**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM MELALUI KONSINYASI**

Oleh:

Fanji Ferdiansyah

NPM 208040056

Abstrak

Tanah merupakan salah satu sumber daya utama bagi pembangunan dan kelangsungan hidup manusia. Pengadaan tanah sangat penting untuk mendukung terwujudnya sarana dan prasarana umum, namun bukan berarti kepentingan perseorangan akan terdesak oleh kepentingan umum. Pengadaan tanah masih menyisakan permasalahan dalam proses eksekusi dalam hal ganti kerugian melalui proses konsinyasi. Masyarakat sebagai pemilik hak atas tanah yang terkena dampak pengadaan tanah tentu menuntut ganti rugi yang adil berdasarkan perhitungan yang wajar. Berdasarkan kondisi tersebut penulis mengidentifikasikan masalah sebagai berikut: 1) Bagaimanakah masalah-masalah hukum yang berkenaan dengan ganti rugi melalui konsinyasi? 2) Bagaimanakah konsekuensi yuridis pelaksanaan ganti kerugian pengadaan tanah melalui konsinyasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012? 3) Bagaimanakah perlindungan hukum bagi masyarakat dalam proses penyelesaian ganti kerugian melalui konsinyasi?

Spesifikasi penelitian ini dilakukan dengan cara deskriptif analitis yaitu menggambarkan berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang terkait dengan permasalahan yang diteliti. Berkenaan dengan pendekatan yuridis normatif yang digunakan maka penelitian lapangan hanya bersifat penunjang.

Hasil penelitian adalah Penting bagi pemerintah atau instansi yang memerlukan tanah untuk melibatkan pemilik tanah dalam proses pengadaan tanah secara jujur dan terbuka. Regulasi menganai Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum belum menjamin pemegang hak atas tanah memperoleh kehidupan yang lebih baik dibandingkan sebelumnya. Karena dasar perhitungan ganti rugi belum memperhatikan kerugian non fisik yang terkait dengan aspek ekonomi, aspek sosiologis, dan aspek filosofis yang dialami oleh pemegang hak atas tanah. Tindakan konsinyasi ke Pengadilan Negeri setempat sebenarnya tidak dapat dibenarkan karena belum ada hubungan hukum antara pemilik hak atas tanah dan instansi pemerintah atau instansi yang memerlukan tanah maka perlu jaminan untuk masyarakat agar hak-haknya dapat tetap dihormati.

**Kata kunci : Pengadaan Tanah, Ganti Rugi, Konsinyasi**

***ABSTRACT***

Land is one of the primary resources for development and human survival. Land acquisition is crucial to support the establishment of public facilities and infrastructure, yet this doesn't mean that individual interests should be overshadowed by public interests. Land acquisition still presents challenges in the execution process, particularly regarding compensation through the consignment procedure. Communities, as landowners affected by land acquisition, naturally demand fair compensation based on reasonable calculations. Based on this context, the author identifies the following issues: 1) What are the legal issues related to compensation through consignment? 2) What are the juridical consequences of implementing land acquisition compensation through consignment based on Law Number 2 of 2012? 3) What is the legal protection for communities in the process of resolving compensation issues through consignment?

The specifications of this research were carried out through an analytical descriptive approach, which involves describing various applicable legal regulations in relation to legal theories and the practical implementation of positive law related to the researched issues. Regarding the normative juridical approach used, the field research serves only as a supporting element

The research findings conclude that it is essential for the government or institutions in need of land to involve landowners in an honest and transparent land acquisition process. The regulations regarding Land Acquisition for Public Interests have not guaranteed landowners to achieve better lives compared to before. This is due to the compensation calculation not considering non-physical losses related to economic, sociological, and philosophical aspects experienced by landowners. The consignment process to the local District Court is not justifiable as there is no legal relationship between landowners and government institutions or entities in need of land. Therefore, guarantees are necessary for communities to ensure their rights are respected.

**Keywords: Land Acquisition, Compensation, Consignment**

1. **PENDAHULUAN**
2. Latar Belakang

Allah SWT menciptakan manusia dari tanah, manusia hidup dan berkembang kemudian mencari nafkahuntukxmemenuhixkebutuhanxhidupnyaxdi atasxtanah, danxmenjadikanxtanahxsebagai warisan baik secara agama maupun secara ekonomi.[[1]](#footnote-1) Akhir-akhir ini kebutuhanxakanxtanahxsemakinxmeningkat, halxinixsejalanxdengan pertumbuhanxpendudukxdanxmeningkatnyaxkebutuhan serta kepentingan yangxberkaitanxdenganxtanah, sedangkan tanahxyang tersedia bersifat tetap dan tidak bertambah. Dalamxkehidupanxmanusia, keberadaanxtanah tidakxdapatxdipisahkan darixaktivitasxmanusia, karena tanah merupakanxtempat dimana manusia dapat hidup dan melanjutkanxkehidupannya.[[2]](#footnote-2)

Begitu pentingnyaxkegunaan tanahxbagi manusia atau badanxhukum menuntut adanya jaminanxkepastianxhukum atas tanah. Instrumen hukum diperlukan untuk menjamin kepastian hukumxatas bidang tanah yang memerlukan perangkatxhukumxyang tertulis,xlengkap, jelas,xdan dilaksanakan secara konsisten sesuai denganxjiwa dan isixketentuan-ketentuanxyang berlaku.[[3]](#footnote-3)

Dalamxperkembangannya, tanah menjadixsemakin penting, karena tanah tidak hanya merupakan sumbexdayaxalam yang keberadaanya dapatxdinilai, tetapi juga tempat kelangsungan hidup manusia. Pengertian Tanah diatur dalam Pasal 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24xTahunx1997xtentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa**x**tanah adalah**x**bagian permukaan**x**bumi yang**x**merupakan suatu**x**bidang**x**yang**x**terbatas.[[4]](#footnote-4)

Tanahxmerupakan salahxsatu sumber daya utamaxbagi pembangunan dan kelangsungan hidup manusia. Salahxsatu caranya adalah sebagai sarana prasarana di bidang perumahan, industri dan jalanxraya. Tanahxdapat dinilaixsebagaixbenda tetap yangxdapat dilestarikan untuk digunakanxdi masa yang akan datang, maka aspek pertanahan untuk penyediaanxlahan dan tata ruangxperlu di pertimbangkan, karenaxtanah adalah salah**x**satu sumber**x**daya masyarakat**x**maupun**x**pemerintah yang**x**bisa dinilai**x**sifat,**x**keadaan,**x**prosesxdanxpenggunaannya.[[5]](#footnote-5) Tanah juga dapat digunakan sebagai tempat tinggal dan sebagai sumber penghidupan masyarakat melalui kegiatan usaha pertanian dan perkebunan, tanah juga dapat digunakan sebagaixtempat peristirahatan terakhirxbagixmanusia.[[6]](#footnote-6)

Semua hakxatas tanah itu memiliki**x**fungsi**x**sosial, yangxdiatur pada**x**Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan**x**Pokok-Pokok**x**Agraria,yangxberartixbahwaxapapunxhakxatasxtanahxyangxdimilikixseseorang,penggunaannya hanya untuk keuntungan pribadi, apalagi jika merugikan masyarakat. Penggunaanxtanah harus disesuaikan denganxkeadaan dan sifatxdaripada haknya, sehingga menimbulkanxkesejahteraan, kebahagiaan maupun bermanfaatxbagi masyarakat danxnegara.

