

*Book Chapter*

Penyelesaian  
**Sengketa**  
**Hukum Atas Tanah**

Mappasessu Baso Madiong  
Andy Abrianawaty M. Yulia A. Hasan  
Muhammad Taufiq Zulkifli Makkawaru  
Andi Tira

*Book Chapter*

**PENYELESAIAN SENGKETA HUKUM ATAS TANAH**

Copyright@penulis 2022

Penulis:

**Mappasessu Baso Madiong**  
**Andy Abrianawaty M. Yulia A. Hasan**  
**Muhammad Taufiq Zulkifli Makkawaru**  
**Andi Tira**

Editor:

**Abd. Haris Hamid**  
**Almusawir**

Tata Letak

**Mutmainnah**

vi + 57 halaman

18 x 26 cm

Cetakan: 2022

Dicetak Oleh: CV. Berkah Utami

**ISBN : 978-623-95415-4-5**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang  
Dilarang memperbanyak seluruh atau sebagian isi buku ini  
tanpa izin tertulis penerbit



Penerbit: Chakti Pustaka Indonesia  
Jl. Ir. Sutami Ruko Villa Mutiara Indah  
Kelurahan Bulurokeng, Kec. Biringkanaya  
Makassar - 90241

# PRAKATA

Puji syukur kami panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan karunia-Nya sehingga *Book Chapter* dengan judul “**Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah**” telah terbit. *Book chapter* ini merupakan salah satu luaran dari pelaksanaan Tridarma Perguruan Tinggi pada Program Studi Magister Hukum Universitas Bosowa, yang ditulis oleh beberapa mahasiswa dan tenaga pengajar dan dikemas dalam satu topik.

Keberhasilan penyusunan *Book Chapter* ini tentunya bukan atas usaha penulis saja namun ada banyak pihak yang turut membantu dan memberikan dukungan untuk suksesnya penulisan buku ini. Untuk itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan baik secara moril ataupun material sehingga buku ini berhasil disusun.

Harapan kami, dengan terbitnya *book chapter* ini, semoga dapat menambah referensi dan dapat digunakan sebagai rujukan oleh berbagai pihak.

Makassar, September 2022

Penyusun

# DAFTAR ISI

<b>Prakata</b>	<b>iii</b>
<b>Daftar Isi</b>	<b>iv</b>
<b>Chapter 1</b>	
Teori Pembuktian Pada Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah .....	1
<b>Penulis:</b> <b>Mappasessu<sup>1</sup>, Zulkifli Makkawaru<sup>2</sup>, Andi Tira<sup>3</sup></b>	
<b>Chapter 2</b>	
Analisis Hukum Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Rel Kereta Api di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan .....	19
<b>Penulis:</b> <b>Andi Abrianawaty M<sup>1</sup>, Baso Madiong<sup>2</sup>, Yulia A. Hasan<sup>3</sup></b>	
<b>Chapter 3</b>	
Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah di Kawasan Waduk Tunggu Pampang Kota Makassar .....	43
<b>Penulis:</b> <b>Muhammad Taufiq<sup>1</sup>, Baso Madiong<sup>2</sup>, Andi Tira<sup>3</sup></b>	

# Chapter 1

## TEORI PEMBUKTIAN PADA PENYELESAIAN SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH

Mappasessu<sup>1</sup>, Zulkifli Makkawaru<sup>2</sup>, Andi Tira<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Program Studi Magister Ilmu Hukum,  
Universitas Bosowa

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis tentang teori pembuktian apa yang digunakan oleh Hakim terhadap putusan penyelesaian sengketa hak milik atas tanah Nomor: 6/Pdt.G/2020/Pn.Wsn di Pengadilan Negeri Watansoppeng. Metode penelitian yang digunakan yakni Yuridis – Empiris, awalnya meneliti data primer putusan hakim dalam suatu pengadilan kemudian dilanjutkan penelitian data sekunder Teori Pembuktian Perdata yang digunakan penegak hukum. Penelitian empiris dengan meneliti secara langsung ke lokasi penelitian yang berkaitan dengan putusan hakim terhadap suatu putusan, serta melakukan wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Watansoppeng. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Majelis Hakim menerapkan Teori Pembuktian Yang Negatif Menurut Undang Undang (Negatief-Wettelijke), dengan melihat beberapa aspek pendekatan yakni Alat bukti berupa SPPT-PBB, Minimal 2 (dua) Alat Bukti, Beban Pembuktian, Pemeriksaan Setempat, Persangkaan.

**Kata kunci:** *Pembuktian; Sengketa Hak Milik; Putusan Hakim*

---

### PENDAHULUAN

Dari aturan UU 48 Thn 2009 tentang Kekuasaan Hakim ayat 10 butir 1, bahwa: pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan suatu kasus yang diajukan kepadanya, dengan alasan bahwa hukum tidak ada atau tidak jelas.

Ketentuan ini diketahui sebagai asas yang melarang untuk menolak pengajuan perkara (*rechtsweigering*) hal ini mewajibkan hakim agar memeriksa, mengadili suatu perkara yang dihadapkan kepada hakim meski dalam undang undang tidak tercantum dengan jelas ataupun tidak lengkap.

