disimpan dalam kas Kepaniteraan Pengadilan sebagai uang penitipan Ganti Kerugian.
- d) Salinan berita acara disampaikan pula kepada Pemohon dan Termohon.
- e) Ketidakhadiran Termohon dalam penyerahan uang Ganti Kerugian tidak menghalangi dilakukannya penyimpanan uang Ganti Kerugian.
- 6) Pengambilan Uang Penitipan Ganti Kerugian

Ganti kerugian dapat diambil oleh pihak yang berhak dengan menyertakan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Apabila pihak yang berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya, Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan mengenai ketidakberadaan pihak yang berhak secara tertulis kepada camat dan lurah/kepala desa atau nama lainnya. Apabila objek pengadaan tanah sedang menjadi objek perkara di pengadilan atau masih dipersengketakan, Ganti Kerugian diambil setelah terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau akta perdamaian.

Apabila objek pengadaan tanah diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang, Ganti Kerugian diambil setelah adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau sita telah

diangkat. Apabila objek pengadaan tanah sedang menjadi objek perkara di pengadilan atau masih dipersengketakan, Ganti Kerugian diambil setelah terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau akta perdamaian. Apabila objek pengadaan tanah diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang, Ganti Kerugian setelah adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau sita telah diangkat. Apabila objek pengadaan tanah menjadi jaminan di bank, Ganti Kerugian dapat diambil setelah adanya persetujuan dari pihak bank.

Penyebab dilaksanakan konsinyasi dalam dinamika pengaturan pengadaan tanah berbeda-beda. Meskipun demikian, peraturan yang dijadikan sebagai pedoman, yaitu UU No. 2 Tahun 2012 dan Perpres No. 71 Tahun 2012 sebagai peraturan pelaksanaannya. Adapun penyebab dilaksanakan konsinyasi berdasarkan peraturan tersebut, meliputi pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke pengadilan, pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan keputusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya, atau Objek pengadaan tanah yang diberikan ganti kerugian sedang menjadi objek perkara di pengadilan, masih dipersengketakan kepemilikannya, diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang atau menjadi jaminan di bank.

Mekanisme pelaksanaan konsinyasi di Pengadilan Negeri dilaksanakan berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016. Adapun tahapan pelaksanaan konsinyasi di Pengadilan Negeri, meliputi Instansi yang memerlukan tanah dapat mengajukan permohonan Penitipan Ganti Kerugian kepada Pengadilan Negeri, Permohonan penitipan Ganti Kerugian yang sudah lengkap dan memenuhi persyaratan dicatat dalam Buku Register Konsinyasi dan diberi nomor, Ketua Pengadilan menerbitkan penetapan yang memerintahkan Juru Sita Pengadilan dengan disertai oleh 2 (dua) orang saksi untuk melakukan penawaran pembayaran, Ketua Pengadilan menerbitkan

penetapan dan memerintahkan panitera untuk melakukan penyimpanan uang Ganti Kerugian dan pihak yang berhak dapat mengambil ganti kerugian dengan menyertakan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

3. PERKARA PIDANA DALAM PENGADAAN TANAH

- a. Pemalsuan dokumen
- b. Penyalahgunaan wewenang

E. LATIHAN

2. Sebutkan dan jelaskan arti dan fungsi dari ijin lokasi ?
3. Sebutkan jenis-jenis pengadaan tanah untuk swasta ?
4. Bagaimanakah prinsip-prinsip ijin lokasi ?
5. Sebutkan kewajiban Perusahaan Kawasan Industri ?

F. RANGKUMAN

G. TES FORMATIF 1

PETUNJUK Pengerjaan :

Dalam tes Formatif ini hanya terdapat satu model soal, yaitu :

Pilihan "Benar" atau "Salah". Dalam model soal ini, Anda dimohon agar mencermati pernyataan-pernyataan yang ada. Jika pernyataan BENAR dan Anda SETUJU, maka lingkariilah huruf B. Jika pernyataan SALAH dan Anda SETUJU, maka lingkariilah huruf S.

SOAL :

1. Pengadaan Tanah Untuk Swasta sering disebut dengan penetapan lokasi. B –

S

2. Ada 3 unsur yang terlibat dalam pengadaan tanah untuk swasta. B – S
3. 3 Ijin Lokasi adalah ijin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal. B – S
4. Perolehan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah melalui pemindahan hak atas tanah. B - S
5. Ada 3 fungsi dari ijin lokasi. B - S
6. Ijin lokasi diperlukan untuk tanah yang akan diperoleh merupakan pemasukan (inbreng) dari para pemegang saham B - S
7. Ijin Lokasi seluas lebih dari 25 Ha-50 Ha : 2 (dua) tahun;. B - S
8. Perusahaan kawasan industri adalah perusahaan yang mengusahakan pengembangan dan/atau pengelolaan kawasan industri. B - S
9. Inventarisasi adalah kegiatan identifikasi mengenai nama pemilik, status hak, letak tanah, batas pemilikan, serta luas dari bidang-bidang tanah yang terletak di dalam areal Ijin Lokasi yang dituangkan dalam daftar isian.. B - S
10. Pengumuman hasil inventarisasi di kantor peertanahan dan dilokasi pengadaann tanah. B - S

Cocokkan jawaban Anda dengan KUNCI JAWABAN Tes Formatif 1 yang terdapat pada bagian akhir Modul ini. Hitunglah jawaban Anda yang Benar. Kemudian, gunakan rumus di bawah ini untuk mengukur tingkat penguasaan Anda terhadap materi kegiatan belajar ini.

RUMUS :

| |
|---|
| $\text{Tingkat Penguasaan} = \frac{\text{Jumlah Jawaban Benar}}{10} \times 100\%$ |
|---|

Arti Tingkat Penguasaan yang Anda peroleh adalah :

- a. 90-100% = Baik Sekali
- b. 80-90 % = Baik
- c. 70-80% = Cukup
- d. $\geq 70\%$ = Kurang

Bila Anda memperoleh Tingkat Penguasaan 80 % atau lebih, Anda dapat meneruskan dengan kegiatan belajar atau modul berikutnya. Tetapi, jika tingkat penguasaan Anda masih berada di bawah 80 %, Anda diwajibkan mengulangi kegiatan belajar atau modul ini, terutama pada bagian yang belum Anda kuasai secara baik.

H. Kunci jawaban

1. S
2. B
3. B
4. B
5. S
6. S
7. B
8. B
9. S
10. S