Namun bukan berartixkepentingan perseoranganxakan terdesakxoleh kepentinganxumum (masyarakat). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria memperhatikan**x**kepentingan-kepentingan individu.**x**Kepentinganxmasyarakat dan**x**individuxharus seimbangxagar tujuan utamaxyaitu kemakmuran, keadilanxdan kebahagiaan bagixrakyat dapatxtercapai.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengatur bahwa “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai negara dan digunakanxsebesar-besarnya untuk kemakmuranxrakyat”. Berdasarkan hak menguasai yang melekat pada negara inilah maka negara secara leluasa akan mampu mengendalikan atau mengarahkan pengelolaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sesuai dengan peraturan dan kebijakan yang menyertainya dalam lingkup penguasaan secara yuridis demi terwujudnya keberlangsungan kehidupan bernegara.[[7]](#footnote-7)

Pengadaan tanah sangatlah penting**x**untuk mendukung**x**terwujudnya sarana dan prasarana**x**umum, dan**x**ketika pemerintah**x**tidak memiliki**x**tanah untuk**x**proyek-proyek**x**pembangunan,**x**satu-satunyapilihandengan**x**pengadaantanah**x**yangdiperoleh dari**x**tanah dihaki**x**atau dimiliki**x**oleh masyarakat**x**baik secara**x**individu maupun**x**kelembagaan.[[8]](#footnote-8)

Dalam**x**kegiatan**x**pengadaan**x**tanah, ada beberapa**x**tahapan**x**yang perlu dilakukan**x**yaitu penetapan**x**lokasi pembangunan,**x**pembentukan panitia pengadaan**x**tanah, penyuluhan, identifikasi**x**dan inventarisasi, **x**pengumuman hasil identifikasi**x**dan**x**inventarisasi, pembentutakan**x**lembaga/tim penilai**x**tanah, musyawarah, **x**pembayaran ganti**x**rugi dan penitipan**x**ganti**x**rugi, serta**x**pelepasan atau**x**penyerahan**x**hak atas**x**tanah.

Perlu ditekankan bahwa pembangunan infrastruktur harus bermanfaat bagi rakyat. Namun pada kenyataannya masih banyakxmasyarakat yangxterkena dampakxpembangunan infrastruktur, dan dalamxhalxpengadaan tanah, persoalan utamanya adalah ganti**x**rugi saat pelepasan**x**hak atas**x**tanah. Peraturan**x**yang sesuai supaya**x**pelaksanaan**x**pelepasan**x**hak**x**atas**x**tanah**x**yang**x**digunakan**x**dalam**x**kegiatan proyek**x**kepentingan umum**x**juga harus memperhatikan**x**aspek ganti**x**rugi**x**yang berimbang.**x**Pada dasarnya, pemerintah**x**tidak hanya bertanggungjawab**x**untuk ketertiban**x**dan ketentraman**x**masyarakat, tetapi**x**juga bertanggungjawab**x**untuk kesejahteraan**x**masyarakatnya, dan semua**x**aspek kehidupan**x**masyarakat tidak lepas**x**dari**x**campur**x**tanga**x**pemerintah.[[9]](#footnote-9)

Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum mengenai penilaian ganti**x**kegugian terdapat pada Pasal 31 sampai dengan Pasal 36, danmengenai musyawarah**x**penetapan**x**ganti**x**kerugian terdapat**x**pada**x**Pasal 37 sampaixdengan Pasal 39 sedangkanxdalam Peraturan Pemerintah Nomorx19 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah dalam Pasal 67 sampai dengan Pasal 70 tentang penilaian dan musyawarah penetapan bentukxgantixkerugian.xPasal-Pasal ini menjelaskan mengenai proses pemberian ganti**x**kerugian kepada**x**masyarakat yang**x**terkena dampak**x**pembangunan, **x**dimulai dengan proses penetapan biaya yang perlu dikeluarkan oleh pemerintah untuk masyarakat. Kenyataannya bahwa masih banyak masyarakatxyangxkecewa dengan prosesxpengadaanxtanah, mengingat besarnya ganti rugi jauh dari nominal yang diharapkan.

Jika**x**tidak**x**tercapai**x**kata sepakat**x**mengenai besaran gantixrugi, maka**x**pihak**x**yang berhak**x**dapat mengajukan**x**keberatan**x**kepada**x**pengadilan negeri**x**setempat dalam**x**waktu paling**x**lama 14**x** (empat belas) hari**x**kerja setelah musyawarah**x**penetapan ganti**x**rugi kerugian**x**sesuai dengan Pasal 37 sampai dengan Pasal 39 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Namun, sehubunganxdengan gugatan yang diajukan oleh pihak-pihak**x**yang berhak,**x**masyarakat tidak dapat**x**mempertahankan hak**x**atas tanah mereka dan gugatan tidak menunda proses**x**pengadaan**x**tanah yang**x**sedang berlangsung.xIni menjadi salah satu problematika tersendiri dikalangan masyarakat, karena disatu sisi hak atas tanahnya tidak bisa dipertahankan namun ganti**x**kerugian**x**yang diusulkan tidak sesuai**x**dengan harga**x**pasar. Munculnyaxkonflik tersebutxantara lain dipicuxkarena jumlahxpenduduk makinxbesar, tetapi**x**tidak**x**diimbangi dengan luas**x**tanah**x**yang**x**tersedia.[[10]](#footnote-10)

Pemerintah sebagai penyelenggara pengadaanxtanah harus mengutamakan hak-hakxmasyarakat, berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dalam aturan tersebut juga pada Pasal 37 terdapat mekanisme musyawarah penetapan ganti kerugian yangxseharusnya menjadi cara**x**dalam mencari**x**jalan tengah**x**terkait besaran**x**ganti kerugian**x**yang seringkali**x**tidak mencapai**x**kata**x**sepakat, ada**x**juga karena**x**beberapa pihak**x**yang bersengketa**x**beralasan bahwa**x**mereka tidak**x**dapat membuktikan sebagai pemilik lahan sehingga besaran nilai**x**ganti rugi**x**kemudian dititipkankePengadilan**x**Negeri.

Ganti kerugian tersebut adalah ganti rugi yang layak dan adil bagi pihak yang berhak terhadap proses pengadaan tanah. Masyarakat sebagai pemilik hak**x**atas**x**tanah**x**tentu**x**menuntut**x**ganti**x**rugi**x**yang**x**adilmenurut pandangan dan kebutuhan**c**masyarakat.**x**Sehubungan dengan itu masyarakat membutuhkan adanya ganti kerugian**x**yang adil, ganti kerugian**x**yang dilakukan oleh pemerintah harus berdasarkan perhitungan yang wajar.

Salah satu gugatan mengenai ganti kerugian melalui konsinyasi terdapat pada proyek Jalan Tol Cisundawu yaitu sengketa antara 37 warga Desa Cileunyi yang mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bale Bandung atas nilai ganti kerugianxyangxditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik dengan Nomor Perkara 108/Pdt.G/2019/PN.Blb, selanjutnya kasus ganti kerugian konsinyasi lahan di Pasar Cileunyi antara PT Biladi Karya Abadi dalam proyek Jalan Tol Cisundawu, dalam gugatannya PT Biladi Karya Abadi mengajukan permohonan keberatan atas nominal yang telah di tentukan oleh tim penilai pengadaan tanah ke Pengadilan Negeri Bale Bandung dengan nomor perkara 167/Pdt.G/2019/PN.Blb yang dimana isi putusan mengabulkan gugatan PT Biladi Karya Abadi.

Berdasarkan kedua putusan pengadilan tersebut dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah masih menyisakan permasalahanxdalamxproses eksekusi dalamxhal ganti kerugian, maka melalui penelitiain ini bermaksud menganalisa penyelesaian ganti kerugian melalui proses konsinyasi dalamxpengadaanxtanah menurut Undang-Undang nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah dan sejauhmana peran Pengadilan terhadap keberatan yang diajukan masyarakat terhadapxganti kerugianxdalamxkegiatanxpengadaan tanah demi mewujudkan keadilan dan kesejahteraan. Karena sejatinya Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan**x**menyediakan**x**tanah**x**bagi**x**pelaksanaan**x**pembangunan**x**guna meningkatkan**x**kesejahteraan**x**dan**x**kemakmuran**x**bangsa, negara**x**dan**x**masyarakat dengan**x**tetap menjamin**x**kepentingan**x**hukum pihak**x**yang**x**berhak.[[11]](#footnote-11)

1. Identifikasi Masalah

Berdasarkanxuraianxdalam latar belakang di atas, maka yang menjadi permasalahanxpokok dalam penulisan Tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah masalah-masalah hukum yang berkenaan dengan ganti rugi melalui konsinyasi?
2. Bagaimanakah konsekuensi yuridis pelaksanaan gantixkerugianxpengadaan tanah melalui konsinyasixberdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012?
3. Bagaimanakahxperlindungan**x**hukumxbagixmasyarakatxdalamxprosesxpenyelesaianxganti kerugian melalui konsinyasi?
4. **METODE PENELITIAN**

