


Penyelesaian Sengketa Atas Tumpang Tindih Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Mengalami Pembebasan Lahan Untuk Kepentingan Umum*

Hosrizul,¹ Joko Sriwidodo,² Mohamad Ismed³

Universitas Jayabaya Jakarta

 [10.15408/jlr.v4i3.27548](https://doi.org/10.15408/jlr.v4i3.27548)

Abstract

Landowners affected by land acquisition initiatives in the public interest, especially for the government's benefit, frequently have trouble receiving compensation, as government and private sector property purchases are common. On the land, there was an overlapping ownership dispute, which delayed the land acquisition because it had to be resolved in court. This study's objective is to examine and appraise techniques for resolving overlapping land ownership disputes and the legal certainty of property rights for which land acquisition is to be done. The author uses normative and empirical legal methods in this study. Because normative legal research focuses on law or norms, the author uses a normative technique. Rules include legal principles, value rules, and legal restrictions. Legally normative study involves legal theory, the legal system, and vertical and horizontal synchronization. Due to overlapping land ownership generated by the buying and selling of land rights, the legal certainty of land rights for which land acquisition is to be done has not been adequately accomplished. The Camat who served as PPAT in the aforementioned case acquired the same block of land, which was not in the public's best interest.

Keyword: Legal Certainty; Overlapping land; Ownership

* Received: January 23, 2022, Revision: February 15, 2022, Publish: July 01, 2022.

¹ **Hosrizul** adalah Mahasiswa Program Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya Jakarta, Email: hosrizul18@gmail.com

² **Joko Sriwidodo** adalah Dosen Pembimbing Program Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya Jakarta.

³ **Mohamad Ismed** adalah Dosen Pembimbing Program Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya Jakarta.

A. PENDAHULUAN

Tanah adalah suatu harta yang ada di muka bumi ini yang dalam sepanjang sejarah peradaban umat manusia tak henti-hentinya memberikan problema-problema rumit.⁴ Kasus pertanahan yang dialami sampai saat ini paling utama di area perkotaan merupakan terus menjadi terbatasnya ketersediaan tanah guna pembangunan untuk kebutuhan umum. Cara pembebasan tanah kerap kali menginginkan durasi yang lumayan lama. Perihal itu yang sepanjang ini teridentifikasi selaku pemicu penting terhambatnya program-program Pemerintah dalam usaha menaikkan jasa khalayak, yang kesimpulannya berakibat pada lambatnya kenaikan keselamatan warga. Guna menanggulangi kasus itu, salah satu usaha yang telah dicoba merupakan dengan menerbitkan UU No 2 Tahun 2012 mengenai Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Guna Kebutuhan Umum.⁵

UU No 2 Tahun 2012 mengenai Pengadaan Tanah Guna Kebutuhan Umum itu, ialah usaha perbuatan lanjut dari determinasi Pasal 18 UU No 5 Tahun 1960 mengenai UUPA yang melaporkan: "Guna kebutuhan umum tercantum kebutuhan bangsa serta negeri dan kebutuhan bersama dari orang, hak-atas hak tanah bisa dicabut dengan berikan ganti rugi yang pantas serta menurut cara yang diatur oleh UU."⁶

Kebutuhan dijadikan dasar karena melaksanakan pembebasan tanah selama ini banyak penafsiran yang beda hasilnya tidak jadi dasar benturan. Pada disaat determinasi posisi pembangunan sampai pada metode aplikasi pembangunan untuk keinginan umum. Dalam UU No 2/2012 hal Peralatan Tanah Guna Pembangunan Untuk Keinginan umum merumuskan pengertian keinginan umum yakni: "keinginan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus direalisasikan oleh Pemerintah dan digunakan sebesar- besarnya untuk kelimpahan orang."

Adanya unsur kepentingan umum dalam pengadaan tanah, memiliki cukup banyak penafsiran, namun dalam berbagai pengaturan hukum positif di Indonesia, diketahui bahwa penafsiran kepentingan umum, memiliki makna diantaranya:⁷ 1) Pada Pasal 1 angka 6 UU No 2/2012 dan Pasal 1 Angka 6

⁴ Mohammad Mulyadi, Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Jakarta Utara, *Aspirasi* Vol. 8 No. 2, Desember 2017.

⁵ Reza Nur Irhamsyah, *Argaria Indonesia*, Kementerian PPN/Bappenas, Jakarta, 2015, hlm. 2.

⁶ Dewi Kartika, Donna Furqon, dan Yance Arizona, *Buku Putih Reforma Agraria*, Konsorsium Pembaharuan Agraria, Jakarta, 2015. hlm. 52

⁷ I Ketut Sudiarta, *et. all., Diktat Hukum Agraria*, UKuasana Press, Denpasar, 2017. hlm. 62

Perpres No 71 tahun 2012, dijelaskan inti kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. 2) Pasal 1 ayat (1) Lampiran Inpres No 9 Tahun 1973 "Kegiatan dalam rangka pelaksanaan pembangunan mempunyai sifat kepentingan umum bila menyangkut: a) Kebutuhan Bangsa serta Negara, dan/atau; b) Kebutuhan masyarakat, dan/atau c) Kebutuhan masyarakat banyak/bersama, dan/atau d) Kebutuhan pembangunan.

Maria SW Sumardjono mengemukakan kebutuhan umum yang diartikan dalam pengadaan tanah ataupun yang diketahui dengan sebutan pembebasan tanah guna kebutuhan umum didefinisikan selaku kebutuhan semua susunan warga, sebaliknya hal aktivitas pembangunan guna kebutuhan umum dibatasi pada aktivitas pembangunan yang dicoba serta berikutnya dipunyai oleh Pemerintah, dan tidak dipakai guna mencari profit. Dengan begitu pemahaman aktivitas yang tercantum dalam jenis kebutuhan umum dibatasi pada terpenuhinya ketiga faktor itu.⁸

Dalam perihal pembebasan tanah ini ada 2 kebutuhan yang sepadan ialah kebutuhan pemegang atas hak tanahnya pasti membutuhkan beberapa ubah hilang dari kebutuhan Pemerintah dilain pihak ialah melakukan pembangunan. Dengan sebab kebutuhan yang berlainan sehingga perkara hendak tanah terus menjadi kompleks. Dalam perihal ini pasti membutuhkan jalan keluar kasus pertanahan yang wajib melandaskan pada kedua kebutuhan yang berlainan mulanya, alhasil disamping terlaksananya pembangunan yang diprogramkan, senantiasa terpelihara dan ikatan yang serasi antara Pemerintah serta orang guna menaikkan pembangunan mengarah warga yang seimbang serta mampu bersumber pada Pancasila serta ketetapan UU Dasar 1945.⁹ Dalam praktiknya sendiri sistem pengadaan tanah untuk kepentingan umum, atau yang dikenal dengan istilah pembebasan lahan, diketahui memiliki pengaturan khusus yang terdapat pada UU No 2/2012.¹⁰

Ada pula yang berkuasa dalam melakukan aktivitas pembebasan atas hak tanah ini merupakan badan pembebasan yang melaksanakan pengecekan riset serta penentuan ubah ganti rugi dalam bagan pembebasan atas hak tanah dengan ataupun tanpa gedung ataupun tumbuhan yang terdapat di atasnya

⁸ Maria SW Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2016, hlm. 45.

