

**PROSES PENYELESAIAN HAK KEPEMILIKAN
ATAS TANAH BERDASARKAN UPA NO.5
TAHUN 1960¹**

Oleh: Christina G. O Mamarama²

Flora P. Kalalo³

Engelien R. Palandeng⁴

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana konflik sengketa kepemilikan hak atas tanah dan bagaimana upaya penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Upaya penyelesaian konflik yang dilakukan oleh pemerintah atas sengketa kepemilikan hak atas tanah adalah dilakukan lewat prosedur administrasi lembaga pemerintah dalam hal ini oleh Badan Pertanahan Nasional. Sejumlah aturan turunan dari 32 Penekanan oleh pandangan pribadi penulis. 33 Nia Kurniati, op.cit, hal.442 34 Ibid, hal. 443. Lex Privatum, Vol.I/No.4/Oktobre /201365 sebagai implementasi UUPA 1960 merupakan benteng hukum dalam mengantisipasi terjadinya berbagai pelanggaran dalam proses penguasaan atas tanah, sehingga diharapkan mampu memperkecil sengketa pertanahan. 2. BPN dalam hal ini Direktorat Agraria menjadi wadah mediasi dari para pihak untuk mendapatkan penyelesaian atas sengketa kepemilikan tanah, Apabila suatu sengketa kepemilikan tanah tidak dapat diselesaikan dengan bantuan pemerintah dalam hal ini Direktorat Agraria lewat jalur mediasi, maka upaya lewat lembaga Pengadilan Umum maupun Badan Arbitrase dapat menjadi jembatan dari para pihak yang bersengketa untuk mendapatkan kepastian hukum atas status tanah yang menjadi objek sengketa. Kata kunci: Proses Penyelesaian; Hak Kepemilikan Atas Tanah.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Laju pertumbuhan penduduk yang semakin pesat, berbanding terbalik dengan ketersediaan lahan, sementara tuntutan akan lahan

merupakan konsekuensi dari kegiatan pembangunan fisik yang memerlukan tanah sebagai sarannya. Meskipun dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, aturan yang mengatur mengenai masalah pertanahan di Indonesia menganut spirit bahwa, dalam kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya masih bercorak agrarian, namun dalam prakteknya, yang nampak adalah mulai terjadi pergeseran paradigma pembangunan Indonesia yang secara perlahan berevolusi dari Negara agraris menjadi Negara industri. Situasi ini nyata terlihat dari peralihan fungsi lahan akibat pembangunan fisik perkotaan menggusur lahan-lahan pemukiman menjadi kompleks perkantoran, mall dan lokasi-lokasi bisnis lainnya, sementara di daerah pinggiran, lahan-lahan pertanian dan perkebunan, berubah menjadi lokasi industri dengan dibangunnya sejumlah pabrik berskala besar⁵. Salah satu contoh daerah yang mengalami hal ini adalah perubahan fisik yang terjadi di Sulawesi Utara, saat ini bertumbuh menjadi kota industri baru dengan berdirinya kawasan-kawasan industri otomotif, serta industri-industri besar lainnya diatas bekas tanah-tanah persawahan. Perubahan situasi seperti ini-pun mulai terlihat di Sulawesi Utara, terutama pada kawasan diantara Kota Manado dan Kabupaten Minahasa Utara, serta di kawasan pesisir pantai Kota Manado dan Kota Bitung. Kawasan dimaksud adalah area Ring Road 1 yang membelah lahan perkebunan dan lahan pemukiman rakyat menjadi fasilitas jalan raya. Dengan adanya Ring Road 1 ini, pembangunan fisik perkotaan mulai Lex Privatum, Vol. I/ No.4/ Oktober/ 201358 Jaminan perlindungan hukum dalam hal Pertanahan yang saat ini diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)⁶

Secara khusus terhadap pengaturan mengenai bukti atas kepemilikan tanah sebagaimana telah diatur dalam pasal 19 ayat 2 UUPA dan Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 pasal 1, bahwa sertifikat adalah bukti tanda hak atas tanah. Akan tetapi pada

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM : 14071101742

³ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Artikel Estevina Pangemanan. *Upaya Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Lex Privatum*, hal 2.