Dalam rangka penelitian terkait pelaksanaan pengadaan tanah berdasarkan undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum melalui konsinyasi**,** menggunakan metode penelitian sebagai berikut: jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian deskriptif analitis. Metode penelitian deskriptif analitis**x**adalah menggambarkan**x**berbagai**x**peraturan perundang-undang**x**yang berlaku**x**dikaitkan dengan**x**teori-teori**x**hukum**x**dan praktik**x**pelaksanaan hukum**x**positif yang**x**terkait dengan**x**permasalahan**x**yang diteliti. Metode pendekatan yaitu**x**penulis gunakan**x**bersifatxyuridis-normatif, artinya mengumpulkan fakta-fakta yang menunjang penelitìan dan mengaitkannya dengan hukum positif di Indonesia. Diolah**x**menggunakan**x**analisis**x**yuridis**x**normatiif dengan**x**dibantu**x**ilmu**x**hukum agraria**x**atau pertanahan serta**x**peraturan perundang-undangan**x**yang berhubungan dengan**x**hukum agraria**x**atau hukum pertanahan yang bertujuan**x**untuk mendapatkan gambaran**x**yang**x**menyeluruh dan**x**sistematis berlandaskan suatu**x**proses analisis**x**dan**x**menggunakan peraturan**x**hukum**x**agraria

1. **PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM MELALUI KONSINYASI**
2. **Masalah-Masalah Hukum YangxBerkenaan Dengan Ganti Rugi Melalui Konsinyasi**

Dalam konteks pengadaan tanah**x**bagi**x**pembangunan**x**untuk kepentingan umum, **x**perhatian utama dan menjadi**x**perbincangan adalah**x**interpretasi dari istilah "kepentingan**x**umum" itu sendiri. Meskipun konsep kepentinganxumum tidak kompleks untuk dipahami, namun definisinya tidaklah sederhana. Sering kali konsep kepentingan umum ditafsirkan sesuai dengan kepentingan kelompok atau golongan tertentu. Berdasarkan Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Dalam mengedepankan kepentinganxumum tersebut terdapat keterkaitan yang erat dengan keuntungan bersama dan prinsip kemanusiaan. Semua ini dilakukan demi kemajuan bersama dan untuk mencapai tujuan bersama yang lebih besar, sehingga dapat dianggap sebagai bentuk pelaksanaan kepentingan umum. Walaupun penting untuk memastikan pemenuhan kepentingan umum, pengadaan tanah juga harus memperhatikan hak-hak dan kepentingan individu pemilik tanah. Maka Pemerintah untuk menjagaxkeseimbangan antara kepentinganxpublik dan kepentingan individu ketika pelaksanaan pengadaanxtanah. Maka kunci dalam melaksanakan pengadaan tanah yang adil adalah aspek transparansi, mengikutsertakan pemilik tanah, serta menjamin pemenuhan hak-hak pemilik tanah.

Isu tambahan yang perlu diberikan perhatian adalah terkait transparansi, keterbukaan, dan partisipasi masyarakat dalam proses perencanaan tata ruang. Dengan memahami rancangan tata ruang suatu daerah, ini dapat membantu mengurangi praktik-praktik yang merugikan seperti manipulasi, spekulasi, serta tindakan-tindakan tidak etis seperti kolusixdan korupsi. Ini dapat meningkatkan kesejahteraanxmasyarakat yangxterdampak oleh pengadaanxtanah, karena mereka telahxmengetahui nominal tanahxdi daerah tersebut sejak awal. Dengan kata lain, jika harga tanah naik, manfaatnya akan langsung dirasakan oleh mereka sendiri, bukan oleh kelompok tertentu atau para perantara tanah. Dengan demikian, sejak awal mereka sudah dapat merencanakan dan bersiap menghadapi dampak yang mungkin timbul serta memandang masa depan dengan lebih pasti.

Menurut Pasal 1 poin 2 dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengenai Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pasal ini diteruskan kedalam poin 3 (tiga) yang menjelaskanbahwa**x**pihak**x**yang**x**berhak**x**adalah**x**pihakyang**x**menguasaiatau**x**memiliki**x**objek**x**pengadaan**x**tanah. Dalam arti yang**x**lebih jelas, masyarakat atau pihak yang memiliki hak diartikan sebagai mereka yang bersedia melepaskan tanah mereka demi pengadaan**x**tanah dengan**x**imbalan ganti**x**kerugian yang**x**sesuai dan**x**adil. Tindakan**x**ini menunjukkan partisipasi dalam pembangunan untuk kepentingan umum, bahkan jika manfaat**x**pembangunan**x**ini**x**tidak sepenuhnya**x**dirasakan**x**oleh masyarakat**x**yang terkena**x**dampak.

Bahwa berdasarkan informasi yang didapat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung terdapat permasalahan-permasalahan hukum dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah Tol Cisundawu yaitu:

1. Keberatan terhadap Nilai Ganti Kerugian dari 42 pihak**x**yang**x**berhak;
2. Keberatan**x**Nilai**x**Ganti**x**Kerugian**x**dari**x**H.Samsudireja**x**pihak**x**yang berhak/ pemilik**x**Pabrik;
3. Keberatan Nilai Ganti Kerugian dari PT Biladi (Pengembang Pasar/Pemilik Kios Pasar di Kecamatan Cileunyi).

Jika**x**pihak yang**x**berhak menolak**x**besaran ganti**x**rugi**x**yang telah di konsinyasi, maka**x**upaya**x**hukum yang**x**dapat masyarakat**x**lakukan yaitu**x**menggugat instansi**x**terkait seperti**x**kasus di**x**atas. Walaupun dalam membuktikan pemerintah**x**telah melakukan**x**perbuatan melawan**x**hukum adalah suatu**x**hal yang sulit. Namun**x**bila hal ini**x**tidak diperhatikan**x**maka konsinyasi**x**akan berujung pada**x**permohonan gugatan**x**bukan**x**permohonan keberatan. **x**

Satu dari masalah utama yang dihadapi adalah ketidakseimbangan dalam penilaian nilai tanah antara**x**pemerintah atau**x**lembaga yang**x**membutuhkan tanah dan**x**pemilik tanah**x**itu sendiri. Para pemilikxtanah mungkin menganggap bahwaxtawaran ganti rugi yangxmereka terima tidakxsebanding denganxnilai sebenarnya dari lahan tersebut. Ketidakadilan dalam penilaian ini bisa menjadi penyebab timbulnya perselisihan dan konflik.

Pendekatan yang sangat signifikan dalam menilai tanahxadalahxpendekatan hargaxpasar, dimanaxnilaixtanah yang ditetapkan berdasarkan hargaxyangxwajar yang ditawarkanxoleh pembelixyang bersedia membelixlahan darixpenjual, bukan hargaxyang diminta oleh penjual. Ini menghindari pembayaran yang dipengaruhi oleh tekanan penjualan yang tidak diinginkan. Oleh karena itu, nilai yang adil dapat tercapai melalui proses negosiasi sukarela, bukannya berdasarkan penjualan yang dipaksakan.

Pemilik tanah yang terdampak bisa menghadapi risiko menerima kompensasi atau ganti rugi yang tidak memadai. Ini dapat terjadi jika nilai tanah atau aset lain yang terpengaruh tidak diperhitungkan dengan akurat dalam proses penentuan ganti rugi. Pemilik tanah memiliki hak untuk menerima kompensasi yang adil dan memadai untuk kerugian yang mereka alami.

Proses konsinyasi dalam perolehan tanah sering melibatkan peraturan dan prosedur yang rumit. Jika pemilik lahan tidak sepenuhnya memahami hak-hak mereka, atau jika prosedur tidak dijalankan dengan jelas dan transparan, hal ini bisa memunculkan ketidakpuasan dan potensi perselisihan hukum.

Pengadaan tanah melalui konsinyasi bisa mengakibatkan dampak buruk dan kerugian tambahan bagi pemilik tanah. Sebagai contoh, pemilik tanah mungkin menghadapi kerugian ekonomi akibat kehilangan sumber pendapatan atau akses terhadap sumber daya alam. Aspek ini juga harus dipertimbangkan dengan serius dalam proses menetapkan ganti rugi yang adil.

Proses dalam menentukan dan membayarkan ganti rugi melalui konsinyasi sering kali memerlukan waktu yang cukup lama. Jika pemilik lahan tidak mendapatkan ganti rugi dengan cepat, mereka bisa mengalami kesulitan keuangan atau kesulitan dalam memulai kehidupan baru di lokasi lain.