Untuk menunjukkan realitas peristiwa hubungan yang sah atau peristiwa tertentu, adanya hak, yang digunakan sebagai premis oleh pihak yang dirugikan dalam mendokumentasikan gugatan ke pengadilan, metodologi demonstrasi adalah tahap utama, dalam penyelesaian kasus di pengadilan.

Hakim mesti memiliki potensi bernalar hukum baik dan benar, menelaah serta memberi suatu pertimbangan cukup. Terdapat suatu proses penalaran hukum yang dikenal dengan *legal reasoning*, karna merupakan aktifitas "*reason*" perihal hukum, penemuan metode seorang hakim memutus perkara atau kasus hukum sementara ditanganinya.

Peristiwa di dalam sidang pengadilan, setiap unsur hukum yakni pihak terlibat semestinya mengajukan dalil-dalil yang saling bertentangan. Majelis Hakim wajib melakukan pemeriksaan terhadap dalil mana yang paling sah, rasional serta logis.

Didalam Ayat 163 HIR, yang berbunyi, "Siapa pun yang mengaku memiliki kebebasan atau mengingat suatu kesempatan untuk memperkuat hak istimewanya atau untuk mencegah hak istimewa itu diperoleh orang lain, harus menunjukkan adanya kebebasan atau kesempatan tersebut".

Membuktikan merupakan memberi keyakinan kepada hakim perihal kebenaran suatu dalil atau didalam suatu sengketa mengemukakan beberapa dalil, sehingga tergambarkan bahwa perihal pembuktian barulah diperlukan pada suatu peristiwa sengketa atau perkara di pengadilan atau muka hakim. Penelitian yang dipaparkan menyangkut suatu kasus yang sudah memiliki putusan tetap. Perkara yang terjadi berawal dari gugatan pada tanggal 2 Desember tahun 2020 dengan duduk perkara secara singkat sebagai berikut;

Para berperkara yakni, Penggugat: Arifah Penggugat I, Hali Penggugat II, Adama Penggugat III, Nursiah Penggugat IV, dan Amaluddin Penggugat V. Terdiri dari 5 (lima) penggugat melawan 1 (satu) tergugat, yakni : Wali sebagai Tergugat Objek gugatan adalah sebidang tanah kebun ± 48 are yang terletak di Masumpu, Desa Watu Toa, Kecamatan Marioriwawo, Kabupaten Soppeng.

Adapun duduk perkaranya bahwa objek sengketa awalnya milik Amire (almarhum) orang tua Para Penggugat, yang semasa hidupnya selain meninggalkan objek sengketa juga meninggalkan 5 (lima) orang anak, Almarhum tidak pernah melakukan suatu pelanggaran aturan baik berupa jual beli, tukar menukar, hibah maupun perjanjian pinjam meminjam yang dapat menimbulkan atau mengalihkan hak atas objek sengketa kepada siapa pun termasuk kepada tergugat.

Semasa hidupnya orang tua para penggugat dalam objek sengketa telah ditanami beberapa tanaman jangka panjang berupa pohon jati, jambu mente, mangga serta beberapa pohon kelapa dan pohon pangi, namun pada saat gugatan didaftarkan di pengadilan sebagian pohon tersebut habis, telah ditebang oleh tergugat dengan menggantinya dengan pohon coklat.

Objek sengketa tersebut sejak awal pendaftaran pajak tanah hingga sekarang atas nama Amire (orang tua para penggugat), namun tergugat mulai menguasai objek sengketa tersebut setelah ayah para penggugat (Amire) meninggal dunia pada tahun 1998. Tergugat menguasai objek sengketa tanpa izin dari para penggugat dan ayah penggugat semasa hidupnya. Hal inilah yang menurut para penggugat merupakan perbuatan melawan hukum sehingga para penggugat mengalami kerugian. Terhitung sejak tahun 1998.

Mengingat tujuan di balik gugatan, maka pihak yang dirugikan kemudian, pada saat itu, meminta eksekutif dari Majelis Hakim untuk melihat dan menengahi dengan memberikan pilihan:

1. Mengakui sepenuhnya perkara penggugat.
2. Menyatakan Penggugat adalah penerus almarhum Amire yang memenuhi syarat untuk objek pertanyaan.
3. Menyatakan bahwa obyek pertanyaan adalah warisan dari almarhum Amire harus berada di bawah penguasaan Penggugat sebagai ahli waris;
4. Menyatakan bahwa kegiatan Terdakwa yang menguasai obyek debat tanpa izin merupakan demonstrasi yang melanggar hukum;

Gugatan ini telah berakhir pada hari Selasa tanggal 13 April 2021 dan mempunyai kekuatan hukum yang sah (*inkracht van gewijsde*), dengan putusan sebagai berikut:

Dalam kasus utama:

1. Tidak diragukan lagi kasus Penggugat sampai taraf tertentu;
2. Menyatakan Penggugat adalah penerima manfaat utama Amire yang memenuhi syarat untuk objek perdebatan;
3. Menyatakan obyek perdebatan sebagai sebidang tanah persemaian seluas kurang lebih 48 (48) bagian tanah yang terletak di Masumpu, Desa Watu Toa, Kecamatan Marioriwawo, Kabupaten Soppeng dengan batas: sebelah utara tanah Walid/Tergugat, sebelah timur Tanah Ganjil dan Suhartini, sebelah selatan tempat yang terkenal dengan Ganjil, Teppo dan Hj. Mina sebelah barat dari tempat yang diketahui oleh Wali/Tergugat adalah tanah yang memiliki tempat warisan Amire yang seharusnya berada di

- bawah penguasaan Penggugat sebagai ahli waris utama;
4. Menyatakan bahwa kegiatan Terdakwa yang menguasai obyek perdebatan adalah demonstrasi yang melanggar hukum;
  5. Menolak Tergugat atau siapa saja yang berhak darinya untuk menyampaikan obyek pertanyaan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan asli;
  6. Menghukum Terdakwa untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditetapkan sebesar Rp. 1.0550.00,- ;
  7. Menolak perkara Penggugat selain dan selebihnya.