⁹ Ni Gusti Ayu Dyah Satyawati, dan Putu Niti Suari Giti, *Hukum Agraria*, UKuasana Press, Denpasar, 2017. hlm. 63

¹⁰ Arief Rahman, *Buku Ajar Politik Hukum Agraria*, Salim Indonesia, Jambi, 2019. hlm. 115

yang pembentukannya diresmikan oleh Gubernur Kepala Wilayah guna tiap-tiap Kabupaten, Kotamadya dalam sesuatu Area Propinsi yang berhubungan.¹¹

Dalam sistem pengadaan tanah untuk kepentingan umum atau pembebasan lahan lazim dikenal adanya proses gantirugi terhadap pemilik tanah yang berhak sebagaimana ditulis dalam pasal 5 UU No 2 Tahun 2012, dimana pihak yang hendak melakukan pembebasan lahan diwajibkan untuk memberikan Gantirugi yang layak terhadap pihak yang berhak dan dapat membuktikan kepemilikan tanah yang dikuasainya.¹²

Pembebasan tanah cuma bisa dicoba atas Dasar persetujuan dari pihak yang memegang hak bagus hal tidak kecil serta wujud ubah gantirugi yang diserahkan kepada tanah itu. Jadi aksi ini mestinya dilandaskan sukarela sang pemegang hak. Gimana jika sang pemegang hak tidak mau guna memberikan tanahnya, sehingga pihak Pemerintah lewat badan tanah spesial guna itu wajib mengusahakan supaya biar diserahkan tanah itu dengan cara ikhlas. Pada saat lembaga Pemerintah membutuhkan tanah guna kebutuhan khusus sebaliknya di atas tanah itu sedang dipadati dengan hak khusus wajib memasukkan permohonan untuk dibebaskan atas hak tanah pada Kepala Wilayah Gubernur ataupun administratur yang ditunjuk dengan menjelaskan tujuan pemakaian tanahnya.¹³

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 5 UU No 2/2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Guna Kebutuhan Umum, "Pihak yang Berkuasa harus membebaskan tanahnya pada dikala penerapan pengadaan Tanah guna Kebutuhan umum sehabis pemberian Ubah Kehilangan ataupun bersumber pada tetapan majelis hukum yang sudah mendapatkan daya hukum senantiasa."

Dilanggarnya ketentuan tersebut tentunya terdapat sanksi. Dalam ketentuan Pasal 41 ayat (4) UU No 2/2012 terdapat ketentuan yang menyatakan, "Pihak yang Berhak menerima Gantirugi tanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti Pemerintahan atau kepemilikan yang diserahkan." Dilanggarnya ketentuan tersebut dapat dikenai sanksi, sebagaimana ditulis dalam ketentuan Pasal 41 ayat (6) UU No 2/2012, yang menyatakan, "Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenai sanksi pidana sesuai dengan ketentuan aturan perUUan."

¹¹ Adam Bachtiar, *et. all.*, *Politik Hukum Agraria*, Sekretariat Jenderal Dewan Perwakilan Daerah, Jakarta, 2014. hlm. 12

¹² Dwi Hastuti, *Hukum dan Kebijakan Hukum Agraria*, IAIN Press, Jember, 2020. hlm.33

¹³ Martinus H Pandutama dan Arie Mudjihartie, *Dasar-Dasar Ilmu Pertanahan*, Jember, Unv. Jember Press, 2013, hlm. 91.

Dalam praktiknya pemberian ganti rugi terhadap pemilik tanah yang terkena program pengadaan tanah untuk kepentingan umum, khususnya untuk kepentingan pemerintah, seringkali mengalami kendala dalam menerima gantirugi sebagaimana ketentuan Pasal 5 UU No 2 tahun 2012.¹⁴

Pada praktiknya tidak jarang diketemukan pada saat hendak dilakukan pembebasan lahan baik yang dilakukan oleh pemerintah, maupun oleh Suasta, pada tanah tersebut terjadi sengketa tumpang tindih kepemilikan sehingga pembebasan lahan tersebut menjadi tertunda akibat adanya masalah sengketa tersebut yang harus diselesaikan terlebih dahulu di pengadilan sampai memperoleh keputusan yang berkekuatan hukum tetap sebagaimana terjadi dalam perkara Putusan Kasasi No 1741 K/Pdt/2020 dimana terdapat sengketa Sudirman Hadi dan ahli waris Abdul Rasyid, sebagai penggugat yang tanahnya tumpang tindih dengan tanah milik ahli waris Andi Saniansyah Cornelia, dan Wahib Anam serta pihak PT. Globalindo Inti Energi, Muslimin, Jurkani, Ibhah dan Ahli Waris Mahmud para tergugat, yang mengalami tumpang tindih kepemilikan tanah, sedangkan objek tanah tersebut sedang dalam proses pembebasan lahan yang dilakukan oleh PT. Globalindo Inti Energi dalam rangka pengadaan tambang batu bara pada tanah/lahan seluas 22,5 Ha. Berada di Kelurahan Teluk Dalam Kecamatan Muara Jawa, Kabupaten Kutai Kartanegara, dimana tumpang tindih tersebut berkaitan dengan Pemerintahan tanah garapan milik para pihak, yang dapat ditemukan dalam bukti Pemerintahan sebagai berikut:

1. Perjanjian Kerjasama Penggunaan Lahan No 004/GIE-PK/VI/2014 tertanggal 03 Juni 2014 berdasarkan 2 SPPT atas nama Rusdiana dan Jaenal Abidin ahli waris Abdul Rasyid.
2. Surat Pernyataan Pemilikan Tanah ("SPPT") No 003/GIE-PK/VI/2014 tertanggal 03 Juni 2014 milik Wahib Anam dan Cornelia yang Dapat ditemukan dalam Akta Jual Beli oleh PPAT/Notaris Syaifullah di Balikpapan dengan No pendaftaran 2484/W/2014 tanggal 27 Februari 2014.
3. Perjanjian kerjasama penggunaan lahan No 001/GIE-PKS/IX/2011 milik Muslimin, Jurkani, dan Ibhah.
4. Surat keterangan garap No 149.1/447/TD/2011 tanggal 24 Oktober 2010, dari Lurah Teluk yang dimiliki Ahli waris Mahmud.

¹⁴ Maria SW. Sumardjono, *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah Di Indonesia*, UGM Press, Yogyakarta, 2015. hlm. 60

Sengketa itu sendiri telah diputus pada Putusan No 53/Pdt.G/2016/PN Trg. yang menjelaskan untuk mengabulkan gugatan para penggugat, dan menyatakan para tergugat telah melakukan PMH, dan menyatakan bahwa bukti kepemilikan para tergugat dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Kemudian dalam tingkat Kasasi dalam Putusan No 1741 K/Pdt/2020 putusan tersebut diubah dan menyatakan eksepsi para tergugat diterima dan menolak gugatan para penggugat seluruhnya.

Selain itu masalah serupa juga Dapat ditemukan pada Putusan 575/Pdt .G/2019/PN.Bks, dimana terdapat sengketa tumpang tindih atas sertifikat hak milik yang dikuasai oleh H. Encep Suherman, dan Girik yang dimiliki oleh Ahmad Damyanti, dimana berdasarkan hasil pemeriksaan pengadilan diketahui antara sertifikat hak milik dan girik tersebut memang terjadi tumpang tindih sehingga mengakibatkan terjadinya sengketa, dimana tumpang tindih tersebut disebabkan adanya oknum pejabat pemerintah dan PPAT yang melakukan jual beli atas tanah dengan kedua pihak yang bersengketa tersebut, sehingga mengakibatkan pembebasan lahan yang hendak dilakukan dan diperuntukan untuk pembangunan jalur LRT menjadi terkendala.