Salah satunya sebagaimana Perkara Nomor 238/Pdt.G/2018/PN.Blb, dimana Pemohon untuk mendapat ganti rugi yang layak perlu sampai gugatan 2 (dua) kali dan sampai ke tahap Peninjauan Kembali, hal itu membutuhkanxbiaya dan waktuxyang tidakxsedikit agarxmempertahakan haknya demi mendapat ganti rugi yang layak, namun sampai dengan Putusan Inkracht Pemohon tidak mendapatkan hak sesuai dengan keinginannya.

Untuk mengatasi masalah-masalah ini, sangat penting bagi pemerintah atau instansi yang memerlukan tanah untuk melibatkan pemilik lahan dalam proses pengadaanxtanahxdengan cara yangxtransparanxdanxadil. Ketika terjadi perselisihan, sering kali disarankan untuk mencari penyelesaian melalui negosiasi atau melalui sistem hukum yang berlaku. Penanganan ganti rugi melalui konsinyasi dalam konteks pengadaan tanah sudah seharusnya Undang-Undang PengadaanxTanah memberikan perlindunganxterhadap hak-hak pemilikxlahan yangxterdampak oleh pengadaan tanah oleh pemerintah atau instansi yang berwenang.

Sudah seharusnya setiap langkah yang diambil dalam proses pengadaan tanah seharusnya dilandaskan pada prinsip-prinsipxkeadilan, transparansi, dan penghargaan terhadapxhak-hak pemilikxtanah. Konsinyasi harus dianggap sebagai opsi terakhir yang ditempuh setelah usaha-usaha lain untuk mencapai kesepakatan dengan pemilik lahan sudah dilakukan.

1. **Konsekuensi Yuridis Pelaksanaan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Melalui Konsinyasi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012**

Konsep dasar mengenai**x**menguasai**x**tanah oleh**x**negara**x**termuat dalam Pasal**x**33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan:

*“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”*

Selanjutnya menurut Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Menguasai Negara hanya memberi wewenang kepada negara untuk mengatur:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan perneliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hukum agraria di Indonesia memberikan negara wewenang yang signifikan dalam mengelola seluruh tanah dixwilayahxIndonesia, dengan potensixmelanggar hak-hakxadat danxindividu terhadap tanah. Selain itu, peraturan tersebut memberi pemerintahxdan pihak yangxberwenang otoritas untuk melakukanxpengadaan tanah untuk beragam tujuan umum, seperti membangun infrastruktur, proyek lingkungan, pengembangan kawasan, sarana umum, dan lainnya.

Kaitan**x**hak**x**menguasai**x**negara**x**tersebut**x**dalam**x**pelaksanaan**x**pengadaan**x**tanah**x**bagi**x**pembangunan**x**untuk**x**kepentingan**x**umum**x**terletak**x**pada**x**kemampuan**x**negara atau**x**pemerintah untuk mengambil tanah masyarakat atau swasta dengan mengikuti proses yang telah ditentukan berdasarkanxUndang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Konsekuensi yuridis pelaksanaan**x**gantixrugi pengadaan**x**tanahxmelalui konsinyasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, dalam permasalahan ini belum adanya hubungan hukumxyang mengikat antaraxpemilik hak atasxtanah dengan pemerintahxatau instansixyang membutuhkanxtanah. Salah satuximplikasinya adalah potensi terjadinya putusan pengadilan yang salah dalam menetapkanxbesaran ganti rugixyang seharusnyaxmenjadi hak masyarakat yang berhak atas ganti rugi dalam perolehanxtanah untuk kepentinganxumum.

Hal ini menunjukkan pentingnya proses hukum yang adil dan transparan dalam menentukan besaran kompensasi untuk masyarakat yang terdampak oleh perolehan tanah. Putusan pengadilan yang keliru bisa mengakibatkan ketidakadilan bagi pemilik tanah atau masyarakat yang terkena dampak, sehingga penting bagi sistem peradilan untuk**x**memastikan**x**bahwa nilai kompensasi yang**x**diberikan sesuai**x**dengan**x**nilai sebenarnya dan tidak merugikan pihak yang terdampak.

Pelaksamaam konsinyasi terhadap pemberian ganti kerugian untuk menyelesaikanxperkaraxpengadaanxtanahxdiaturxpadaxketentuanxhukum yang ada dixIndonesia, sebagaixberikut:

1. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
2. Peraturan pelaksana yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum; dan
3. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dalam Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Musyawarah**x**pada pelaksanaan**x**penetapan ganti rugixdalam**x**penyelesaian permasalahan**x**pengadaan**x**diatur pada**x**pasal 37-39 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Bahwa dalam konteks gantixrugi pengadaanxtanah, musyawarah inixbisa menjadixalternatif yang positif untuk mencapai kesepakatan yang adilxantara pihakxyang mengadakan pengadaanxtanah dan pemilikxtanah yang terkena dampak. Musyawarahxmelibatkan pemilik tanah dalam proses pengambilan keputusan akan memberikan kesempatan kepada pemilik tanah untuk menyampaikan pandangan, kekhawatiran, dan kebutuhan mereka secara langsung kepada pihak yang mengadakan pengadaan tanah. Pendekatan ini menunjukkan rasa hormat terhadap hak-hak pemilik tanah dan memberikan kesetaraan dalam berdialog.

Dalam musyawarah, pihak yang mengadakan pengadaan tanah dan pemilik tanah dapat mencoba mencapai kesepakatan bersama. Ini bisa menghasilkan solusi yang lebih adil dan lebih menguntungkan bagi kedua belah pihak. Kesepakatan yang dicapai melalui musyawarah cenderung lebih berkelanjutan karena melibatkan kedua belah pihak dalam proses pengambilan keputusan.

Pemilik tanah dapat menyampaikan kebutuhan spesifik mereka dan merinci dampak yang mungkin terjadi akibat pengadaan**x**tanah. Hal**x**ini memungkinkan pihak**x**yang mengadakan pengadaan tanah**x**untuk memahami lebih baik dan mempertimbangkan solusi yang sesuai dengan situasi masing-masing pemilik tanah. Dengan melibatkan pemilik tanah dalam proses pengambilan keputusan, potensi konflik dan ketidakpuasan bisa dikurangi. Pemilik tanah akan merasa lebih dihargai dan didengarkan, yang dapat mengurangi kemungkinan terjadinya sengketa hukum atau ketidakpuasan yang merugikan kedua belah pihak.

Musyawarah menghadirkan transparansi dalam proses pengadaan tanah dan ganti rugi. Semua pihak terlibat dapat melihat dan memahami proses serta pertimbangan yang dilakukan. Hal ini dapat meningkatkan akuntabilitas pihak yang mengadakan pengadaan tanah dan meminimalkan potensi penyalahgunaan kekuasaan. Penting untuk menjalankan musyawarah dengan prinsip-prinsip keterbukaan, kerjasama, dan saling menghormati. Selain itu, regulasi dan kebijakan yang mendukung perlindungan hak pemilik tanah serta proses musyawarah yang adil akan menjadi faktor penting dalam menjalankan pendekatan ini.

Berdasarkan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum J.o. pasal 73 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan :

1. Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).
2. Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.
3. Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.
4. Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.
5. Putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

Untuk mengatasixganti rugi yang tak kunjung selesai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum telah mengatur penyelesaian sengketa ganti rugi pengadaan tanah melalui penitipan ganti rugi di Pengadilan Negeri atau yang disebut dengan konsinyasi. Ketentuan tentang penawaran pembayaran tunai, yang diikuti oleh penyimpanan (Konsinyasi).

Setelahxgantixkerugianxdititipkan kexpengadilan, akan timbul konsekuensi hukumxsesuai denganxketentuan yangxtercantum dalamxPasal 43 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunanxdemi Kepentingan Umum. Konsekuensi ini berlaku padaxsaat prosesxpemberian penggantian rugi dan pelepasanxhak telahxdilakukan, atauxjika penggantian rugi telah diajukan ke PengadilanxNegeri. Pada saat itu, kepemilikanxatau HakxAtas Tanahxyang dimiliki oleh pihak yangxberhak akan dicabut, danxbukti-bukti hak tersebut dianggap tidak sah. Akibatnya, tanah tersebut akan langsung dikuasai oleh negara.