Untuk memperoleh akibat dari pemeriksaan masalah, pencipta menggunakan penyelidikan kasus, dengan menghubungkan spekulasi pembuktian, terutama dalam menunjukkan kasus-kasus umum, dengan alasan bahwa pengenalan pilihan yang ada di *kracht van gewijsde* tidak dapat dipisahkan. dari penilaian otoritas yang ditunjuk dan kepercayaan pada bukti yang diajukan di pengadilan.

Hipotesis pembuktian yang melibatkan ahli dalam pemeriksaan pilihan perkara untuk penyelesaian perselisihan hak kepemilikan tanah no: 6/Pdt.G/2020/Pn.Wsn adalah Teori Pembuktian Negatif Menurut Hukum (*Negatief Wettelijke*).

Hipotesis Pembuktian Negatif Menurut Hukum (*Negatief Wettelijke bewijs theorie*) adalah hipotesis yang dikemukakan oleh D. Simons di Belanda, pada saat gagasan susunan Ned. Sv diperiksa terlebih dahulu. Sejauh penegasan seperti yang ditunjukkan oleh hipotesis ini, harus didasarkan pada hukum, khususnya bukti yang sah menurut hukum yang dianut oleh keyakinan hakim didapat dari bukti yang tidak sepenuhnya diselesaikan. *Herziene Inlands Reglement (HIR)* maupun Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP) lama dan baru, semuanya memenuhi hipotesis pembuktian dengan melihat peraturan negatif.

Hipotesis ini digunakan dalam siklus hukum yang tegas dinyatakan dalam ayat 183 KUHP: Pejabat yang ditunjuk dapat memaksakan hukuman kepada seseorang kecuali jika, dengan tidak kurang dari dua bukti yang cukup kuat, ia diyakinkan bahwa suatu tindakan pelanggar hukum benar-benar terjadi dan bahwa termohon bersalah karena melakukannya.

Demikian juga dalam *Herziene Inlands Regulation (HIR)* ayat 294: Tidak seorang pun boleh bergantung pada suatu kesalahan, selain mengasumsikan bahwa pejabat yang ditunjuk diyakinkan dengan bukti yang



kuat, bahwa fakta-fakta mengkonfirmasi bahwa demonstrasi yang dapat ditolak telah terjadi dan bahwa orang yang dipersalahkan adalah orang yang bertanggung jawab untuk melakukan kesalahan itu.

Maka dalam hal pembuktian menurut hipotesis ini harus didasarkan pada undang-undang, yaitu alat bukti tertentu yang sah yang disandingkan dengan keyakinan hakim yang didapat dari alat bukti yang tidak seluruhnya bersifat baku.

Selanjutnya untuk membahas secara rinci dan terarah, maka penulis fokus pada pokok masalah yakni, Teori pembuktian apakah yang digunakan oleh hakim terhadap putusan penyelesaian sengketa hak milik atas tanah dalam Putusan No. 6/PDT.G/2020/Pn.Wsn teori pembuktian yang diterapkan ini sekilas memang sudah terkandung secara implisit dalam pertimbangan hukum majelis hakim, namun teori pembuktian tersebut tidak terdeskripsikan dengan jelas. Padahal, di balik ketidakjelasan itulah terbuka peluang untuk memahami seberapa reasonable dan logical putusan tersebut.

## **METODE**

Penelitian ini dilaksanakan di Pengadilan Negeri Watansoppeng Kabupaten Soppeng. Metode penelitian yang digunakan adalah hukum normatif yaitu merupakan penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai bahan hukum primer dan sekunder adapun bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer melalui wawancara langsung kepada nara sumber yang berkaitan dengan tulisan ini, dan bahan hukum sekunder dengan mengumpulkan data dari berbagai literatur yang ada, berupa buku, artikel-artikel yang diperoleh dari penelusuran internet, termasuk aturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan dalam penelitian ini.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Menurut pendapat Arief Sidharta yang memaparkan terdapat tipe argumentasi pada penalaran hukum yakni suatu proses berpikir problematikal yang sistematis (*Gesystematiseerd-Probleem\_Denken*).

Untuk membuktikan suatu kebenaran pada beberapa, kejadian atau peristiwa hukum maka hakim tidak bisa lepas pada argumentasi rasional serta logis. Kesatuan argumentasi ini akan mencerminkan suatu pola penalaran tertentu. Untuk menganalisis teori pembuktian diterapkan oleh

Majelis Hakim dalam Putusan No. 6/PDT.G/2020/Pn.Wsn, terdapat pemabagian unsur sebagai indikator.