Kasus serupa Dapat ditemukan dalam perkara putusan No 117/Pdt.G/2019/PN.Bks, dimana tumpang tindih kepemilikan tanah terjadi antara Penggugat Kamah Binti Saidi yang memiliki bukti Pemerintahan atas tanah berupa surat akta pembagian dan pemisahan No: 59/HTS/HJ/VI/I/1994 asal Girik C No 223 Persil 50 atas nama Odah Saidi seluas: 3.130 m2, terletak di Kampung Raden RT.001 RW.01 Desa Jatiranggon Kecamatan Pondok Gede Bekasi yang dibuat oleh PPAT Kecamatan Pondok Gede Tanggal 6 Januari 1994, dimana objek tersebut diketahui tumpang tindih dengan tanah milik para tergugat yaitu Ahli Waris Remin Sanif yang memiliki bukti Pemerintahan atas tanah berupa girik C.241 atas nama Remin Sanip, dimana sebagai akibatnya, tumpang tindih sengketa kepemilikan atas hak tanah yang terjadi tersebut, menghalangi upaya pemerintah Kota Bekasi melalui Kelurahan Jatiraden dan Kecamatan Jatisampurna untuk melakukan pembebasan lahan demi kepentingan umum, yang diperuntukkan dalam proses pembuatan Jalan Lingkungan, dimana pada perkara tersebut, pada akhirnya gugatan penggugat dicabut, karena terjadi kesepakatan antara pihak penggugat dengan para tergugat dan turut tergugat melalui mediasi yang dilaksanakan oleh PN Bekasi.

Selain itu kasus serupa dimana terjadinya tumpang tindih kepemilikan atas tanah, menjadi penghambat dalam proses pembebasan lahan untuk kepentingan umum, juga terjadi pada perkara Putusan Mahkamah Agung No 137K/TUN/2017 adalah adanya objek sengketa berupa Sertipikat Hak Pakai No.

25/Setia Mekar diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 23 September 2014, dan baru diketahui Penggugat pada bulan Nopember 2015. Adapun alasan dasar gugatan ini diajukan, karena Penggugat menerima Surat Pernyataan Waris, yang dikuatkan oleh saksi-saksi, Ketua RT. 01, Ketua RW. 17, serta dibenarkan oleh Kepala Desa Setia Mekar, dan dicatat pada Register Kecamatan Tambun Selatan, tertanggal 01 Desember 2010, dimana para Penggugat adalah Ahli waris almarhum Ibih Bin Sirih yang telah meninggal dunia pada tanggal 17 Agustus 1974, sedangkan isteri almarhum Ibih Bin Sirih telah meninggal dunia lebih dahulu, yakni pada tanggal 5 April 1972. Dalam gugatannya, para penggugat menjelaskan bahwa Almarhum Ibih Bin Sirih (selaku Pewaris), mempunyai sebidang tanah hak milik seluas lebih kurang 3000 M2, terletak setempat dikenal dengan Kampung Bulu RT. 004/RW. 10, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Persil 74, Girik C No. 617, dengan batas-batas sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Sri Rahayu, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Lingkungan, sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Juma, sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya Setia Mekar. Tanah tersebut, dikuasai oleh Pemerintah Desa Setia Mekar, dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 25/Setia Mekar oleh Tergugat, dimana dalam perkara ini berarti diketahui terdapat tumpang tindih antara Sertipikat Hak Pakai No. 25/Setia Mekar dengan Girik C No. 617, sehingga pembebasan lahan untuk kepentingan tidak khusus yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi Cq. Kepala Desa Setia Mekar patut diperiksa keabsahannya.

Setelah itu dibuatnya akta jual beli oleh PPAT yang bisa menimbulkan sengketa, pastinya ialah wujud pelanggaran kepada Pasal 10 bagian 3 bagian a PP No 24 tahun 2016 mengenai PPAT mengatakan, "PPAT diberhentikan dengan tidak segan begitu juga diartikan pada bagian (1) bagian b, sebab: Melaksanakan pelanggaran berat kepada pantangan ataupun peranan selaku PPAT;" Ada pula uraian dari jenis pelanggaran berat dipaparkan dalam uraian Pasal 10 bagian 3 bagian a nilai 7 serta 9 PP No 24 tahun 2016 mengenai PPAT yang menyatakan: 1) Menolong melaksanakan musyawarah jahat yang menyebabkan sengketa ataupun sengketa pertanahan; 2) Melaksanakan pembuatan akta selaku musyawarah jahat yang menyebabkan sengketa ataupun sengketa pertanahan; 3) Melaksanakan pembuatan akta di luar area kerjanya melainkan sebab pemekaran kabupaten atau kota, pemekaran provinsi, ataupun membuat akta ubah mengubah, akta pendapatan ke dalam industri, ataupun akta penjatahan bersama hal sebagian atas hak tanah atau Hak Kepunyaan Atas Dasar Rumah Pangkat yang tidak seluruhnya terdapat dalam area kerjanya; 4) Membagikan penjelasan yang tidak betul di dalam akta yang menyebabkan sengketa ataupun sengketa pertanahan; 5) Membuka

kantor agen ataupun perwakilan ataupun wujud yang lain di dalam serta atau ataupun di luar area kerjanya; 6) Melanggar ikrar kedudukan selaku PPAT; 7) Membuat akta PPAT tanpa dihadiri oleh para pihak; 8) Membuat akta hal atas hak tanah atau Hak Kepunyaan Atas Dasar Rumah Pangkat yang obyeknya sedang sengketa; 9) PPAT tidak membacakan akta yang dibuatnya di hadapan para pihak; 10) PPAT membuat akta di hadapan para pihak yang berhak melaksanakan aksi hukum cocok akta yang dibuatnya; serta atau atau; 11) PPAT membuat akta dalam era dikenakan ganjaran pemberhentian dengan segan, pemberhentian sedangkan, ataupun dalam kondisi kelepasan.”

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini ditulis dengan menggunakan penelitian normatif, yaitu sejenis penelitian kepustakaan (library study) yang menggunakan prosedur penelitian yuridis normatif. Metode penelitian yang digunakan dalam komposisi penelitian ini adalah penelitian normatif. Meneliti sumber daya yang tersedia di perpustakaan atau melihat data sekunder adalah pendekatan standar untuk melakukan penelitian hukum. Penulis melakukan tinjauan terhadap penelitian sebelumnya yang relevan untuk mengumpulkan informasi yang diperlukan untuk penelitian ini dengan melakukan penelusuran kepustakaan. Proses pengumpulan sumber daya dari perpustakaan untuk digunakan sebagai sumber utama dalam pekerjaan seseorang inilah yang disebut dengan istilah “library research”.

C. HASIL TEMUAN DAN PEMBAHASAN

1. Prosedur Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah Yang Hendak Dilakukan Pembebasan Lahan

Tumpang tindih kepemilikan atas tanah, seringkali terjadi di Indonesia, dan hal ini seringkali menjadi penyebab utama sengketa kepemilikan atas hak tanah di Indonesia. Adapun alasan utama terjadinya sengketa kepemilikan tanah, adalah karena tanah merupakan suatu kebutuhan pokok serta bentuk investasi yang bernilai tinggi bagi masyarakat di dunia dan tidak terkecuali di Indonesia.