⁶ Kawasan dimaksud adalah area Ring Road 1 yang membelah lahan perkebunan dan lahan pemukiman rakyat menjadi fasilitas jalan raya. Dengan adanya Ring Road 1 ini, pembangunan fisik perkotaan mulai

kenyataannya masih banyak orang yang menempati maupun membangun rumah diatas tanah yang bukan miliknya atau diatas tanah sengketa tanpa memiliki surat kepemilikan hak atas tanah bahkan yang membuat sertifikat diatas tanah yang bersertifikat. Dalam hal terjadi sengketa kepemilikan atas tanah, maka pihak yang merasa memiliki tanah akan berusaha keras memperjuangkan hak-haknya.⁷ Oleh sebab itu pemerintah juga harus menjalankan kepentingan terselenggaranya kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat. Dalam hal seperti itu, maka sengketa-sengketa tidak muncul di sisi-sisi jalan beru pasarana SPBU, Perkantoran, Lembaga Pendidikan, Pertokoan, Real Estate dan memicu serta memacu pertumbuhan ekonomi micro pada penduduk asli yang tinggal dan menetap disana.

Melihat persoalan tersebut di atas, penguasaan tanah merupakan masalah yang perlu mendapatkan penyelesaian termasuk pembangunan dan penghunian rumah diatas tanah bukan miliknya yang sering melahirkan sengketa pertanahan. Dasar yuridis yang tersedia seakan-akan belum mampu untuk meredam konflik tersebut sehingga dibutuhkan pemikiran-pemikiran untuk mencari solusi dalam pengaturan masalah hukumnya, maupun dalam hal penyelesaian sengketa.

Berdasarkan dengan hal tersebut maka penulis merasa tertarik untuk lebih lagi mengkaji lebih dalam penulisan skripsi tentang PROSES PENYELESAIAN HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG POK AGRARIA NO 5 TAHUN 1960.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana konflik sengketa kepemilikan hak atas tanah ?
2. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian normatif, yaitu terutama mengkaji kaidah-kaidah (norma-norma) hukum dalam hukum positif.

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.⁸ Adapun data sekunder dalam skripsi ini mencakup :

- Bahan hukum primer, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan dalam hal ini berupa: UU No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria
- Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti, karya-karya tulis dari kalangan hukum, pendapat para pakar hukum yang berkaitan dengan isi dari skripsi.

Bahan hukum yang terkumpul kemudian diolah dan dianalisis secara normatif kualitatif.

PEMBAHASAN

A. Kebijakan dan peran pemerintah dalam penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah.

Persoalan tentang tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting sekali oleh karena sebagian besar daripada kehidupannya adalah tergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk digital library 2) kehidupan. Masa mendatang. Tanah adalah tempat pemukiman dari sebagian ummat manusia, disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani dan perkebunan dan pada akhirnya tanah pulah yang dijadikan ternpat persemayaman terakhir bagi seseorang yang meninggal dunia. Dalam suasana pembangunan sebagaimana halnya di negara kita sekarang kebutuhan akan tanah semakin meningkat.⁹ Kegiatan pembangunan sebagaimana halnya di Indonesia terutama sekali pembangunan di bidang materil baik di kota maupun di desa banyak sekali memerlukan tanah sebagai tempat penampungan kegiatan pembangunan dimaksud. Pengadaan berbagai proyek pembuatan dan pelebaran tanah (jalan) semuanya memerlukan tanah sebagai tempat

⁷ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997. *Tentang Pendaftaran Tanah* Presiden Republik Indonesia.

⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif; Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 13.