#### **A. Alat bukti berupa SPPT-PBB**

Kiranya perlu menjabarkan terlebih dulu posisi kasus dalam suatu analisis silogistis, seharusnya memiliki opsi untuk menggambarkan pemikiran yang sangat teratur seperti yang biasanya dibor dalam pilihan hakim.

Gugatan atas sebidang tanah kebun seluas  $\pm$  48 are yang terletak di Masumpu, Desa Watu Toa, Kecamatan Marioriwawo, Kabupaten Soppeng, milik AMIRE (alm.) orang tua penggugat menghadirkan pembuktian dokumen bukti surat, para pihak hanya menunjukkan Nomot SPPT: 73.12.010.011.099.0040.0 atas nama AMIRE dan Nomor SPPT: 73.12.010.011.009.0016.0 atas nama WALID B HALIDE,

Menurut Hakim Ketua AI dalam wawancara dengan penulis bahwa: Meskipun alat bukti dokumen berupa SPPT PBB, Majelis Hakim dalam pertimbangannya tetap menerima dan memeriksa perkara dengan memperhatikan ugatan penggugat telah memperlihatkan adanya kepentingan atau perselisihan hak antara para Penggugat dengan Tergugat dan telah menguraikan perselisihan hukum sehingga menunjukkan kejelasan tentang hak yang disengketakan dan tidak terdapat kecaburan didalamnya.

Hakim Anggota inisial F dan AHP kemudian menambahkan, dengan merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, mengatakan : Pasal 8 Rv dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yakni dalam Putusan MA No. 4 K/Sip/1958 tertanggal 13 Desember 1958 dan Putusan MA No. 995 K/Sip/1975 tertanggal 8 Agustus 1975, maka pokok-pokok gugatan para Penggugat telah disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*) yaitu terdapat alasan-alasan mengapa menarik Tergugat dalam perkara *a quo*. Majelis Hakim berpendapat dengan demikian terhadap bukti surat berupa SPPT PBB ini masih harus didukung oleh alat bukti lainnya;

Sementara pendapat dari kuasa hukum penggugat dari Kantor Hukum AK & Parnert menilai: meskipun SPPT PBB tidak dapat dipergunakan sebagai bukti hak milik atas suatu bidang tanah, melainkan suatu bukti penguasaan secara administratif, nama yang tertera pada surat tersebut merupakan pihak yang berkewajiban untuk membayar pajak atas tanah yang dikuasainya.

Namun pihak tergugat semestinya tidak menghalang-halangi penggugat untuk pengurusan sertifikat atas dasat SPPT PBB tersebut.

Demikian pula pendapat Tergugat, yang menyatakan bahwa: SPPT PBB tersebut bukan bukti autentik kepemilikan tanah sehingga diperlukan bukti tambahan bagi para penggugat untuk membenarkan dalil-dalilnya. Tergugat sangat beralasan jika sekiranya meminta kepada penggugat untuk tidak melanjutkan upaya proses sertifikat tanah kebun tersebut, agar supaya menunggu putusan pengadilan.

Menurut penulis, jika sekiranya SPPT PBB dijadikan sebagai alat bukti dokumen, maka semestinya dianggap sebagai bukti awal sekaligus hanya sebagai petunjuk awal sehingga diperlukan alat-alat bukti tambahan yang bisa menguatkan dalil-dalil terkait kepemilikan terhadap tanah kebun milik orang tua penggugat. Masih terdapat bukti bukti surat/dokumen yang semestinya diupayakan oleh para penggugat dalam upaya menambah bukti-bukti kepemilikan tersebut, seperti SPPT PBB pertama di tahun kapan mulainya membayar pajak sampai pada tahun berapa, juga mesti mengusahakan peta blok lokasi yang diterbitkan dari desa/kelurahan atau dari Dinas Pendapatan Daerah jika sekiranya tidak terdapat di desa/kelurahan, demikian pula dengan sejarah tanah yang datanya terdapat di desa atau kelurahan tempat lokasi objek tanah tersebut.

Jika dituangkan dalam alur berfikir logika dan rasional, akan muncul pola premis mayornya pada tabel silogisme di bawah berbentuk bangunan pola pikir yang dipakai sebagai titik tolak dalam pertimbangan. Susunan silogisme selengkapnya seperti dibawah ini:

Tabel 1: Premis Objek tanah

Premis_Mayor	Segala tuntutan yang berhubungan dengan benda-benda tanah merupakan substansi yang harus secara gamblang menyatakan luas dan batas-batasnya.
Premis_Minor	Benda-benda dalam Gugatan mengenai sebidang tanah persemaian seluas ± 48 bidang tanah yang terletak di Masumpu, Desa Watu Toa, Kecamatan Marioriwawo, Kabupaten Soppeng, (batas utara: Wali/Tergugat, timur: Tanah Odding dan Suhartini, selatan: Tanah Ganjil, Teppo, dan Hj. Mina, barat: Walid). Merupakan bahan klaim yang berhubungan dengan objek tanah
Konklusi	Substansi gugatan terhadap sebidang tanah persemaian seluas ± 48 bidang tanah yang terletak di Masumpu, Desa Watu Toa, Kecamatan Marioriwawo, Kabupaten Soppeng, merupakan substansi yang harus dengan jelas menyatakan wilayah wilayah dan batas-batasnya