Ketentuan mengenai tata cara mengajukan permohonan konsinyasi**x**ganti rugi dalam**x**rangka**x**penyelesaian**x**kasus pengadaan**x**tanah**x**untuk kepentingan umum**x**diatur**x**pada Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Hukum**x**yang**x**mengatur pengadaan**x**tanah sering kali dianggap mengabaikan**x**aspek**x**keadilan. Fenomena**x**ini dalam konteks ilmu hukum dapat diinterpretasikan sebagai perbedaan antara prinsip-prinsip keadilan yang tercermin dalam tuntutan sosial, dan kenyataan bahwa hukum adalah alat untuk menciptakan keadilan, namun keputusan-keputusan yang diambil juga harus dapat dipertanggungjawabkan. Proses**x**pengadaan**x**tanah untuk tujuan**x**pembangunan seharusnya memberikan**x**prioritas kepada**x**peran pemerintah daerah, sejalan dengan semangat Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945, dan selanjutnya memperhatikan asas dan tujuan dari pengadaan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Hingga saat ini, kebijakan mengenai pemberian ganti kerugian terkait pengadaan tanah masih terbatas**x**penggantian nilai**x**tanah, **x**bangunan, dan**x**tanaman**x**yang**x**diserahkan.**x**Namun,**x**sebenarnya**x**ada**x**elemen lainyang**x**juga seharusnya dipertimbangkan secara adil. Salah satunya adalah kerugian yang bersifat immateriil, yang mencakup dampak psikologis atau emosional yang dialami oleh pemilik tanah atau pihak terkait. Selain itu, kerugian yang timbul dari perpindahan kegiatan usaha atau kehidupan juga seharusnya diakui sebagai akibat dari proses pengadaan tanah.

Dengan demikian, perlu dilakukan perluasan ruang lingkup dalam kebijakan pemberian kompensasi, sehingga dapat mencakup aspek-aspek yang lebih komprehensif dan adil, termasuk dampak-dampak yang sulit diukur secara materiil namun memiliki implikasi penting dalam kehidupan dan kesejahteraan individu atau masyarakatxyangxterkenaxdampakxpengadaanxtanahxuntukxkepentingan umum.

Denganxmempertimbangkan kesejahteraanxseluruhxrakyat, sesuai dengan prinsipxhukum tanahxyang diuraikan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan mengedepankan tujuan akhir penyelenggaraan hukum yaitu memberikan kebahagiaan, maka formatxhukum yangxsesuai untuk pengaturan konsinyasixdalam pengadaanxtanah untuk kepentinganxumum harus memberikan perlindunganxyang kokoh terhadap hak-hak pemegang hak atasxtanah.

Dalam hal ini, perlu diciptakan sebuah format hukum yang mampu menggabungkan kepentingan pembangunanxuntuk kepentinganxumum dengan perlindungan hukum yang diberikanxkepada pemilikxhak atasxtanah yang tanahnyaxdilepaskan atau dibebaskan dalam proses pengadaan tanah. Tujuan utama adalah memastikan keseimbangan antara kemajuan pembangunan dengan hak-hak individu atau kolektif, dan menjaga kesesuaian di antara keduanya.

Mengingat perkembanganxdan dinamika yangxdemokratis, formatxhukum yangxsesuai untuk pengaturanxkonsinyasi dalamxpengadaan tanahxuntuk kepentinganxumumxharus memiliki kemampuan untuk menjaga keseimbangan serta keselarasan antara kebutuhanxtanah untuk pembangunanxdemi kepentingan umumxdengan perlindunganxhak-hak pemilikxtanah.

Tujuan pragmatis tersebut diharapkan dapat mempercepat dan mendorong perkembangan infrastruktur serta, yang lebih penting lagi, meningkatkan kesejahteraan rakyat sebagai sasaran utama kepemilikan dan penguasaan tanah, sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Dengan demikian, konsep-konsep baru yang sebelumnya tidak diatur, seperti peran pengadilan dalam memutuskan sengketa ganti kerugian dan hasil musyawarah antara pemilik**x**tanah dengan**x**pihak**x**yang memperoleh tanah, **x**diharapkan mampu memberikan**x**perlindungan yang lebih baik terhadapxhak-hak pemilikxtanah dalamxmenerima gantixrugi yang adil serta mencegah penyalahgunaan kekuasaan.

Pentingnya keterlibatan pengadilan dalam penyelesaian sengketa ganti rugi dan proses musyawarah adalah untuk memastikan bahwa hak-hak pemilik tanah diakui dan dihormati, dan keputusan-keputusan yang diambil didasarkan pada prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Dengan demikian, upaya penyelesaian sengketa tidak hanya mencakup konsinyasi dan banding di tingkat pengadilan tinggi, tetapi juga melibatkan tahapan awal sengketa hingga keputusan akhir oleh pengadilan yang sejalan dengan peraturanxperundang-undanganxyang berlaku.

Maka sudah sepatutnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengatur mekanisme konsinyasi dengan**x**lebih terstruktur dan**x**teratur, di mana pihak yang terkena dampak dapatxmengajukan permohonanxganti rugi kepadaxpengadilan dengan lebih jelas dan pasti. Ini juga akan memungkinkan pengadilan untuk memutuskan dengan adil berdasarkan pertimbangan hukum danxfaktor-faktor sosial,xekonomi, dan budayaxyang relevan.

1. **Perlindungan hukumxbagi masyarakatxdalam prosesxpenyelesaian gantixkerugian melalui konsinyasi**

Pengadaan tanah**x**dalam substansinya mengaturxhak dan tanggung jawab wargaxnegara, serta termasuk hakxasasi manusia, seperti hakxatas kepemilikan tanah. Dalamxsituasi mendesakxuntukxkepentinganxumum, ketika diperlukan oleh fungsixsosial hak atasxtanah, hak tersebutxdapat dicabut. Ketika terdapat regulasi hukum yang mempertimbangkan hak-hak individu atau tanggung jawab warga negara, isi dan norma-norma tersebut diwujudkan dalam bentuk Undang-Undang

Pelaksanaan penitipan ganti kerugian merupakan sebuah mekanisme pengadaan tanah apabila seluruh tahapan-tahapan sebelumnya yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Namun masih terdapat pula pihak-pihak yang tidak berkenan untuk melepaskan kepemilikan atas tanah tersebut salah satunya beberapa kasus yang terdapat pada pelaksanaan Tol Cisundawu, yang dapat di jabarkan sebagaiberikut:

1. Keberatan terhadap Nilai Ganti Kerugian dari 42xpihak yang berhak;
2. KeberatanxNilaixGantixKerugianxdarixH.Samsudireja pihak yang berhak/pemilik Pabrik;
3. Keberatan Nilai Ganti Kerugian dari PT Biladi (Pengembang Pasar/Pemilik Kios Pasar di Kecamatan Cileunyi).

Menghadapi situasi di mana sebagian warga menolak ganti rugi, sementara proses pembangunan tetap harus dilanjutkan, langkah terakhir yang diambil adalah dengan meletakkan ganti rugi dalam penitipan dixPengadilan. Dalamxhal ini, PengadilanxNegeri Bale Bandung menjadixtempat di mana gantixrugi tersebut ditempatkan, karena wilayahnya sesuai dengan kondisi tersebut.

Proses pengadaan tanah selalu akan berpotensi melibatkan pihak-pihak yang memiliki kepentingan yang berbeda, sehingga kemungkinan timbulnya konflik sangatlah besar. Dengan idealnya, pelaksanaan pengadaan tanah yang bertujuan untuk kepentingan umum diharapkan tidak menyebabkan kerugian atau mengganggu kehidupan pemilik hak atas tanah. Proses pengadaan tanah yang dilakukan untuk kepentingan umum harus tunduk pada peraturan-peraturan dasar yang berlaku.

Keterkaitanxkebijakan inixakan berdampak pada caraxhukum beroperasi dalam masyarakat. Oleh karena itu, kebijakanxyang dikeluarkanxoleh pemerintah harusxmampu memberikanxkepastian hukum, terutamaxdalam aspekxpelaksanaan dan penyelesaianxkonflik yang mungkin muncul selama proses pengadaan tanah.

Penting bagi pemerintah untuk merancang kebijakan yang mempertimbangkan dan mengakomodasi berbagai kepentingan yang ada, sekaligus memastikan adanya mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif dan adil. Hal inixbertujuanxuntuk menjagaxkeseimbangan antaraxkepentingan pembangunan untuk umum dengan hak-hak individu dan kelompok yang terkena dampak. Dengan cara ini, konflik yang mungkin muncul dalam proses pengadaan tanah dapat diselesaikan secara efisien dan sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan hukum.