⁹ Ali, Achmad Chomzah, *2003 Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah. hal 5*

penampungan dan sebagai sarana utamanya. Usaha - usaha pengembangan perkotaan baik berupa perluasan dengan membuka tempat-tempat pemukiman baru di pinggiran kota maupun usaha - usaha pemekarannya sesuai dengan tata kota senantiasa membutuhkan tanah untuk keperluan tersebut. Pendek kata hampir semua usaha pembangunan memerlukan tanah sebagai sarannya. Adanya berbagai kepentingan yang kelihatannya saling bertentangan antara satu dengan lainnya berkenaan dengan persoalan tanah dalam pembangunan itu. Di satu pihak pembangunan sangat memerlukan tanah sebagai sarana utamanya, sedang di lain pihak sebagian besar dari warga masyarakat memerlukan juga tanah tersebut sebagai tempat pemukiman dan tempat mata pencaharian. Bilamana tanah tersebut diambil begitu saja dan dipergunakan untuk keperluan pemerintah, maka jelas kita harus mengorbankan hak azasi warga masyarakat yang seharusnya jangan sampai terjadi dalam negara yang menganut prinsip-prinsip " Rule of Law" akan tetapi bilamana ini dibiarkan saja maka usaha-usaha pembangunan akan macet¹⁰. Ada sementara pihak yang beranggapan kalau ada sebidang tanah sangat diperlukan untuk kepentingan pembangunan maka mau tidak mau usaha tersebut harus berhasil, sehingga pada saat sekarang pembangunan banyak dijadikan kambing hitam yang dapat menimbulkan kesan bahwa segalanya akan menjadi halal bilamana dilakukan untuk dan demi pembangunan, sekalipun hal tersebut dilakukan dengan melanggar hukum. Pandangan yang sedemikian ini sebenarnya bertentangan dengan azas perikehidupan dalam keseimbangan. Demikian mungkin pihak - pihak yang terkait dalam hak - haknya atas tanah menjadi korban pihak segelintir oknum - oknum yang tidak bertanggung jawab dengan kedok pembebasan tanah dalam rangka pembangunan. Dalam hal ini tentu peranan pemerintah daerah setempat sangat diperlukan sekali mendalami masalah - masalah pertanahan sehingga hal - hal yang merugikan bagi pihak yang terkena pembebasan, haknya atas tanah dapat segera ditanggulangnya. Peranan Pemerintah Atas Tanah Dalam Rangka Melaksanakan

Pembangunan. Pembangunan nasional yang meliputi berbagai aspek kbidupan baik pembangunpn yang dilaknkan oleh perorangan / keluarga atau kelompok sosial juga membutuhkan tanah. Jadi dalam menyongsong lajunya pembangunan hubungannya dengan tanah merupakan permasalahan yang cukup peka, karena dengan meningkatnya kegiatan pembangunan dewasa ini maka kebutuhan akan tanah untuk keperluan berbagai proyek juga turut meningkat.¹¹ Sedangkan dilain pihak penyediaan tanan untuk itu kurang. Untuk memenuhi kebutuhan akan tanah tersebut perlu penanggulangan yang serius, mengingat persoalan tanah adalah sangat sensitif karena hubungan tanah bukan halnya sekedar mengandung aspek ekonomis, tetapi juga kesejahteraan sosial, politik, kultural, psikologis, religlus. Berdasarkan hal tersebut di atas maka pemerintah dalam memecahkan berbagai masalah yang berkenaan dengan tanah, bukan saja harus mengindahkan prinsip-prinsip hukum akan tetapi juga harus memperhatikan kesejahteraan sosial, azas ketertiban dan azas kemanusiaan agar masalah pertanahan tersebut tidak berkembang menjadi keresahan yang mengganggu kestabilitas masyarakat. Dalam hal tersebut Menteri Dalam Negeri dengan Instruksinya tertanggal 10 Oktober 1974 telah menginstruksikan kepada semua Kepala Daerah di seluruh Indonesia antara lain untuk mengadakan inventarisasi terhadap semua masalah pertanahan yang dapat menimbulkan keresahan masyarakat. Salah satu prinsip dasar yang diletakkan oleh pemerintah dalam rangka pemamfaatan tanah adalah untuk kemakmuran rakyat yang dengan cara meletakkan kepentingan nasional diatas kepentingan individu sekalipun ini tidak berarti kepentingan individu atau golongan tertentu dapat dikorbankan begitu saja untuk kepentingan umum. Hal ini terlihat secara tegas dalam berbagai ketentuan dari Undang-Undang Pokok Agraria antara lain yaitu :¹²