Selain itu, sementara desain pemikiran yang dirujuk di atas diterapkan pada logika spekulatif, contoh-contoh pemikiran dibingkai, khususnya:

Tabel 2: Silogisme Hipotetis Objek tanah

p n Q	Dalam hal terdapat gugatan yang berkaitan dengan obyek tanah yang tidak secara jelas menyatakan luas dan batas-batas obyek perdebatan, maka perkara tersebut harus ditolak.
P	Adanya gugatan [dari Penggugat] sehubungan dengan obyek tanah [tanah kebun seluas ± 48 bagian tanah yang terletak di Masumpu, Desa Watu Toa, Kecamatan Marioriwawo, Kabupaten Soppeng] (batas utara: Wali/Tergugat, timur : Tanah Odding dan Suhartini, sebelah selatan: Tanah Odding, Teppo, dan Hj. Mina, sebelah barat: Walid) yang dengan jelas menyatakan wilayah dan batas pasal yang diperebutkan.
n Q	Jadi klaim harus diakui.

Pola-pola silogisme tersebut di atas kemudian akan bersambung pada pola-pola silogisme selanjutnya. Karena masing-masing pihak tidak memiliki sertifikat, dalam hal pembuktian dokumen bukti surat, sebab sepanjang proses gugat menggugat sampai putusan, para pihak hanya menunjukkan Nomot SPPT: 73.12.010.011.099.0040.0 atas nama AMIRE dan Nomor SPPT: 73.12.010.011.009.0016.0 atas nama WALID B HALIDE,

Premis Mayor	Sertifikat semestinya menjadi bukti surat utama dalam kasus ini namun sebagaimana PP No. 24 Thn 1997 ayat 32 menegaskan bahwa wasiat hak-hak atas tanah merupakan pengesahan pembuktian kebebasan yang berlaku sebagai daerah kekuatan bagi suatu informasi yang aktual dan informasi yuridis.
Premis Minor	Bukti surat masing-masing pihak hanya menunjukkan Nomor SPPT: 73.12.010.011.099.0040.0 atas nama AMIRE dan Nomor SPPT: 73.12.010.011.009.0016.0 atas nama WALID B HALIDE,
Konklusi	Isi gugatan mengenai sebidang tanah adalah substansi yang harus dibuktikan dengan sertifikat

Sertifikat semestinya menjadi bukti surat utama dalam kasus ini namun sebagaimana PP No. 24 thn 1997 ayat 32 bahwa pengesahan hak-hak istimewa tanah adalah surat penegasan kebebasan yang sah sebagai bukti yang kuat dari informasi yang sebenarnya dan informasi yuridis, Selanjutnya membutuhkan silogisme tambahan untuk kesimpulan awal di atas yang bersambungan pula dengan silogisme berikutnya.

Premis Mayor	Terhadap bukti surat berupa SPPT PBB, ini masih harus didukung oleh alat bukti lainnya.
Premis Minor	Bukti surat masing-masing pihak hanya menunjukkan Nomor SPPT: 73.12.010.011.099.0040.0 atas nama AMIRE dan Nomor SPPT: 73.12.010.011.009.0016.0 atas nama WALID B HALIDE,
Konklusi	Bukti surat berupa SPPT PBB bukan sertifikat sehingga harus didukung alat bukti lainnya.

Hingga akhirnya, dengan dasar konklusi tersebut di atas dapat kemudian menjadi acuan menyusun silogisme hipotetis, yakni:

$p \rightarrow q$	Dalam hal ada gugatan yang berhubungan dengan benda tanah yang surat buktinya belum menjadi pengesahan SPPT PBB, bagaimanapun harus dikuatkan dengan bukti lain.
P	Ada gugatan [dari para Penggugat] terkait dengan objek tanah [tanah kebun seluas ± 48 are yang terletak di Masumpu, Desa Watu Toa, Kecamatan Marioriwawo, Kabupaten Soppeng] (mengguganakan SPPT PBB) bukan sertifikat.
$\neg q$	Jadi harus dikuatkan dengan alat bukti lain (tidak kurang dari 2 (dua) buah alat bukti

Posisi argumentasi utama terletak pada perincian alasan yang signifikan, dalam pemikiran hukum yang sebagian besar menggunakan logika logis. Alasan ini biasanya dibuat dalam pandangan definisi sesuai standar peraturan.

Dalam pemilihan Majelis Hakim yang dinilai, pembuktian naratif menggunakan SPPT PBB daripada pernyataan sebagaimana mestinya, majelis hakim tidak mengacu pada pedoman hukum sebagai premis yang sah. Meskipun wajar dengan alasan bahwa kasus hukum ini menjadi perdebatan umum, sehingga otoritas yang ditunjuk lebih tergantung pada argumen yang diajukan oleh majelis.

Sidang-sidang tersebut tidak mengkomunikasikan premis yang sah dalam kerangka berpikir standar hukum dalam gugatan dan tanggapan mereka, sehingga hakim mengkomunikasikan standar hukum positif untuk membantu pertimbangan hukumnya. Padahal, seharusnya hakim lebih peka dalam meminta hal ini dan benar-benar mungkin melibatkannya sebagai alasan untuk suatu perselisihan untuk melemahkan klaim.