Dalam praktiknya, terjadinya sengketa tumpang tindih kepemilikan atas hak tanah seringkali disebabkan oleh beberapa hal, diantaranya:

1. Masih maraknya masalah mafia pertanahan, yang tidak jarang berkolaborasi dengan oknum pejabat dan pegawai pemerintahan,
2. Perubahan status dan pembagian wilayah pada tingkat pemerintahan daerah, baik ditingkat desa, kelurahan, kecamatan, sampai dengan kota dan kabupaten yang tidak disertai adanya pendataan dan administrasi kepemilikan atas hak tanah yang menyebabkan tidak jelasnya status kepemilikan atas suatu bidang tanah,
3. Belum sempurna dan lengkapnya data administrasi pada Kantor ATR/BPN,
4. Belum sempurnanya sistem pengelolaan data administrasi, khususnya pada sistem pengelolaan data kepemilikan atas hak tanah, baik yang disebabkan kurang profesionalnya sumber Kuasa manusia di Kantor ATR/BPN, maupun kurangnya kualitas sumber Kuasa manusia pada Kantor ATR/BPN,
5. Masih adanya cacat administrasi dalam proses pendaftaran atas hak tanah,
6. Terjadinya pendaftaran tanah ganda akibat kurangnya profesionalitas, maupun ketelitian pada Kantor ATR/BPN,
7. Maraknya pemalsuan sertifikat atas hak tanah yang hampir menyerupai aslinya,
8. Adanya penelantaran suatu bidang tanah oleh pemilik, seperti tidak didaftarkannya suatu bidang tanah, tidak dibalik nama, maupun tidak di kontrol atau dilakukan cek terhadap kondisi tanah,
9. Adanya perubahan kondisi alam pada suatu bidang tanah, yang menyebabkan tidak jelasnya batas dan luas suatu bidang tanah.

Disatu bagian tidak tidak sering salah satu dampak terbentuknya menumpang bertumpukan kepemilikan atas hak tanah pula diakibatkan terdapatnya kekeliruan metode dalam pembuatan akta jual beli atas sesuatu aspek tanah, dimana dikenal kalau dalam cara pancaroba atas hak tanah, akta jual beli ialah salah satu wujud serta fakta pancaroba atas hak tanah, dimana perihal ini cocok dengan determinasi Pasal 37 PP No 24 Tahun 1997 mengenai Registrasi Tanah (yang saat ini sudah digantikan oleh PP No 18 Tahun 2021 mengenai Hak Pengurusan, Atas hak tanah, Dasar Rumah Pangkat, serta Registrasi Tanah), dimana determinasi Pasal 37 itu mengatakan kalau

“Pancaroba atas hak tanah serta hak kepemilikan atas dasar rumah pangkat lewat jual beli, ubah mengubah, sumbangan, pendapatan dalam industri serta aksi hukum pemindahan hak yang lain, melainkan pemindahan hak lewat lelang cuma bisa didaftarkan bila dibuktikan dengan akta yang terbuat oleh PPAT yang berhak bagi determinasi aturan perUUan yang legal.”

Disatu bagian kedudukan serta kehadiran PPAT amat berarti dalam bagan mensupport penerapan registrasi tanah begitu juga diamanatkan oleh Pasal 19 bagian (1) UU Utama Agraria, ialah guna menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah dicoba registrasi tanah di semua area RI bagi ketentuan-ketentuan yang diatur dengan PP. Kehadiran PPAT amat berarti guna membagikan jasa pada seluruh warga yang membutuhkan penjelasan-penjelasan yang menyangkut mengenai registrasi tanah. Tidak hanya itu guna melakukan kewajiban pokoknya, seseorang PPAT memiliki wewenang membuat akta asli hal seluruh aksi hukum hal atas hak tanah serta Hak Kepunyaan Atas Dasar Rumah Pangkat yang terdapat di dalam wilayah kerjanya. Pada dasarnya seseorang PPAT mempunyai area kegiatan pada area kegiatan Kantor ATR/BPN kabupaten atau kota setempat. Perihal itu ditegaskan dalam determinasi Pasal 5 bagian (1) Aturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 1 Tahun 2006 kalau wilayah kegiatan PPAT merupakan satu area kegiatan Kantor ATR/BPN.

Yang jadi problematika penting merupakan, PPAT yang berhak membuat akta jual beli atas hak tanah sering-kali tidak cuma PPAT yang mendobel selaku seseorang Notaris yang memanglah sudah mempunyai sesuatu kemampuan serta profesionalitas serta mengenali dengan cara tentu metode serta cara yang legal dalam pembuatan akta jual beli atas hak tanah ataupun dalam cara registrasi tanah, tetapi ada pula PPAT yang mendobel selaku Camat, yang pada dasarnya tidak seluruh camat mempunyai kemampuan serta profesionalitas serta mengenali dengan cara tentu metode serta cara yang legal dalam pembuatan akta jual beli atas hak tanah.

Dalam Pasal 24 bagian (1) PP No 24 Tahun 1997 dipaparkan kalau guna registrasi dialihkan atas hak tanah sebab pewarisan kalau guna registrasi dialihkan atas hak tanah sebab pewarisan hal aspek tanah yang telah didaftar (bersertipikat), harus diserahkan oleh yang menyambut atas hak tanah yang berhubungan pada Kantor ATR/BPN, ialah: Pesan kematian orang yang namanya terdaftar selaku pemegang haknya serta pesan ciri fakta selaku pakar waris (bisa berbentuk akta penjelasan hak mewaris ataupun pesan penentuan pakar waris ataupun pesan penjelasan pakar waris), Bila aspek tanah yang ialah peninggalan belum di catatan, harus diserahkan pula dokumen- dokumen

begitu juga diartikan dalam Pasal 39 bagian (1) bagian b PP No 24 Tahun 1997. Pada faktanya tidak seluruh pakar waris ingin menjual harta waris dengan lekas, alhasil dalam penerapan dialihkan hak waris jadi tertahan. Permasalahan yang timbul sebelum akta jual beli ditandatangani. Adanya pihak lain yang merasa beratas hak tanah yang diperjualbelikan tetapi namanya tidak tercantum di dalam sertipikat. Hal ini dapat/bisa terjadi karena adanya unsur kelalaian atau adanya unsur kesengajaan dari pihak lainnya yang bersangkutan sehingga mengakibatkan nama yang seharusnya tercantum dalam sertipikat itu tidak ada. Permasalahan tersebut banyak terjadi pada obyek yang dimiliki oleh beberapa orang selaku dampak pewarisan atau pada orang yang membagikan kuasa pada pihak lain tanpa melaksanakan pengawasan pada orang yang diberi kuasa. Pengangkatan Camat selaku PPAT Sedangkan pada dasarnya guna memenuhi keinginan PPAT di area kegiatan camat yang berhubungan. Perihal ini berarti bila dalam sesuatu area itu telah terdapat PPAT yang memenuhi jatah, sehingga camat yang terkini dilantik tidak lagi dinaikan selaku PPAT.

Adapun pertimbangannya bahwa mereka dianggap mengetahui benar daerah tempat ia menjabat, sehingga mempermudah dalam hal pembuatan surat keterangan yang menyatakan Pemerintahan tanah oleh masyarakat. Namun dari hasil penelitian ini diketahui terdapat problematika dimana Camat sebagai PPAT Sementara tidak mempunyai protokol dan tidak mengikuti pendidikan PPAT sehingga dalam pendaftaran tanah seringkali aktanya bermasalah yang dapat merugikan masyarakat. Camat sebagai PPAT Sementara dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tidak diperlukan lagi untuk daerah-daerah di Indonesia karena telah terpenuhi PPAT.