1. Pasal 6 ; Bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Dalam pemakaiannya suatu hak atas tanah harus memperhatikan kepentingan masyarakat

¹⁰ Istiana Heriani, *Peranan Pemerintah Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan Al'ald*, Hal 6

¹¹ Erna Herlinda. *Peranan Pemerintah Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan*. Hal 4

¹² Istiana Heriani. *Op.Cit* hal 9

seperti juga dalam pasal 33 UUD 1945 ; Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara, dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Sungguhpun dalam UUD 1945 pasal 33 ayat 3 tidak mencantumkan dengan tegas kata-kata fungsi sosial, namun harus di tafsirkan bahwa fungsi sosial dari hak milik pribadi diartikan hak milik itu tidak boleh merugikan kepentingan masyarakat. Dengan demikian pengertian fungsi sosial dari pada tanah adalah jalan kompromi atau hak rutilak dari tanah seperti tersebut dalam rernori penjelasan Undang-Undang Pokok Agraria. Bahwa keperluan tanah tidak saja diperkenankan semata-mata untuk kepentingan pribadi, kegunaannya harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari haknya sehingga bermamfaat, baik untuk kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai tanah juga bermanfaat untuk masyarakat dan kepentingan perorangan harus saling imbang mengimbangi sebagai dwi tunggal.

Noto Negoro menyatakan bahwa : "Hak untuk mempunyai fungsi sosial itu sebenarnya mendasarkan yang individualistis, ditempelkan padanya sifat yang sosialis, sedangkan kalau berdasarkan Pancasila. Hukum kita tidak berdasarkan atas corak individualisme tetapi corak dwi tunggal ". Jadi maksud dwi tunggal adalah bahwa setiap individualistis mempunyai fungsi sosial sesuai dengan Pancasila bahwa dalam individu tersebut melekat kepentingan sosial, misalnya hak milik dapat dicabut demi kepentingan sosial. Berarti semua hak atas tanah dalam pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria berarti bukan saja hak milik tetapi semua hak atas tanah dalam arti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai mempunyai fungsi sosial, dengan ini berarti semua hak atas tanah dapat mengisi kepentingan nasional dari rakyat untuk kemakmuran rakyat¹³.

2. Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria

Yang membatasi berlakunya hukum adat dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa. Dari redaksi pasal UUPA pengertian hukum adat

mempunyai arti yang tersendiri, dimana pasal 5 itu memberi batasan-batasan terhadap hukum adat tersebut yaitu :

- a. Hukum adat tidak boleh bertentangan dengan sosialisme Indonesia.
- b. Hukum adat tidak boleh bertentangan dengan negara dan kepentingan nasional yang berdasarkan persatuan bangsa.
- c. Hukum adat tidak boleh bertentangan dengan kesatuan (perundang-undangan lainnya).
- d. Hukum adat harus mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada agama.

Sedemikian ketatnya pembatasan hukum adat terhadap walaupun di dalam pasal 3 UUPA membuat suatu pengakuan yang tegas terhadap hak ulayat dan hak-hak yang serupa yang tunduk pada hukum adat. namun demikian pengakuan tersebut bila ditinjau dari segi juridis. Formal adalah merupakan suatu kemajuan tentang kedudukan hak ulayat dalam UUPA, jadi dengan adanya pengakuan terhadap hak ulayat secara formal ini akan dapat mengisi pembangunan nasional disatu pihak dan kepentingan umum secara bersama dilain pihak. Dengan demikian pemecahan permasalahan hak ulayat untuk turut serta dalam pembangunan dengan serius dan menyeluruh dapat diselesaikan dimensi juridis dengan memperhatikan aspek-aspek sosial, politis, ekonomi dan kultural agar supaya hal yang demikian tidak akan berkembang menjadi suatu keresahan yang dapat mengganggu stabilitas masyarakat.