Untuk situasi ini, pihak yang dirugikan telah menyatakan bahwa penggugat melakukan demonstrasi yang melanggar hukum (onrechtmatige daad), namun dia tidak merinci standar sah apa yang secara tegas diabaikan.

Adapun standar yang sah, tidak perlu tersirat dalam peraturan, namun dapat mengacu pada kepatutan, kesesuaian sesuai tradisi terdekat, namun acuan tegas tetap harus diungkapkan oleh pihak yang dirugikan dengan tujuan agar ada pemahaman. hukum yang dianggap telah disalahgunakan.

## **B. Minimal 2 (dua) Alat Bukti**

Dalam hal menguatkan dalil-dalil para pihak maka majelis hakim meminta untuk menghadirkan minimal 2 (dua) orang saksi sebagai alat bukti tambahan selain surat atau dokumen. Penggugat telah mengajukan 5 (lima) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah sedangkan Tergugat untuk menguatkan pula dalil sangkalannya telah mengajukan 2 orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah.

Inti keterangan ke 5 (lima) saksi penggugat yakni: Saksi Ambo Asse bin Nangga, saksi Masse bin Masalasa, saksi syamsiarah binti Lamare, dan saksi Atire bin La Mare menerangkan bahwa para penggugat adalah anak Amire, para saksi pernah melihat secara langsung Amire mengerjakan tanah objek sengketa, menanam jagung, ubi, pangi, mangga, dan kelapa di objek sengketa;

Selain itu, saksi mengetahui perihal sengketa mengenai masalah tanah kebun; Saksi mengenal para penggugat, mengetahui batas objek sengketa, yakni adanya pagar batu bersusun (benteng) yang dibangun oleh amire; Mengetahui penyebab penguasaan tergugat; Para saksi hadir pada saat pengukuran tersebut di pinggir jalan dekat dengan objek sengketa; kejadian pada waktu itu juga saat pengukuran, tergugat marah karena mengira yang diukur adalah tanah milik Mappa dan pengukuran tersebut tidak jadi dilakukan; dan objek sengketa terdapat PBB atas nama Amire dan saksi mengetahuinya karena saksi dengan Amire sering bersama-sama datang membayar PBB di kantor desa.

Menurut Hakim Ketua AI tentang perlunya tambahan keterangan saksi minimal 2 orang ini: Selain untuk menemukan tambahan fakta-fakta juga untuk mendengarkan kecocokan dari bukti surat yang ada dalam konteks kondisi di objek sengketa yang di maksud serta memberi kesempatan kepada kedua pihak untuk menunjukkan pembuktiannya yang berdasarkan fakta-fakta tambahan. Dari sisi keadilan, memberikan kesempatan kepada para pihak untuk memaksimalkan dan memberi kesempatan untuk menunjukkan hal-hal yang bisa mendukung pembuktian gugatan serta sangkaan para

pihak. Dilain sisi memberikan kepastian hukum atas adanya penegakan hukum acara perdata tentang memungkinkannya beberapa alat bukti.

Ditambahkan oleh hakim anggota Ibu F dan Bapak AHP bahwa: Dengan demikian Ke 5 (lima) saksi para Penggugat memberikan keterangan yang satu sama lainnya saling bersesuaian dan saling mendukung.

Menurut penulis sendiri dengan kesesuaian keterangan para saksi serta saling mendukung satu sama lainnya maka terhadap keterangan saksi-saksi tersebut berdasarkan Pasal 1907 KUHPerdata dapat diartikan bersumber dari pengalaman, penglihatan, dan mendengar sendiri tentang hal-hal yang berkaitan langsung dengan perkara yang disengketakan. Sedangkan Tergugat untuk menguatkan pula dalil sangkalannya telah mengajukan 2 orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah.

Inti keterangan ke 2 (dua) saksi Tergugat yakni Para saksi mengetahui yang disengketakan para pihak adalah mengenai masalah tanah kebun; mengenal tenggugat; namun, saksi Syamsuddin bin Sakka dan Saksi Nodding bin Madi tidak mengetahui luas tanah objek sengketa tersebut adalah sekitar 48 are; juga tidak mengetahui objek sengketa secara pasti yang mana yang digugat karena menurut saksi tanah objek sengketa adalah satu kesatuan atas nama tergugat;

Para saksi menerangkan bahwa tergugat adalah pemilik objek sengketa karena dahulu objek sengketa dikerjakan oleh Banni dan Hawang yang kemudian oleh Halide merupakan anak Banni dan Hawang yang kemudian dikerjakan oleh Tergugat yang merupakan anak dari Halide yang saksi peroleh informasi tersebut dari Petta Sakka yang merupakan orang tua saksi; Para saksi memperoleh informasi dari cerita La Madi yang merupakan orang tua saksi;

Menurut Hakim Ketua AI tentang keterangan saksi-saksi yang dihadapkan oleh tergugat, merupakan kesaksian yang bersifat *testimoni de auditu* (mendengarkan dari pihak orang lain). Meskipun menurut tergugat hal itu tidaklah demikian, kedua saksi yang dihadapkan adalah orang yang mengetahui langsung keterangan yang diberikan didepan Majelis Hakim;

### **C. Beban Pembuktian**

Tentang beban pembuktian ini, menurut Hakim Ketua inisial AI, mengatakan: Dengan anggapan Penggugat berpendapat bahwa pasal yang bersangkutan tidak seluruhnya dipatahkan oleh penguasa yang ditunjuk

sebagai haknya, maka Penggugat mempunyai pilihan untuk menunjukkan perkaranya begitu juga sebaliknya dalam hal Tergugat berpendapat bahwa hal itu harus disimpulkan oleh Hakim sebagai pihak yang memenuhi syarat untuk objek perdebatan, maka pada saat itu, Tergugat harus menyangkal kasus Penggugat dan harus memiliki pilihan untuk menunjukkan bahwa pembatalannya benar. Dalam kasus ini masing-masing pihak menganggap objek sengketa adalah haknya, sehingga kedua pihak dibebankan dalam pembuktian.