Contoh konkrit dari masalah yang muncul akibat dari akta yang dibuat oleh Camat sebagai PPAT Sementara, Dapat ditemukan dalam perkara Putusan 575/Pdt.G/2019/PN.Bks, dimana terdapat sengketa tumpang tindih atas sertifikat hak milik yang dikuasai oleh H. Encep Suherman, dan Girik yang dimiliki oleh Ahmad Damyanti, dimana berdasarkan hasil pemeriksaan pengadilan diketahui antara sertifikat hak milik dan girik tersebut memang terjadi tumpang tindih sehingga mengakibatkan terjadinya sengketa, dimana tumpang tindih tersebut disebabkan adanya oknum pejabat pemerintah dan PPAT yang melakukan jual beli atas tanah dengan kedua pihak yang bersengketa tersebut, dimana PPAT dan oknum pejabat pemerintah yang dimaksud adalah Camat yang merangkap jabatan sebagai PPAT.

Pada Putusan 575/Pdt.G/2019/PN.Bks, terdapat sengketa tumpang tindih atas sertifikat hak milik yang dikuasai oleh H. Encep Suherman, dan Girik yang dimiliki oleh Ahmad Damyanti, dimana berdasarkan hasil

pemeriksaan pengadilan diketahui antara sertifikat hak milik dan girik tersebut memang terjadi tumpang tindih sehingga mengakibatkan terjadinya sengketa, dimana tumpang tindih tersebut disebabkan adanya oknum pejabat pemerintah yang dalam hal ini adalah seorang Camat dan PPAT yang melakukan jual beli atas tanah dengan kedua pihak yang bersengketa tersebut, sehingga mengakibatkan pembebasan lahan yang hendak dilakukan dan diperuntukan untuk pembangunan jalur LRT menjadi terkendala.

Kasus serupa Dapat ditemukan dalam perkara putusan No 117/Pdt.G/2019/PN.Bks, dimana tumpang tindih kepemilikan tanah terjadi antara Penggugat Kamah Binti Saidi yang memiliki bukti Pemerintahan atas tanah berupa surat akta pembagian dan pemisahan No: 59/HTS/HJ/VI/I/1994 asal Girik C No 223 Persil 50 atas nama Odah Saidi seluas: 3.130 m2, terletak di Kampung Raden RT.001 RW.01 Desa Jatiranggon Kecamatan Pondok Gede Bekasi yang dibuat oleh PPAT Kecamatan Pondok Gede Tanggal 6 Januari 1994, dimana objek tersebut diketahui tumpang tindih dengan tanah milik para tergugat yaitu Ahli Waris Remin Sanif yang memiliki bukti Pemerintahan atas tanah berupa girik C.241 atas nama Remin Sanip, dimana sebagai akibatnya, tumpang tindih sengketa kepemilikan atas hak tanah yang terjadi tersebut, menghalangi upaya pemerintah Kota Bekasi melalui Kelurahan Jatiraden dan Kecamatan Jatisampurna untuk melakukan pembebasan lahan demi kepentingan umum, yang diperuntukkan dalam proses pembuatan Jalan Lingkungan, dimana pada perkara tersebut, pada akhirnya gugatan penggugat dicabut, karena terjadi kesepakatan antara pihak penggugat dengan para tergugat dan turut tergugat melalui mediasi yang dilaksanakan oleh PN Bekasi.

Problematika utamanya dari contoh-contoh kasus di atas pada dasarnya adalah masyarakat itu sendiri sebagai pemilik tanah, kurang menyadari pentingnya pendaftaran tanah itu sendiri, demi mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat itu sendiri. Tidak jarang kondisi yang demikian menyebabkan terjadinya beberapa masalah sebagaimana telah disebabkan sebelumnya seperti masalah tidak lengkapnya data administrasi pada Kantor ATR/BPN, yang pada akhirnya berujung seringkali berdampak adanya masalah tumpang tindih kepemilikan lahan, dan tidak jarang kondisi tersebut justru dimanfaatkan oleh oknum-oknum tertentu untuk dapat memiliki bukti Pemerintahan (baik dalam bentuk girik, petuk dan bukti Pemerintahan lainnya sebagaimana ditulis dan dijelaskan dalam penjelasan Pasal 24 PP No 24 Tahun 1997 yang telah diperbaharui dengan PP No 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah), maupun memiliki bukti kepemilikan atas hak tanah yang belum didaftarkan oleh pemilik tanah dalam bentuk sertifikat atas hak tanah.

Masalah tumpang tindih kepemilikan lahan ini sering kali berdampak juga terhadap masalah pembebasan lahan untuk kepentingan umum yang merupakan bagian dari program pemerintah dalam rangka pembangunan infrastruktur maupun dalam rangka program pemerintah lainnya yang berkaitan dengan pembangunan untuk kepentingan masyarakat, sehingga masalah tumpang tindih kepemilikan lahan ini juga berdampak pada tertundanya program pemerintah dalam melakukan pembangunan.

Kondisi tumpang tindih kepemilikan lahan tersebut pun tidak jarang juga disebabkan karena adanya oknum yang mengincar gantirugi pembebasan lahan yang pada dasarnya melibatkan sejumlah uang yang tidak sedikit, sehingga tidak jarang upaya memalsukan data kepemilikan tanah pun dilakukan oleh beberapa oknum dalam rangka mengincar uang yang merupakan bentuk gantirugi atas pembebasan lahan.

Disatu sisi penting untuk disadari bahwa sertifikat merupakan bukti kepemilikan yang dapat menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak bagi pemilik tanah/lahan, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 3 PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (yang kini telah diperbaharui dengan PP No 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Atas hak tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah), dimana ketentuan Pasal 3 PP No 24 Tahun 1997 mengatakan kalau, “ Registrasi tanah bermaksud:

1. Untuk memberikan kepastian hukum serta proteksi hukum pada pemegang hak atas sesuatu aspek tanah, dasar rumah pangkat serta hak- hak lain yang tertera supaya dengan gampang bisa meyakinkan dirinya selaku pemegang hak yang berhubungan;
2. Untuk memberikan data pada pihak- pihak yang bersangkutan tercantum Pemerintah supaya dengan gampang bisa mendapatkan informasi yang dibutuhkan dalam melangsungkan aksi hukum hal bidang- bidang tanah serta satuan-satuan rumah pangkat yang telah tertera, guna terselenggaranya teratur administrasi pertanahan.

Sehingga berdasarkan penjelasan Pasal 3 PP No 24 Tahun 1997 tersebut di atas, diketahui bahwa adanya pendaftaran kepemilikan atas hak tanah, dalam bentuk sertifikat tentunya dapat menjamin kepastian dan perlindungan bagi kepemilikan tanah/lahan, selain itu juga dapat memudahkan sistem administrasi tanah pada Kantor ATR/BPN guna menghindari terjadinya tumpang tindih kepemilikan lahan.