3. Pada pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

"Dimana dalam pasal ini memungkinkan negara untuk mencabut hak atas tanah untuk kepentingan sosial. Ketentuan pencabutan hak ini adalah merupakan ketentuan, yang memungkinkan negara untuk melaksanakan politik dan strategi pertahanan keamanan. Dalam pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum sebagaimana yang kemudian diatur dalam Undang-Undang nomor 20 tahun 1961,¹⁴ maka pencabutan hak dimaksud hanya memungkinkan bilamana ada suatu kepentingan umum yang benar-benar menghendakinya. Kepentingan ini misalnya untuk pembuatan jalan raya, Pelabuhan,

¹³ Ibid hal 21

¹⁴ UURI No.20 Tahun 1961. *Tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya*.

bangunan untuk industri pertambangan, perumahan dan kesehatan masyarakat serta lainnya dalam rangka pelaksanaan pembangunan nasional.

B. Pemecahan Masalah Pertanahan Yang Dilakukan Pemerintah Daerah.

Tanah yang diperlukan dalam pencabutan hak atas tanah dan pembebasan tanah untuk keperluan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah, maka dalam hal ini diperlukan jaminan, baik bagi pihak warga negara maupun bagi pihak pemerintah. Karena pada dasarnya, persoalan tanah merupakan persoalan rumit. Yang demikian karena tanah dapat merupakan komoditi ekonomi bagi orang-orang yang berada, dan merupakan harta kekayaan yang dapat diinventarisasi di bank dengan cara pembelian tanah sebanyak-banyaknya dan dapat menjadikan suatu sengketa sesama penduduk atau antara penduduk dengan pihak swasta ataupun antara penduduk dengan pemerintah.¹⁵ 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 UUPA maka jika pemerintah memerlukan tanah dalam rangka pembangunan akan menemui kesulitan dalam memperoleh tanah yang dimaksud.¹⁶ Dalam hal pembebasan tanah ini terdapat dua kepentingan yang seimbang yaitu kepentingan pemegang hak atas tanahnya tentu menginginkan sejumlah ganti rugi dari kepentingan pemerintah dilain pihak yaitu melaksanakan pembangunan Dengan alasannya dua kepentingan yang berbeda, maka Persoalan akan tanah semakin rumit dalam hal ini tentu memerlukan pemecahan permasalahan pertanahan yang harus mendasarkan kepada kedua kepentingan yang berbeda tadi, sehingga disamping terlaksananya pembangunan yang diprogramkan tetap terpelihara serta hubungan yang harmonis antara pemerintah dan rakyat untuk meningkatkan pembangunan menuju masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.¹⁷ Dalam memecahkan masalah pertanahan yang

dilakukan oleh pemerintah daerah tentunya tidak terlepas pada peraturan perundang-undangan serta kebijaksanaan - kebijaksanaan yang dibuat oleh pemerintah setempat dimana ada permasalahan tentang tanah- tanah yang diperuntukkan dalam pembangunan. Dalam rangka mengisi pembangunan ini maka pemerintah memerlukan tanah sehingga untuk mendapatkan tanah tersebut pemerintah harus mengadakan pencabutan hak atas tanah dan pembebasan hak atas tanah bagi rakyat yang memiliki tanah tersebut, agar tanah tersebut menjadi milik pemerintah dan dapat digunakan untuk pembangunan dan demi kepentingan umum.