Para Penggugat serta Tergugat dalam kasus ini sama-sama menganggap objek sengketa adalah hak miliknya, dari sudut pandang para Penggugat objek sengketa miliknya berupa sebidang tanah kebun seluas ± 48 are, dalil gugatan berupa dokumen surat SPPT PBB dengan dukungan bukti 5 (lima) orang saksi. Sementara Tergugat, objek sengketa merupakan tidak terpisahkan dari tanah milik Tergugat seluas 95 (sembilan puluh lima) are, dalil sangkalan atau bantahan dengan mengajukan bukti surat SPPT PBB dengan dukungan bukti lain pula yakni mengajukan 2 (dua) orang saksi.

Menurut pendapat Penggugat yang diwakili oleh pengacara/advokatnya, bahwa bukti surat berupa SPPT PBB Nomor: 73.12.010.011.009.0016.0 atas nama WALID B HALIDE dibandingkan SPPT: 73.12.010.011.099.0040.0 atas nama AMIRE yang diajukan para Penggugat merupakan dua objek pajak yang berbeda

Demikian pula pendapat kedua Hakim Anggota menyatakan dalam wawancaranya: SPPT PBB Nomor: 73.12.010.011.009.0016.0 atas nama WALID B HALIDE dibandingkan SPPT: 73.12.010.011.099.0040.0 atas nama AMIRE sesuatu hal yang tidak bersesuaian dengan dalil Tergugat yang menyatakan kedua objek pajak adalah satu kesatuan. Terkait kesempatan pembuktian ini, dari hasil wawancara kedua pihak terdapat perasaan berkeadilan serta kepastian hukum akan kebijakan tersebut, karena kedua-duanya diberi kesempatan untuk membuktikan gugatan atau sangkalan masing-masing,

Menurut penulis, dengan memberikan kesempatan pembuktian kepada pihak lawan untuk menyempurnakan dalil-dalil bantahannya serta memaksimalkan bukti-buktinya merupakan wujud rasa keadilan serta menegakkan kepastian hukum yang telah ditentukan pada Pasal 1918 KUHPerduta.



#### D. Pemeriksaan Setempat

Hakim melakukan pemeriksaan setempat, yang dihadiri beberapa para pihak, kuasa para penggugat, kuasa insidentil tergugat dan pihak Kantor Desa Watu Toa, kepala desa, sekretaris desa serta kepala dusun pada hari Selasa tanggal 2 Maret tahun 2021.

Para Majelis Hakim, ketua beserta para anggota dari hasil wawancara berpendapat: bahwa untuk memperoleh kejelasan mengenai objek sengketa tersebut mencegah terjadinya *Non Executable* dalam menjalankan putusan pengadilan sebagaimana dimaksud dalam ayat 153 HIR/ayat 180 RBg jo. Surat Edaran MA No 7 thn 2001.

Selanjutnya menurut Kepala Desa Watu Toa, dari hasil wawancara: bahwa di desa tidak terdapat peta blok ataupun buku rincik karena statusnya objek sengketa awalnya tanah negara (*landa reform*) dan di kantor desa hanya terdapat Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP), namun kepala desa membenarkan bahwa objek sengketa yang dimaksud benar pada lokasi tersebut sebagaimana para pengugat serta tergugat sampaikan.

Sementara menurut kuasa hukum para penggugat, dalam wawancara mengatakan; Dari hasil pemeriksaan setempat tersebut diperoleh fakta tentang batas objek sengketa sebelah Barat, Timur dan Selatan antara para pihak menunjukkan persesuaian namun terhadap batas sebelah Utara terdapat perbedaan,

Dari hasil pemeriksaan setempat tersebut selain itu diperoleh fakta bahwa di desa tidak terdapat peta blok demikian juga dengan buku rincik karena status objek tersebut hanya tanah negara (*landa reform*) dan di Kantor Desa hanya terdapat Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) sebagaimana bukti surat yang direkomendasikan ke penggugat. hasil pemeriksaan setempat tersebut dengan dihubungkan keterangan saksi-saksi diperoleh suatu fakta bahwa batas-batas objek sengketa adalah sebuah pagar batu bersusun (*benteng*) yang dibangun oleh Amire yang ternyata pula bahwa batas Utara objek sengketa adalah pagar batu bersusun (*benteng*) yang membatasi antara objek sengketa dengan tanah dahulu Mappa sekarang Tergugat sebagaimana batas sebelah Utara yang ditunjuk oleh para penggugat dalam hasil pemeriksaan setempat;

## E. Persangkaan

Tentang persangkaan sebagai alat bukti sebagaimana dalam Pasal 1915 KUHPerduta: Tuntutan adalah suatu akhir yang ditarik oleh peraturan atau oleh seorang hakim dari suatu peristiwa yang diketahui orang pada umumnya menuju suatu peristiwa yang tidak penting. Mengenai persangkaan dalam hal ini Ketua Majelis Hakim AI saat diwawancarai mengatakan: Dalam kasus ini Majelis Hakim kemudian menarik hubungan antara Bukti Surat bersesuaian dengan keterangan para saksi serta hasil Pemeriksaan Setempat maka telah didapat suatu Persangkaan (*fetelijke vermoeden/presumptiones facti*). Bahwa menurut mereka para penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya tentang objek sengketa adalah milik para penggugat.