Apabila di analisa dari perspektif teori kepastian hukum Lon Fuller yang mendefinisikan kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya

kepastian, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Tentunya dengan belum dilaksanakannya pendaftaran atas hak tanah oleh pemilik tanah dan tidak dijalankannya pendaftaran tanah dan digiatkan oleh pemerintah agar memberikan kesadaran terkait pentingnya pendaftaran tanah bagi masyarakat, tentunya antara fakta dilapangan dengan teori Lon Fuller tersebut masih bersebrangan, dan akibatnya Dapat ditemukan, dengan tidak dijalankannya pendaftaran tanah baik oleh masyarakat, maupun kurangnya dorongan dari pemerintah agar memberikan kesadaran terhadap masyarakat terkait pentingnya pendaftaran tanah, mengakibatkan terjadinya tumpang tindih terhadap kepemilikan tanah, dan pada akhirnya berdampak terhadap tidak maksimalnya upaya pembebasan lahan yang dilakukan oleh pemerintah yang diperuntukan demi kepentingan umum sebagaimana terjadi pada Putusan No 53/Pdt.G/2016/PN Trg dan Kasasi Mahkamah Agung No 1741 K/Pdt/2020, Putusan No 575/Pdt.G/2019/PN.Bks, putusan No 117/Pdt.G/2019/PN.Bks.

Dari uraian tersebut dapat di ketahui bahwa kepastian hukum atas hak tanah yang hendak dilakukan pembebasan lahan sejatinya belum terlaksana secara maksimal, dikarenakan adanya masalah tumpang tindih kepemilikan lahan, yang disebabkan karena adanya masalah tumpang tindih antara bukti Pemerintahan dalam bentuk girik, dan sertifikat, yang diakibatkan dari adanya suatu proses jual beli atas sebidang tanah yang sama, yang dilakukan oleh Camat yang menjabat sebagai PPAT sebagaimana terjadi dalam contoh kasus, dan sebagai akibatnya berdampak terhadap tidak maksimalnya upaya pembebasan lahan yang dilakukan oleh pemerintah yang diperuntukan demi kepentingan umum.

2. Bentuk Kepastian Hukum Atas Hak Tanah Yang Hendak Dilakukan Pembebasan Lahan

Di satu bagian dalam UU No 2/2012 mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan guna Kebutuhan umum yang dijadikan Dasar alasan melaksanakan pembebasan tanah sepanjang ini sedang banyak ada pengertian yang berlainan alhasil tidak tidak sering jadi basis konflik. Pada dikala penentuan posisi pembangunan hingga pada cara penerapan pembangunan guna kebutuhan umum.

Tidak hanya itu bila pengadaan tanah itu akan dilaksanakan tanpa membuat ataupun menimbulkan terbentuknya konflik, sehingga cocok dengan determinasi Pasal 5 UU No 2 tahun 2012 mengenai Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Guna Kebutuhan Umum, pihak Pemerintah dalam perihal ini berlaku seperti pihak yang akan mengutip hak kepemilikan dari owner tanah wajib membagikan ubah ganti rugi yang pantas pada owner tanah asal, begitu juga determinasi Pasal 5 UU No 2 tahun 2012 mengenai Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Guna Kebutuhan Umum mengatakan, “ Pihak yang Berkuasa harus membebaskan tanahnya pada dikala penerapan Pengadaan Tanah guna Kebutuhan Umum sehabis pemberian Ubah Kehilangan ataupun bersumber pada tetapan majelis hukum yang sudah mendapatkan Kuasa hukum senantiasa.”

Dalam praktiknya pemberian ubah ganti rugi kepada owner tanah yang terserang program pengadaan tanah guna kebutuhan umum, khususnya guna kebutuhan Pemerintah, kerap kali tidak menyambut ubah ganti rugi begitu juga determinasi Pasal 5 UU No 2 tahun 2012 mengenai Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Guna Kebutuhan Umum. Semacam dikenal bersama, salah satu kasus pertanahan pokok yang sedang dialami sampai dikala ini paling utama di area perkotaan merupakan terus menjadi terbatasnya ketersediaan tanah guna pembangunan untuk kebutuhan umum. Cara pembebasan tanah kerap kali menginginkan durasi yang lumayan lama. Perihal itu yang sepanjang ini teridentifikasi selaku pemicu penting terhambatnya program- program Pemerintah dalam usaha menaikkan jasa khalayak, yang kesimpulannya berakibat pada lambatnya kenaikan keselamatan warga. Guna menanggulangi kasus itu, salah satu usaha yang telah dicoba merupakan dengan menerbitkan UU No 2 tahun 2012 mengenai Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Guna Kebutuhan Umum.¹⁵

Disatu sisi penting untuk disadari bahwa sertifikat merupakan bukti kepemilikan yang menjadi kebutuhan umum serta dijadikan dasar alasan dalam melaksanakan pembebasan tanah. Dalam UU No 2/2012 mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan guna kebutuhan umum merumuskan penafsiran kebutuhan umum ialah: “*kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat*”.¹⁶

¹⁵ Reza Nur Irhamsyah, *Argraria Indonesia*, Kementerian PPN/Bappenas, Jakarta, 2015. hlm. 2

¹⁶ Hamdi, *Sengketa Penetapan Ganti rugi Dalam Pengadaan Tanah*, Universitas Mataram Press: Mataram, 2014. hlm. 84-85

Pengertian kepentingan umum ini lebih luas jika dibandingkan dengan pengertian kepentingan umum yang dirumuskan sebelumnya, dalam Aturan Presiden RI No. 36 tahun 2005 jo Aturan Presiden RI No 65 tahun 2006 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, dalam aturan ini mendefinisikan kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat.¹⁷

Maria S. W. Sumardjono dalam uraiannya tentang pengadaan tanah mengantarkan kalau kebutuhan umum didefinisikan selaku kebutuhan semua susunan warga, sebaliknya hal aktivitas pembangunan guna kebutuhan umum dibatasi pada aktivitas pembangunan yang dicoba serta berikutnya dipunyai oleh Pemerintah, dan tidak dipakai guna mencari profit. Dengan begitu pemahaman aktivitas yang tercantum dalam jenis kebutuhan umum dibatasi pada terpenuhinya ketiga faktor itu.¹⁸

Terpaut pembebasan tanah guna kebutuhan umum, tidak bebas dari terdapatnya Penafsiran Pengadaan Tanah begitu juga diartikan dalam UU No 2/2012 Mengenai Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Guna Kebutuhan Umum, yang mengatakan kalau pengadaan tanah merupakan aktivitas sediakan tanah dengan metode berikan ubah kehilangan yang pantas serta seimbang pada Pihak yang Berkuasa, ialah pada pihak yang memahami ataupun mempunyai Subjek pengadaan tanah, dengan penukaran yang pantas serta seimbang dalam cara pengadaan tanah. Lebih lanjut dipaparkan kalau yang diartikan dengan Subjek pengadaan tanah merupakan tanah, ruang atas tanah serta Dasar tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.¹⁹

Dalam cara pengadaan tanah itu, Pihak yang Berkuasa harus membebaskan tanahnya pada dikala penerapan Pengadaan Tanah guna Kebutuhan Umum sehabis pemberian Ubah Kehilangan ataupun bersumber pada tetapan majelis hukum yang sudah mendapatkan Kuasa hukum senantiasa. Pengadaan Tanah guna kebutuhan umum itu diselenggarakan cocok dengan Konsep Aturan Ruang Area, Konsep Pembangunan Nasional atau Wilayah, Konsep Penting serta Konsep Kegiatan tiap Lembaga yang

¹⁷ Darda Syahrizal, *Kasus-Kasus Hukum Perdata DI Indonesia*, Grhatama, Yogyakarta, 2011. hlm. 80