B. Upaya Hukum atas Penyelesaian Sengketa Kepemilikan hak atas tanah.

Penciptaan masyarakat adil dan makmur merupakan tujuan negara Republik Indonesia dan pembangunan yang merupakan dasar program pemerintah untuk seluruh wilayah Indonesia. Dalam melaksanakan pembangunan ini faktor utama yang paling penting adalah tanah. Seperti pembuatan jalan raya, pelabuhan-pelabuhan, bangunan-bangunan untuk industri, pertambangan, perumahan dan kesehatan dan lain-lain demi kepentingan masyarakat.¹⁸

Untuk memperoleh tanah ini peranan pemerintah sangat diperlukan karena terkadang tanah yang akan didirikan atau bangunan tersebut adalah milik rakyat, sehingga untuk memperolehnya harus melalui pemerintahan yaitu dengan cara pencabutan hak atas tanah dan pembebasan hak atas tanah. Peranan pemerintah atas tanah dalam rangka mewujudkan catur tertib pertanahan sangat penting sekali sehingga dalam hal ini pemerintah harus dapat menjalankan fungsinya dengan baik dan benar. Catur tertib pertanahan ini dilaksanakan untuk kemakmuran rakyat. Pemerintah dalam memecahkan berbagai masalah yang berkenaan dengan tanah, bukan saja harus mengindahkan prinsip-prinsip hukum akan tetapi juga harus memperhatikan kesejahteraan sosial, azas ketertiban dan azas kemanusiaan agar masalah pertanahan tersebut tidak berkembang menjadi keresahan yang mengganggu stabilitas masyarakat.

¹⁵ Ibid Hal 23

¹⁶ Ibid hal 8

¹⁷ Ibid 24

¹⁸ Istiana Heriani. *Op.Cit* hal 9

Atas dasar itu maka pemerintah berperan dalam pemberian hak milik atas tanah negara agar tidak menimbulkan berbagai masalah atau sengketa tanah, diperlukan adanya pengaturan yang tegas dan landasan hukum yang kuat dibidang pertanahan. Sehubungan dengan pemberian hak milik atas tanah negara maka ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Sedangkan dalam pelimpahan kewenangannya diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara. Dengan adanya aturan tersebut diharapkan agar lebih mengarah pada catur tertib dibidang pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib pemeliharaan pertanahan dan tertib penggunaan pertanahan. Serta untuk mempermudah masyarakat mendapatkan status hak tanahnya di Kantor Pertanahan.¹⁹

Peranan pemerintah atas tanah dalam rangka pembangunan sangat penting sekali sehingga dalam hal ini pemerintah harus dapat menjalankan fungsinya dengan baik dan benar. Pembangunan ini dilaksanakan untuk kemakmuran rakyat. Pemerintah dalam memecahkan berbagai masalah yang berkenaan dengan tanah, bukan saja harus mengindahkan prinsip – prinsip hukum akan tetapi juga harus memperhatikan kesejahteraan sosial, azas ketertiban dan azas kemanusiaan agar masalah pertanahan tersebut tidak berkembang menjadi keresahan yang mengganggu stabilitas masyarakat.²⁰

Dalam masa pembangunan dewasa ini persediaan tanah untuk proyek-proyek pembangunan sangatlah terbatas. Berkenaan dengan pengambilan tanah-tanah penduduk untuk keperluan pembangunan ada dua cara yang ditempuh pemerintah yaitu :

a. Pencabutan hak atas tanah (ontoi gening) adalah :

Pengambilan tanah kepunyaan seseorang oleh negara secara paksa yang mengakibatkan

hak atas tanah itu menjadi terhapus tanpa yang bersangkutan melakukan suatu pelanggaran atau lalai dalam memenuhi sesuatu kewajiban hukum.²¹

b. Pembebasan tanah (prijsgeving) adalah :