Memberikan prioritas kepada masyarakat yang selalu berada dalam situasi yang tidak menguntungkan dapat menyebabkan perubahan dalam bekerjanya hukumxdi masyarakat.xKonsep-konsep ideal dalamxpengadaan tanahxseharusnya senantiasa digunakan dengan tetap memperhatikanxperan penting tanahxdalam dinamika kehidupanxbermasyarakat. Sebagai hasilnya, pendekatan yangxdiambil oleh pemerintahxterhadap pengadaanxtanah dimaksudkan untuk menjadi bentuk perlindunganxhukum melalui pengenalan berbagai bentuk ganti rugi, seperti ganti rugixdalam bentukxuang, pengalihan tanah, pemukimanxkembali, kepemilikan saham, xserta bentuk-bentukxlain yang mendapat persetujuan dari semua pihak yang terkait.

Sejauh ini, hampir setiap individu yang memiliki kepemilikan atas tanah yang terkena dampak dari proyek pengadaan**x**tanah merasa**x**terbebani oleh situasi yang**x**dimulai dari ganti**x**rugi yang**x**dirasa**x**tidak**x**sebanding, kesulitan dalam menemukan lahan pengganti untuk tempat tinggal mereka, terutama**x**bagi yang**x**tinggal di**x**kota**x**besar, biaya tinggi dalam membangun kembali, serta diperparah oleh ketidakpastian dalam kondisi ekonomi nasional.

Melalui konsinyasi, Pemerintah atau Instansi**x**yang memerlukan**x**tanah beranggapan**x**telah**x**melaksanakan**x**kewajiban dengan**x**memberikan ganti**x**rugi kepada pemegang**x**hak atas**x**tanah, keputusan diserahkan kepada pemegang hak atas**x**tanah**x**mau**x**mengambil atau**x**tidak uang**x**ganti rugi ke**x**Pengadilan Negeri setempat. Lalu Pemerintah atau**x**Insstansi**x**yang memerlukan**x**tanah mengambil tanah**x**masyarakat dan proyek**x**pembangunan**x**agar**x**dilaksanakan.

Melalui konsinyasi ini, Pemerintah**x**atau**x**instansi**x**yang**x**membutuhkan tanah**x**menganggap telah**x**menunaikan tanggung jawab memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah. Keputusan untuk menerima atau tidak menerima**x**ganti**x**rugi uang ditanggungkan**x**kepada**x**pemegang**x**hak atas**x**tanah, yang dapat memilih untuk mengambilnya atau tidak melalui proses di Pengadilan Negeri setempat. Setelah itu, Pemerintah atau Instansi membutuhkan tanah akan memperoleh kepemilikan tanah yang diinginkan dan dapat segera melanjutkan proyek pembangunan yang direncanakan.

Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung sebagai ketua**x**pelaksana pengadaan**x**tanah**x**harus dapat**x**bertindak sebagai**x**mediator dan**x**fasilitator. Jika pada tahap musyawarah**x**tidak ditemukan**x**kata sepakat**x**dengan masyarakat**x**yang terkena**x**pembangunan dan pihak**x**yang**x**memerlukan**x**tanah. Bentuk penyelesaiaan bisa dilakukan**x**dengan kesepakatan**x** (*consensual***x***processes*) melalui**x**perundingan baik**x**langsung (negosiasi) **x**maupun dengan**x**bantuan mediator**x** (mediasi). Karena menintipkan**x**uang ganti**x**rugi ke**x**Pengadilan Negeri tidak**x**dapat dibenarkan disebabakan**x**belum ada hubungan**x**hukum antara**x**pemegang hak**x**atas tanah dengan**x**instansi pemerintah**x**atau**x**instansi**x**yang memerlukan**x**tanah.

Penggunaan cara konsinyasixdalam pengadaan tanahxuntukxkepentingan secara jelas mengakibatkan kerugianxyang signifikan bagixpemilik-pemilik hak atasxtanah. Hal ini karena hak kepemilikan tanah yang dimiliki oleh individu-individu tersebut terbatas, sehingga mereka tidak memiliki kebebasan untuk menentukan nominal ganti kerugian yang pantas. Mereka juga tidak memiliki alternatif lain selain menerima nominal ganti rugi yang telah konsinyasi ke dalam pengadilanxnegeri. Oleh karenaxitu, untukxmemastikan kepastian hukum dan memberikanxperlindungan yang memadai, penting bagixhak-hak pemilik tanah dalamxmenentukan besarnyaxganti rugi dari pengadaanxtanahxuntukxkepentingan umum, untuk diatur denganxmelibatkan proses musyawarahxdengan pemilikxtanah lainnya berdasarkan harga pasar di daerah setempat.

Selain itu, juga perlu ditetapkan bahwa penentuan jumlah ganti rugi harus mempertimbangkan prinsip-prinsip yang jelas dan tegas. Pihak yang memerlukan tanah tidakxbisaxmemaksaxmasyarakat menjual tanahnyaxsecara sepihak, xharga jualxharus didasarkanxpada harga pasarxyang disepakatixkeduaxpihak.

Bahwa dalam proses musyawarah, apabila tidak tercapaixkata sepakat mengenaixbesaranxganti rugixyangxdiusulkan, maka pihakxyang berhakxmemiliki hak untuk mengajukanxkeberatan kexpengadilan negerixsetempat dalamxjangka waktu 14 (empat belas) xhari kerja setelah musyawarahxberakhir. Pengadilan Negeri setempat kemudian akan memberikan putusan dalam waktu 30 (tiga pukuh) hari kerja sejak menerima keberatanxtersebut. Jika pihak**x**yang berhak**x**tidak mengajukan keberatan, maka**x**uang**x**ganti rugi akan dititipkan**x** (konsinyasi) **xfw**di pengadilanxnegerixsetempat, yang pada akhirnya dianggap bahwa pihak tersebut telah menerimaxbentuk danxbesaran gantixrugi yangxditetapkan.

Kenyataannya dalam pelaksanaan pengadaanxtanah Tol Cisundawu ada permasalahan dimana masyarakat merasa dirugikan dari pelaksanaan pengadaan tanah. Mereka tidak otomatis penghidupannya lebih baik**x**berkat proyek pengadaan tanah, karena nominal ganti**x**rugi yang tidak mencapai**x**kata sepakat adalah permasalahan**x**utama. Nominal ganti**x**rugi yang dianggap oleh masyarakat**x**tidak cukup untuk**x**mengganti kerugian**x**yang diterima**x**masyarakat dianggap**x**sebagai bentuk**x**penghambat proses**x**pelaksanaan pengadaan tanah, salah satunya adalah Kegiatan Pengadaan Tanah di Tol Cisundawu yang melibatkan masyarakat sebagai pemilik sebidangxtanah/bangunan SertipikatxHak GunaxBangunan (SHGB) xNomor 508 luas 10.834m2 dan SHGB Nomor 509 luas 11.166 m2, terletak di Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung, yang saat ini dikenal sebagai Pasar Sehat Cileunyi.

Bahwa tanah dan bangunan milik Pemohon tersebut untuk sebagian telah terkena proyek atau pengadaan tanahxuntuk pembangunanxjalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan.xYakni pada tanah SHGB Nomor 508 terkena dampak pembangunan seluas 110m2 dan pada tanah dengan SHGB Nomor 509 terkena seluas 4.768m2.

Yang dimana musyawarah yang telah dilaksanakan antara Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung dengan masyarakat pemilik tanah terdampak pada tanggal 13 November 2018 yang dilaksanakan di Aula Rumah Makan Ponyo, Jl Raya Cinunuk Nomor 156 Cileunyi Kabupaten Bandung , besarnya ganti kerugian (Nilai Penggantian Wajar) telah ditetapkan secara sepihak oleh KJPP dan Pemohon merasa keberatan terhadap nominal ganti kerugian yang telah ditetapkan.

Sedangkan pada tahun 2010 terdapat Keputusan Bupati Kabupaten Bandung Nomor 551.2/Kep.1208-Diskoperindag/2010 tanggal 3 September 2010, harga permeter kios pada lahan Pasar Sehat Cileunyi tersebut ditetapkanxsebesar Rp.5.000.000x(lima juta rupiah) permeternya dan padaxtahun 2013 tepatnya tanggal 2 Agustus 2013 berdasarkan PengikatanxJual Beli Nomor 55/Not/L/VIII/2013 disepakati hargaxkios permeternyaxadalah Rp.12.500.000,00 (duaxbelas jutaxlima ratusxribu rupiah).