¹⁸ Maria SW Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2016. hlm. 45

¹⁹ Sahnun, M. Yazid Fathoni, dan Musakir Salat, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Mataram, Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Universitas Mataram, Mataram, Nusa Tenggara Barat, 2015. hlm. 422

membutuhkan tanah, dengan mengaitkan pengampu kebutuhan semacam jago adat serta figur agama serta pengelola kebutuhan ialah orang ataupun pihak yang mempunyai kebutuhan kepada subjek pembebasan tanah, semacam perihalnya Pihak yang Berkuasa, Pemerintah serta warga. Penajaan Pengadaan Tanah guna Kebutuhan Umum wajib mencermati penyeimbang antara kebutuhan pembangunan serta kebutuhan warga cocok Pasal 2 bagian (c) UU No 2/2012 Mengenai Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Guna Kebutuhan Umum, ialah pengadaan itu wajib membagikan guna dengan cara besar dengan cara balance dan searah dengan kebutuhan warga itu sendiri cocok dengan dasar guna serta dasar keserasian, alhasil atas hak tanah wajib dipakai cocok dengan watak serta tujuan haknya alhasil berguna untuk sang pemegang hak serta warga, dengan tutur lain wajib terdapat keseimbangan antara kepentingan perseorangan dan kepentingan umum. Kepentingan perseorangan itu harus diakui dan dihormati dalam rangka pelaksanaan kepentingan masyarakat secara keseluruhan.²⁰

Cara pembebasan tanah kerap kali menginginkan durasi yang lumayan lama. Perihal itu yang sepanjang ini teridentifikasi selaku pemicu penting terhambatnya program-program Pemerintah dalam usaha menaikkan jasa khalayak, yang kesimpulannya berakibat pada lambatnya kenaikan keselamatan warga. Guna menanggulangi kasus itu, salah satu usaha yang telah dicoba merupakan dengan menerbitkan UU No 2 tahun 2012 mengenai Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Guna Kebutuhan Umum.²¹

Dalam UU No 2/2012 mengenai Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Guna Kebutuhan Umum merumuskan penafsiran kebutuhan umum ialah: "Kebutuhan bangsa, Negeri, serta warga yang wajib direalisasikan oleh Pemerintah serta dipakai sebesar- besarnya guna kelimpahan orang."²²

Maria SW Sumardjono dalam detailnya hal pengadaan tanah mengantarkan kalau kebutuhan umum didefinisikan selaku kebutuhan semua susunan warga, sebaliknya hal aktivitas pembangunan guna kebutuhan umum dibatasi pada aktivitas pembangunan yang dicoba serta berikutnya dipunyai oleh Pemerintah, dan tidak dipakai guna mencari profit. Dengan begitu pemahaman aktivitas yang tercantum dalam jenis kebutuhan umum dibatasi

²⁰ *Ibid.*, hlm. 422

²¹ Reza Nur Irhamsyah, *Argraria Indonesia*, Kementerian PPN/Bappenas, Jakarta, 2015, hlm. 2.

²² Hamdi, *Sengketa Penetapan Gantirugi dalam Pengadaan Tanah*, Universitas Mataram Press, 2014, hlm. 84-85.

pada terpenuhinya ketiga faktor itu.²³ Sebagaimana kita ketahui bahwa dalam rangka pembangunan, tanah merupakan suatu kebutuhan potensial dalam pembangunan. Oleh sebab itu tanah-tanah yang statusnya belum terdaftar sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal 19 UU No 5 Tahun 1960 tentang UUPA, maka jika pemerintah memerlukan tanah dalam rangka pembangunan akan menemui kesulitan dalam memperoleh tanah yang dimaksud.

Dalam perihal pembebasan tanah ini ada 2 kebutuhan yang balance ialah kebutuhan pemegang atas hak tanahnya pasti membutuhkan beberapa ubah gantirugi dari kebutuhan Pemerintah di lain pihak ialah melakukan pembangunan. Dengan alasan 2 kebutuhan yang berlainan sehingga perkara hendak tanah terus menjadi kompleks, dalam perihal ini pasti membutuhkan jalan keluar kasus pertanahan yang wajib melandaskan pada kedua kebutuhan yang berlainan mulanya, alhasil disamping terlaksananya pembangunan yang diprogramkan, senantiasa terpelihara dan ikatan yang serasi antara Pemerintah serta orang guna menaikkan pembangunan mengarah warga yang seimbang serta mampu bersumber pada Pancasila serta UU Dasar 1945.

Pembatalan atas hak tanah guna kebutuhan umum merupakan ialah sesuatu metode yang terakhir guna mendapatkan tanah yang amat dibutuhkan untuk keperluan- keperluan khusus guna kebutuhan umum. Sehabis dicoba bermacam metode lain tidak bawa hasil begitu juga yang diharapkan sebaliknya kebutuhan guna pembangunan tanah yang diartikan amat menekan sekali. Pembebasan tanah cuma bisa dicoba atas Dasar persetujuan dari pihak pemegang hak bagus hal besar serta wujud ubah gantirugi yang diserahkan kepada tanahnya. Jadi aksi ini haruslah didasarkan kesukarelaan sang pemegang hak. Gimana jika sang pemegang hak tidak mau guna memberikan tanahnya, sehingga pihak Pemerintah lewat badan tanah spesial guna itu wajib mengusahakan supaya biar diserahkan tanah itu dengan cara ikhlas. Pada saat lembaga Pemerintah membutuhkan tanah guna kebutuhan khusus sebaliknya di atas tanah itu sedang dipadati dengan hak khusus wajib mengajukan permohonan pembebasan atas hak tanah pada Gubernur Kepala Wilayah ataupun administrator yang ditunjuk dengan mengemukakan tujuan pemakaian tanahnya.²⁴

Ada pula yang berkuasa dalam pembebasan atas hak tanah ini merupakan badan pembebasan yang melaksanakan pengecekan riset serta

²³ Maria SW Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2016, hlm. 45.

²⁴ Martinus H Pandutama dan Arie Mudjihartie, *Dasar-Dasar Ilmu Pertanahan*, Jember, Unv. Jember Press, 2013, hlm. 91.

penentuan ubah gantirugi dalam bagan pembebasan atas hak tanah dengan ataupun tanpa gedung ataupun tumbuhan yang terdapat di atasnya yang pembentukannya diresmikan oleh Gubernur Kepala Wilayah guna tiap- tiap Kabupaten, Kotamadya dalam sesuatu Area Propinsi yang berhubungan. Perihal itu cocok dengan determinasi Pasal 5 UU No 2/2012 mengenai Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Guna Kebutuhan Umum, “ Pihak yang Berkuasa harus membebaskan tanahnya pada dikala penerapan Pengadaan Tanah guna Kebutuhan Umum sehabis pemberian Ubah Kehilangan ataupun bersumber pada tetapan majelis hukum yang sudah mendapatkan Kuasa hukum senantiasa.”

Mengenai determinasi Pasal 5 di atas, dalam penerapannya, para pihak yang terpaut, bagus Pemerintah ataupun warga harus menaati determinasi UU No 2/2012 mengenai Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Guna Kebutuhan Umum begitu juga ditegaskan dalam Pasal 40 UU No 2/2012 mengenai Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Guna Kebutuhan Umum, yang melaporkan, “Pemberian Ubah Kehilangan atas Subjek Pengadaan Tanah diserahkan langsung pada Pihak yang Berkuasa.”