Melepaskan hubungan semula yang terdapat diantara pemegang atau penguasa tanah dengan cara memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah dengan pihak yang bersangkutan. Pembebasan tanah hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dari pihak pemegang hak baik mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang diberikan terhadap tanahnya. Jadi perbuatan ini haruslah didasarkan kesukarelaan si pemegang hak. Bagaimana kalau si pemegang hak dapat bersedia untuk menyerahkan tanahnya, maka pihak pemerintah melalui panitia tanah khusus untuk itu harus mengusahakan agar supaya diserahkannya tanah tersebut secara sukarela. Bilamana instansi pemerintah memerlukan tanah untuk keperluan tertentu sedangkan di atas tanah tersebut masih dipenuhi dengan hak tertentu harus mengajukan permohonan pembebasan, hak atas tanah kepada Gubernur Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk dengan mengemukakan tujuan penggunaan tanahnya. Dalam hal pembebasan tanah ini terdapat dua kepentingan yang seimbang yaitu kepentingan pemegang hak atas tanahnya tentu menginginkan sejumlah ganti rugi dari kepentingan pemerintah dilain pihak yaitu melaksanakan pembangunan Dengan alasannya dua kepentingan yang berbeda, maka. Persoalan akan tanah semakin rumit dalam hal ini tentu memerlukan pemecahan permasalahan pertanahan yang harus mendasarkan kepada kedua kepentingan yang berbeda tadi, sehingga disamping terlaksananya pembangunan yang diprogramkan tetap terpelihara serta hubungan yang harmonis antara pemerintah dan rakyat untuk meningkatkan pembangunan menuju masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam memecahkan masalah pertanahan yang dilakukan oleh pemerintah daerah tentunya tidak terlepas pada peraturan perundang-undangan serta kebijaksanaan – kebijaksanaan yang dibuat oleh pemerintah setempat dimana

¹⁹ Rachmat Trijono, S.H., M.H. "Hak Menguasai Negara Di Bidang Pertanahan"

²⁰ Istiana Heriani *Op.Cit* hal 19

²¹ DRS. SELVIE M.TUMENGKOL,MSI *Op.Cit* hal 26

ada permasalahan tentang tanah- tanah yang diperuntukkan dalam pembangunan.

Adapun yang berhak dalam pembesaran hak atas tanah ini adalah Panitia pembebasan yang melakukan pemeriksaan penelitian dan penetapan ganti rugi dalam rangka Pembebasan hak atas tanah dengan atau tanpa bangunan atau tanaman yang ada di atasnya yang pembentukannya ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah untuk masing-masing Kabupaten, Kotamadya dalam suatu Wilayah Propinsi yang bersangkutan.²²

Bagi masyarakat Indonesia hak atas tanah dan benda- benda yang ada di atasnya merupakan hukum yang penting, namun apabila, benar-benar diperlukan dapat dilakukan pencabutan dan pembebasan hak tersebut untuk kepentingan pembangunan. Timbul permasalahan sejauh mana peranan pemerintah atas tanah dalam rangka melaksanakan pembangunan dan bagaimana upaya pemerintah dalam hal pemecahan masalah pertanahan yang timbul.

Penciptakan masyarakat adil dan makmur merupakan tujuan negara Republik Indonesia dan dan catur tertib pemerintahan merupakan program pemerintah untuk mewujudkan tertib pemerintahan. Secara umum UUPA membedakan tanah menjadi:

1. Tanah Hak

Tanah hak adalah tanah yang telah dibebani sesuatu hak di atasnya, tanah hak juga dikuasai oleh negara tetapi penggunaannya tidak langsung sebab ada hak pihak tertentu di atasnya.

2. Tanah Negara

Tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai negara. Langsung dikuasai artinya tidak ada pihak lain di atas tanah itu, tanah itu disebut juga tanah negara bebas.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Upaya penyelesaian konflik yang dilakukan oleh pemerintah atas sengketa kepemilikan hak atas tanah adalah dilakukan lewat prosedur administrasi lembaga pemerintah dalam hal ini oleh Badan Pertanahan Nasional.

²² Sarkawi "Aspek Yuridis Dan Prosedur Pembebasan Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum" hal 88

Sejumlah aturan turunan dari 32 Penekanan oleh pandangan pribadi penulis. 33 Nia Kurniati, op.cit, hal.442 34 Ibid, hal. 443. Lex Privatum, Vol.I/No.4/Oktober /201365 sebagai implementasi UUPA 1960 merupakan benteng hukum dalam mengantisipasi terjadinya berbagai pelanggaran dalam proses penguasaan atas tanah, sehingga diharapkan mampu memperkecil sengketa pertanahan.