Dimana dalam amar putusan Nomor 238/Pdt.G/2018/PN.Blb majelis hakim menyatakan besaran**x**ganti rugi**x**terhadap tanah**x**milik pemohon**x**yang terdampak proyek**x**Pembangunan**x**Jalan**x**Tol**x**Cileunyi-Sumedang-Dawuan tidak**x**memiliki kekuatan**x**hukum**x**mengikat.

Selanjutnya Tergugat telah mengajukan Permohonan Kasasi berdasarkan Perkara Nomor 7/Pdt.Ks/2019/PN.Blb kasasi tersebut tidak memenuhi syarat formal dan oleh karena itu tidak dapat diterima. Bahwa proses pelaksanaan**x**Putusan Pengadilan**x**Negeri Bale Bandung**x**tanggal 15 Januari 2019**x**Nomor : 238/Pdt.G/2018/PN.Blb. dimaksud telah**x**dijalankan, namun ternyata pihak Termohon tidak bersedia melaksanakan isi putusan dengan alasan tidak ada anggaran untuk pembayaran ganti rugi pembebasan tanah tersebut, karena yang memiliki hak untuk anggaran itu adalah pihak PUPR, sedangkan pihak PUPR tersebut tidak ditarik sebagai Tergugat, sehingga teguran atau aanmaning untuk eksekusi perkara tersebut dianggap selesai dan Putusan menjadi *non eksekutable* atau tidak dapat dijalankan karena kurang pihak.

Pemohon yang merasa haknya belum dapat dilaksanakan**x**mengajukan gugatan**x**Perkara**x**baru**x**dengan Nomor 167/Pdt.G/2019/PN.Blb, dengan**x**Tergugat Kementerian**x**PUPR dan**x**Kementerian ATR/BPN, yang**x**dengan amar**x**putusannya Menghukum**x**Termohon**x**untuk**x**membayar**x**nilai ganti**x**kerugian**x**atas**x**tanah milik Pemohon**x**sebagaimana**x**dalam**x**daftar bidang kavling**x**nomor 37 Sertifikat**x**Hak Guna**x**Bangunan**x** (SHGB) Nomor : 509 dan**x**luas tanah terdampak 4.768 M2 (meter persegi)**x**dengan**x**harga**x**per-meternya Rp.12.500.000,- (dua**x**belas juta**x**lima ratus ribu rupiah) ,sehingga**x**seluruhnya**x**berjumlah**x**Rp.59.600.000.000,- (lima puluh**x**sembilan milyar**x**enam ratus juta**x**rupiah )

Selanjutnya Termohon**x**mengajukan Banding berdasarkan Perkara Nomor 123/PDT/2020/PT.BDG dengan amar putusan menguatkan**x**putusan**x**Pengadilan Negeri**x**Bale Bandung**x**Nomor 167/Pdt.G/2019/PN Blb tanggal 26 November 2019**x** yang**x**dimohonkan**x**banding tersebut.

Termohon kembali mengajukan upaya hukum yaitu Kasasi berdasarkan Perkara Nomor 2970K/Pdt/2020 yang dimana berdasarkan pertimbangan hakim keberatan yang diajukan Penggugat tidak menggugat Tergugat I sebagai**x**instansi teknis yang memerlukan**x**tanah yang merupakan**x**Pejabat Pembuat Komitmen/PPK (Pasal 1 angka 7) Peraturan**x**Mahkamah**x**Agung Nomor 3 Tahun**x**2016, yang menyebabkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 238/Pdt.G/2018/PN.Blb tidak dapat dilaksanakan.

Bahwa**x**berdasarkan**x**putusan**x**Kasasi tersebut Pemohon**x**mengajukan upaya**x**hukum**x**luar**x**biasa**x**Peninjauan**x**Kembali**x**berdasarkan**x**Nomor**x**1021PK/Pdt/202, berdasarkan amarputusan majelis**x**hakim**x**menolak**x**permohonan**x**peninjauan kembali**x**dari Pemohon**x**Peninjauan**x**Kembali atas nama Salman**x**Faisol.

Bahwa berdasarkan Contoh Kasus di atas dapat di analisis beberapa Permasalahan pengadaan tanah melalui konsinyasi. Yang pertama bahwa berdasarkan informasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung telah dilaksanakan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian mengundang hadir Kejaksanan, Pengadilan Negeri, Kepolisian, Babinsa, Camat Cileunyi dan Masyarakat diberikan pemahaman tentang tata cara musyawarah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pengadaan Tanah. Namun terhadap masyarakat**x**yang**x**menolak nominal ganti**x**kerugian yang**x**telah di tetapkan, masyarakat masih belum mengerti proses dan cara gugatan yang dilakukan di Pengadilan**x**Negeri terkait**x**keberatan nominal ganti**x**kerugian.

Karena berdasarkan Putusan Kasasi Nomor 2970K/Pdt/2020 berdasarkan Pasal 1 angka 7 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Termohon Keberatan adalah lembaga**x**pertanahan sebagai**x**lembaga pemerintah yang menyelenggarakan**x**urusan pemerintahan**x**di bidang pertanahan**x**yang terdiri**x**atas Kantor Wilayah**x**Badan Pertanahan**x**Nasional Provinsi**x**atau Kantor**x**Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai**x**dengan hierarkinya yang**x**secara nyata**x**menjadi ketua pelaksana**x**pengadaan tanah**x**dan Instansi yang**x**memerlukan tanah, **x**yang dimana dalam kasus posisi Tol Cisundawu**x**Instansi**x**yang memerlukan**x**tanah adalah Kementerian**x**PUPR.

Namun Pemohon tidak menggugat Kementerian PUPR sebagai Instansi yang memerlukan tanah, dimana dampaknya adalah tidak dapatnya di eksekusi PutusanxNomor 238/Pdt.G/2018/PN.Blb yang menjadikan *non eksekutable* danxmengakibatkan amar putusan Kasasi Nomor 2970K/Pdt/2020 tersebut membatalkan putusan Nomorx167/Pdt.G/2019/PN.Blb dan PutusanxBanding Nomor 123/PDT/2020/PT.BDG. Maka sudah seharusnya musyawarah yang dilakukan bukan hanya proses untuk Penetapan Ganti Kerugian, namun juga bagaimana hak masyarakat dalam mempertahankan haknya dixPengadilan.

Konsinyasixbukanlah suatu perbuatan yang beritikad baik terhadap masyarakatxyang terkena dampak. Sebaiknya, upaya harus dilakukan untuk mencegah penggunaan konsinyasi adalah dengan mengadakan berulang-ulang musyawarah guna mencapai kesepakatan. Pendekatan ini lebih diharapkan karena penggunaan konsinyasixhanya akanxmenambah kompleksitas masalahxdalam proses pembangunanxtersebut.

Dalam proses penyelesaian gantixrugi dalamxpelaksanaan pengadaanxtanah harus adanya jaminan hukum yangxdiberikan kepada masyarakat. Ini merupakan bentuk formal dari aturan yang didasarkan pada prinsip-prinsip yang berlaku terkait kepemilikan tanah danxperlindungan hukumxyang diberikanxkepada individu yang memilikixhak atasxtanah.

Perlindunganxterhadap masyarakatxdalam pelaksanaanxpengadaan tanah sangatlah penting untukxmemastikan bahwa kepentinganxdan hak-hak mereka dihormati dan diperhitungkan secara baik. Proses ini seharusnya dilakukan dengan mengedepankan prinsip-prinsip keadilan, keberlanjutan, dan partisipasi masyarakat dalam pengambilan keputusan yang berpengaruh pada mereka.