Tidak hanya itu UU No 2/2012 cuma memastikan ubah kehilangan yang berkarakter raga, sebaliknya ubah kehilangan yang berkarakter non raga tidak tercantum dalam wujud kehilangan. Selaku suatu memo ubah kehilangan non raga mencakup lenyapnya profesi aspek upaya sebagi basis pemasukan serta basis pemasukan lain yang berakibat kepada penyusutan tingkatan keselamatan seorang. Oleh sebab itu selaku pengganti dalam membagikan ubah kehilangan misalnya penyediaan alun-alun kegiatan, dorongan penataran pembibitan selaku pengganti kehilangan yang berkarakter non raga.

D. KESIMPULAN

Metode penanganan konflik menumpang bertumpukan kepemilikan tanah yang akan dicoba pembebasan tanah, usaha penanganan permasalahan itu wajib ditempuh lewat 2 perihal ialah terdapatnya usaha penanganan konflik kepemilikan terlebih dulu, sembari diiringi terdapatnya usaha Pemerintah dalam menitipkan ubah kehilangan di Majelis hukum Negara (titip jual), dimana usaha penanganan konflik kepemilikan sehingga Pemerintah bisa memusatkan pada para pihak yang berseteru guna menuntaskan sengketa bersumber pada usaha perdamaian terlebih dulu dengan perantaraan usaha penanganan konflik dengan metode perantaraan atau konferensi itu bisa dicoba lewat Kantor ATR/BPN. Bila perantaraan

atau konferensi itu kandas, para pihak bisa mengajukan usaha pembatalan akta, serta bila langkah-langkah itu sudah ditempuh serta senantiasa tidak menuntaskan permasalahan, sehingga para pihak yang merasa mempunyai atas hak tanah bisa mengajukan petisi lewat peradilan aturan upaya negeri bila dari fakta yang dipunyai ada gejala cacat administrasi, serta bisa mengajukan petisi pada peradilan negara bila ada konflik kepemilikan asli.

Kepastian hukum atas hak tanah yang akan dicoba pembebasan tanah sejatinya belum terselenggara dengan cara maksimum, disebabkan terdapatnya permasalahan menumpang bertumpukan kepemilikan tanah, yang diakibatkan sebab terdapatnya permasalahan menumpang bertumpukan antara fakta kemampuan dalam wujud surat tanah, serta akta, yang disebabkan dari terdapatnya sesuatu cara jual beli atas sebidang tanah yang serupa, yang dicoba oleh Camat yang berprofesi selaku PPAT begitu juga terjalin dalam ilustrasi permasalahan, serta selaku akhirnya berakibat kepada tidak maksimalnya usaha pembebasan tanah yang dicoba oleh Pemerintah yang ditujukan untuk kebutuhan umum.

REFERENSI:

- Adhitya, Rio. 2021. Analisis Pembentukan Asean Cross Border Insolvency Regulation Sebagai Solusi Permasalahan Kepailitan Lintas Batas di Asean. *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan* Volume 3 No. 1. DOI: <https://doi.org/10.32502/khdk.v3i1.4521> \
- Annisah, Lilies. Dampak Sosial Omnibus Law Cipta Kerja Perspektif Sosiologi Hukum. *Jurnal Kepastian Hukum Dan Keadilan* Volume 3 No. 2 Desember 2021. DOI: 10.32502/khdk.v3i1.4522.
- Bachtiar, Adam; *et. all.*, 2014. *Politik Hukum Agraria*, Sekretariat Jenderal Dewan Perwakilan Daerah, Jakarta, 2014.
- Chamdani, Budi Endarto, Sekar Ayumeida Kusnadi, Nobella Indrajaja, Syafii. Perlindungan Hukum Terhadap Pekerja/ Buruh Yang Putus Hubungan Kerja Sebelum Masa Kontrak Kerja Berakhir. *JURNAL KEPASTIAN HUKUM DAN KEADILAN* Volume 4 No. 1 Juni 2022. DOI: 10.32502/khdk.v4i1.4672.
- Hamdi, 2014, *Sengketa Penetapan Gantirugi Dalam Pengadaan Tanah*, Universitas Mataram Press : Mataram.
- Hastuti, Dwi. 2020. *Hukum dan Kebijakan Hukum Agraria*, IAIN Press, Jember.

- Irhamsyah, Reza Nur. 2015. *Argraria Indonesia*, Kementerian PPN/Bappenas, Jakarta.
- Ismail, Atika. 2021. Analisis Alternatif Restrukturisasi Utang Atau Penutupan Perusahaan Pada Pandemi Covid-19 Melalui PKPU, Kepailitan dan Likuidasi. *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan* Volume 3 No. 1. DOI: <https://doi.org/10.32502/khdk.v3i1.4520>
- Karini, Eti. 2021. Kedudukan Grondkaart Sebagai Bukti Penguasaan Tanah (Studi PT.Kereta Api Indonesia (PERSERO) Kantor Devisi Regional IV Tanjung Karang). *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan*. Volume 2 Nomor 2. DOI: <https://doi.org/10.32502/khdk.v2i2.3456>.
- Kartika, Dewi. 2015. Donna Furqon, dan Yance Arizona, *Buku Putih Reforma Agraria*, Konsorsium Pembaharuan Agraria, Jakarta.
- Kastro, Edy; Koesrin Nawawie A, Siti Mardiyati. Dampak Undang-Undang Cipta Kerja (Omnibus Law) Terhadap Undang-Undang Administrasi Pemerintahan. *JURNAL KEPASTIAN HUKUM DAN KEADILAN* Volume 4 No. 1 Juni 2022. DOI: [10.32502/khdk.v4i1.4474](https://doi.org/10.32502/khdk.v4i1.4474).
- Mulyadi, Mohammad. 2017. Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Jakarta Utara, *Aspirasi* Vol. 8 No. 2, Desember.
- Pandutama, Martinus H; dan Arie Mudjihartie, 2013. *Dasar-Dasar Ilmu Pertanahan*, Jember, Unv. Jember Press.
- Qosim, Sarah; Suma, Muhammad Amin; Rais, Isnawati. 2021. Positivisasi Hukum Kewarisan Islam Terkait Hak Waris Cucu Dzawī Al-Arḥām di Indonesia dan Malaysia Perspektif Gender dan Imam Mazhab. *Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta*.
- Rahman, Arief. 2019. *Buku Ajar Politik Hukum Agraria*, Salim Indonesia, Jambi.
- Safithri, Hijriyana. 2020. Sita Marital (Maritale Beslag) Atas Harta Bersama Dalam Perkawinan Dalam Hal Terjadi Perceraian. *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan*. Vol. 1 No. 2. DOI: <https://doi.org/10.32502/khdk.v1i2.2588>
- Sahnan, M. Yazid Fathoni, dan Musakir Salat, 2015. *Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Mataram*, Universitas Mataram, Mataram, Nusa Tenggara Barat.
- Satyawati, Ni Gusti Ayu Dyah; dan Putu Niti Suari Giti, 2017. *Hukum Agraria*, UKuasana Press, Denpasar.

- Sudiarta, I Ketut. *et. all.*, 2017. *Diktat Hukum Agraria*, UKuasana Press, Denpasar.
- Sumardjono, Maria SW. 2015. *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah Di Indonesia*, UGM Press, Yogyakarta.
- Sumardjono, Maria SW. 2016. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta.
- Syahrizal, Darda. 2011. *Kasus-Kasus Hukum Perdata DI Indonesia*, Grhatama, Yogyakarta.
- Usman, Abdu Hamid. 2021. Wakaf Tanah Hak Milik Belum Terdaftar. *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan*. Volume 2 Nomor 2. DOI: <https://doi.org/10.32502/khdk.v2i1.3047>