2. BPN dalam hal ini Direktorat Agraria menjadi wadah mediasi dari para pihak untuk mendapatkan penyelesaian atas sengketa kepemilikan tanah, Apabila suatu sengketa kepemilikan tanah tidak dapat diselesaikan dengan bantuan pemerintah dalam hal ini Direktorat Agraria lewat jalur mediasi, maka upaya lewat lembaga Pengadilan Umum maupun Badan Arbitrase dapat menjadi jembatan dari para pihak yang bersengketa untuk mendapatkan kepastian hukum atas status tanah yang menjadi objek sengketa. Pilihan jalur penyelesaian yang ada dapat menjadi solusi atas kebutuhan pemenuhan prinsip keadilan dan kepastian hukum dari para pihak yang bersengketa.

B. Saran.

Cara penyelesaian sengketa pertanahan disarankan dilakukan dalam dua model, yaitu pertama, harus dilaksanakan dengan negosiasi dan musyawarah dengan memperhatikan kepentingan masyarakat dan kepentingan lainnya . Dalam hal ini, pemerintah harus bertindak sebagai fasilitator bukan sebagai mediator, yang cenderung bersifat sebagai partisipan dalam kelompok yang bertikai. Pilihan jalur penyelesaian tergantung pada pilihan para pihak yang bersengketa yang sudah tentu dengan segala pertimbangan atas faktor waktu, biaya dan efisiensi, maka pilihan arbitrase dapat menjadi satu solusi dalam menyelesaikan sengketa pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

Ali Achmad Chomzah, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah, Prestasi Pustaka, Jakarta* 2003.

- Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional sampai Orde Baru*, Penerbit P.T Alumni, Bandung 2004
- EkoYulianIsnur, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Suratrumah dan Tanah*, Pustaka Justitia, Yogyakarta 2012
- Elza syarief, *menuntaskan sengketa tanah*, KPG (kepuustakaan Populer Gramedia), Jakarta 2012
- Helmi, *Hukum Perizinan Lingkungan hidup*, Sinar Grafika, Jakarta 2012
- Muchsin, Imam Koeswahyono, soimin, *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung 2007
- Suriansyah Murhaini, *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanahan*, LaksBang Justitia, Surabaya 2009
- Husen alting. *Dinamika hukum dalam pengakuan dan perlindungan hak masyarakat adat atas tanah*, laksbang pressindo, yogyakarta 2011
- Ida Nurlinda, "Kendala Pengadaan Tanah bagi Pangunan PASca berlakunya UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", dalam An An Candrawulan, ed.al., *Kompilasi Hukum Bisnis dalam rangka Purnabakti Prof. Dr. H. Man Sastrawidjaja*, SH,SU., CV. Keni bekerjasama dengan bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Bandung, 2012
- Purnabhakti Prof. Dr. Yudha Bhakti SH, MH., *Fikahati Aneska bekerjasama dengan Bagian Hukum Internasional Fakultas Hukum Universitas Padjajaran*, Bandung, 2012
- Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Surabaya, 2007
- Jayadi Setiabudi, *Tata cara Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta 2012
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah, Seri Hukum Harta Kekayaan*, Kencana, Jakarta, 2004
- R. Soepomo, *bab-bab tentang hukum adat*, karya grafis digital, Jakarta, 2000
- R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta 2001
- R. Wiyono, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Sinar Grafika, Jakarta 2009
- Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta 2011
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Penerbit Alumni, Bandung 1991
- Sri Mamudji, et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 4-5.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. III, (Jakarta: UI-Press, 1986)
- Sudaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta 1994
- Yurisyadi, *Industrialisasi dan Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*, Genta Publishing, Yogyakarta 2010
- Kitab Undang-Undang Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta 2007
- Internet:
http://perpustakaan.bpn.go.id/elibrary/.../Koleksi_5514.pdf, Diakses pada tanggal 10 Desember 2012
- www.rhinoe.files.wordpress.com/2010/10/da-mpak-rumah-susun.docx, Diakses pada tanggal 10 Desember 2012