1. **KESIMPULAN DAN SARAN**
2. **Kesimpulanx**
3. Pentingxbagixpemerintah ataueinstansixyangememerlukan tanah**x**untuk melibatkanxpemilikxtanahxdalamxprosesxpengadaanxtanah secara jujur dan terbuka. Bilaxterjadixkonflikxterkaitxpemberian ganti kerugian untuk mencari permasalahan dilakukan melalui negosiasiedan musyawaraheatau melalui sistem hukum yang berlaku.
4. Regulasi menganai Pengadaan**x**Tanah untuk Kepentingan**x**Umum**x**belum menjaminxpemegangxhakxatasxtanahxmemperolehxkehidupan**x**yang lebih baik dibandingkanxsebelumnya. Karenaxdasarxperhitunganxganti rugi belum memperhatikanxkerugianxnon fisikxyang terkaitxdenganxaspek ekonomi, aspekxsosiologis,xdan aspekxfilosofis yangxdialamixoleh pemegangxhakx atasxtanah.
5. Tindakan konsinyasi ke PengadilanxNegeri setempat sebenarnyaxtidak dapat dibenarkan karena belum adaxhubungan hukum antaraxpemilik hak**x**atas tanah dan**x**instansi pemerintah**x**atau instansi yang**x**memerlukan**x**tanah maka**x**perlu jaminan untukxmasyarakat agar hak-haknyaxdapatxtetap dihormati.
6. **Saran**
7. Perlunya payung hukumxterhadap pihak yangxberhak menolak bentukxbesaran gantixkerugian dan tidak mengajukan gugatan serta belum mengambil uang ganti kerugian, karena pihak yang berhak tidak memiliki pilihan selainxmenerima danxmengambil konsinyasixdi pengadilanxnegeri setempat;
8. Pemerintah perluxmeningkatan profesionalitas dan keterbukaanxterhadap pelaksanaan pemberianxganti kerugian pelaksanaanxpengadaan tanah agar dapat menghadirkanxrasa keadilan bagi pemegangxhak atas tanahxyang terdampak proyekxpengadaan tanah.
9. Perlu diberikan jangka waktu terhadapxkonsinyasi di pengadilanxnegeri disebabkan menolakxbentuk besaran gantixkerugian. Karena pihakxyang berhak sudah kehilanganxhak atas tanahnya, sedangkanxpembangunan harus segera dilaksanakanxmaka perlu adanya perhatianxterhadap hak-hakxpihak yang berhak tersebut agar mau mengambil konsinyasi di pengadilan negeri setempat.
10. DAFTAR PUSTAKA
11. Buku

Abdurrahman. *Masalah Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1983.

Aksinuddin, Saim. Hukum Pertanahan “*Mengurai Kompleksitas Problem Pertanahan di Indonesia”*, Malang, Bumi Puthuk Shankara, 2022.

Bakri, Muhammad. *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria*), Citra Media, Yogyakarta, 2007.

Arba, H.M. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika Offset, 2015.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_. *Hukum* *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta, Djambatan, 2005.

HR, Ridwan. *Hukum Administrasi Negara,* Yogyakarta, UII Pers, 2003.

Keumala, Dinda dan Setiyono. *Tip Hukum Praktis, Tanah dan Bangunan,* Jakarta, Redaksi RAS, 2009.

Latif, Abdul. *Hukum Administrasi Dalam Praktik Tindak Pidana Korupsi*, Jakarta, Prenada Media Group, 2014.

Maria, S.Q. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi,* Sosial dan Budaya, Cet. 1, Jakarta, Kompas, 2008.

Muhadar, *Viktimisasi Kejahatan Pertanahan*. Yogyakarta, LaksBang, 2006.

Mas, Marwan. *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2004.

Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum suatu Pengantar,* Yogyakarta, Liberty, 1995.

Nevawan, Tafielda. *Materi Ujian Tertulis Hukum Agraria I.* Bandung, Dinamika, 2004.

Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 2009.

Sarjita. *Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan dalam Era Otonomi Daerah (Keppres No. 34 Tahun 2003)*, Yogyakarta, Tugu Jogja, 2005.

Salindeho, John. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta, Sinar Grafika, 1998

Sangsung, Florianus SP. *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah,* Jakarta, Visimedia, 2007.

Soekanto, Soerjono. *Penelitian Hukum Normatif “suatu tinjauan singkat”*, Jakarta, Rajawali Pers, 2006.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_. *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1999.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamduji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.

Sodiki, Acmad. *Politik Hukum Agraria,* Jakarta, Konstitusi Press, 2013.

Soemitro, Ronny Hanitjo, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998.

Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2001.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya,* Jakarta, Sinar Grafika, 2009.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 1987.

Sumardjono, Maria S.W. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi dan Budaya*, Jakarta, Kompas, 2008.

Suseo, Frans Magnis. *Etika Dasar, Masalah-masalah Pokok Filsafat Moral,* Yogyakarta Kanisius, 1987.

Syah, Mudakir Iskandar. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Permata Aksara, Jakarta, 2015, hlm 20.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_. *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jala Permata, Jakarta, 2007.

Tehupeiory, Aartje. *Makna Konsinyasi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum,* Jakarta, Raih *Asas Sukses*, 2017.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. *Format Hukum yang melindungi kepentingan pemegang hak asas tanah (Konsinyasi dalam pengadaan tanah),* Jakarta, UKI Press, 2020.

Vincent*,* Andrew. *Theory of State*, Oxford, Basil Black Well, 1987.

1. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

1. Peraturan Hukum Lainnya

A. Hamid, S. Attamini dalam Muhammad Yamin, *Peranan Keputusan Presiden dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Negara, Suatu Studi Analisis mengenai Keputusan Presiden yang berfungsi sebagai pengatur dalam Kurun Waktu Pelita I-IV*, Disertasi doctor Universitas Indonesia, Jakarta, 1990

Djanggih, Hardianto. and Salle Salle, Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pandect, Jurnal Penelitian Ilmu Hukum (Research Law Journal) 12, no. 2 (2017)

Dedy Hernawan, *Pengadaan Tanah Dengan Cara Jual Beli Oleh Instansi Pemerintah Menurut Pasal 33 ayat (3) UUD 1945*, Jurnal Litigasi, 2015.

Endang Purwaningsih and Derta Rahmanto, “*Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum Dalam Perjanjian Pengusahaan Jalan  Tol  (PPJT)  Trans  Sumatera*,” Lex   Librum:   Jurnal   Ilmu  Hukum 5,   no.   2   (2019):   927–946, <https://doi.org/10.46839/lljih.v5i2.140> diakses tanggal 5 Oktober 2022

Hasan Basri, “*Justice and Legal Certainty for Land Title Holders in the Procurement of Land for Public Purposes*,” Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan 1, no. 1 .2013.

Muchsan, *Hukum Pertanahan di Indonesia Dalam Rangka Pelaksanaan Otonomi Daerah*, Yogyakarta: Makalah disampaikan dalam seminar Pertanahan, 2000.

Ratnawati, D. H., Asmaranti, A. D., & Djauhari, *Pelaksanaan Akta Pelepasan Hak Sebagai Alas Hak Untuk Mengajukan Permohonan Peralihan Dan Perubahan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir Di Kabupaten Brebes*. *Jurnal Akta*, *5*(1), 2018.

Mr Padjo and M Nazir Salim, *Memetakan Konflik Dalam Pengadaan Tanah Bandara Komodo*, BHUMI, Jurnal Agraria Dan Pertanahan, no. 40, 2014.

Devi Ramadan, *Proses Konsinyasi Ganti Rugi Dalam Penyelesaian Perkara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Publik*, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, <http://jurnalmahasiswa.umsu.ac.id/index.php/jimhum/article/view/273>

1. Arba, *Hukum* *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 1. [↑](#footnote-ref-1)
2. Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya,* Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 31. [↑](#footnote-ref-2)
3. Florianus SP Sangsung, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah,* Visimedia, Jakarta, 2007, hlm. 2. [↑](#footnote-ref-3)
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 dan 2 [↑](#footnote-ref-4)
5. DedyHernawan, *Pengadaan Tanah Dengan Cara Jual Beli Oleh Instansi Pemerintah Menurut Pasal 33 ayat (3) UUD 1945*, Jurnal Litigasi, 2015. [↑](#footnote-ref-5)
6. Abdurrahman, *Masalah Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1983, hlm.1. [↑](#footnote-ref-6)
7. Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria*), Citra Media, Yogyakarta, 2007, hlm. 5. [↑](#footnote-ref-7)
8. Mudakhir Iskandar Syah, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jala Permata, Jakarta, 2007, hlm. 5 [↑](#footnote-ref-8)
9. Saim Aksinuddin, *Hukum Pertanahan “Mengurai Kompleksitas Problem Pertanahan di Indonesia”*, Bumi Puthuk Shankara, Malang, 2022, hlm. 2 [↑](#footnote-ref-9)
10. Dinda Keumala dan Setiyono, *Tip Hukum Praktis, Tanah dan Bangunan,* Redaksi RAS, Jakarta, 2009, hlm. 6. [↑](#footnote-ref-10)
11. Arba, *Op.cit.,* hlm. 42. [↑](#footnote-ref-11)