Dari Persangkaan tersebut dibuktikan sesuatu, (vide putusan MA No. 208. K/Sip/1959) yang bagi penulis ini adalah yurisprudensi rujukan Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya. Sementara pendapat para penggugat melalui pengacara/advokat saat diwawancarai yakni: Amire adalah orang yang menguasai, mengerjakan, dan melakukan pembayaran SPPT PBB atas objek sengketa yang kemudian setelah Amire meninggal dunia, penguasaan atas objek sengketa tersebut diambil alih penguasaannya oleh Tergugat dan bukan anak-anak Amire atau para Penggugat.

Dengan persangkaan tersebut maka Majelis Hakim yakni Hakim Ketua serta kedua Hakim Anggota kemudian berpendapat bahwa para penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya tentang objek sengketa adalah milik para penggugat, dengan suatu keyakinan hukum:

- a) Bahwa alat bukti yang diajukan Tergugat berupa SPPT PBB serta 2 (dua) orang saksi tersebut yang keterangannya tidak saling bersesuaian pula, serta Majelis Hakim berpendapat kesaksian tersebut bersifat *testimoni de auditu* (mendengarkan dari pihak lain). Selain itu berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat diperoleh fakta bahwa keterangan saksi-saksi yang diajukan Tergugat menerangkan tanah tersebut satu kesatuan milik Tergugat namun saksi-saksi tidak dapat menjelaskan asal dari pengetahuan saksi-saksi tersebut;
- b) SPPT PBB Nomor: 73.12.010.011.009.0016.0 atas nama WALID B HALIDE dibandingkan SPPT: 73.12.010.011.099.0040.0 atas nama AMIRE sesuatu hal yang tidak bersesuaian dengan dalil Tergugat yang menyatakan kedua objek pajak adalah satu kesatuan.

c) Majelis Hakim kemudian menyimpulkan bahwa Tergugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya terutama dalil Tergugat yang menyatakan bahwa objek sengketa adalah satu kesatuan dengan tanah milik Tergugat. Sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa adalah milik para Penggugat yang sesuai pula pendapat kuasa hukum para penggugat.

Untuk bukti selanjutnya, dibutuhkan silogisme lanjutan untuk menarik kesimpulan berikutnya dalam memenuhi alat bukti selanjutnya yang bersambungan pula dengan silogisme berikutnya sebagai dasar argumentasi yang logis serta rasional.

Premis Mayor	Ayat 164 HIR/Ayat 284 RBg/Ayat 1866 KUH. Peraturan umum, memutuskan bukti yang terdiri dari: 1. Bukti tersusun; 2. saksi; 3. Klaim; 4. Penerimaan; 5. Tidak diragukan lagi
Premis Minor	- para Penggugat mengajukan 5 (lima) orang saksi, Tergugat mengajukan 2 (dua) orang saksi - Bahwa Amire adalah orang yang menguasai, mengerjakan, dan melakukan pembayaran SPPT PBB atas objek sengketa yang kemudian setelah Amire meninggal dunia, penguasaan atas objek sengketa tersebut diambil alih penguasaannya oleh Tergugat dan bukan anak-anak Amire atau para Penggugat
Konklusi	Terdapat hubungan antara Bukti Surat bersesuaian dengan keterangan para saksi maka telah didapat suatu Persangkaan ( <i>fetelijke vermoeden/presumptiones facti</i> ) dan dari Persangkaan tersebut dibuktikan sesuatu.

Sepanjang uraian ini menggunakan salah satu teori hukum dalam pembuktian. Mengingat penalaran hukum ini sendiri adalah salah satu objek telaah cabang disiplin hukum yang disebut teori hukum (*jurisprudence*), dan hasil kajian teori hukum itupun nantinya mengarah untuk membantu pemahaman terhadap teori hukum apa yang digunakan oleh hakim dalam kesimpulan putusannya terhadap kasus perdata khususnya mengenai sengketa kepemilikan tanah.

Menyoroti cara bernalar para pihak (penggugat dan tergugat) dalam hal ini diwakili oleh pengacara/advokat yang juga menjadi bagian penegak hukum meskipun dalam sudut pandang subjektif-objektif, agar terlihat kontras sudut pandang penalaran hukum yang digunakan para Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut.

Secara normatif/ pantang menyerah, Ujian Daerah tidak dikenal, namun secara praktis di Indonesia diingat untuk tujuan soal penguasaan tanah dalam Putusan No. 6/PDT.G/2020/Pn.Wsn, ada acara ujian

lingkungan. dikenal sebagai keturunan. Demikian beberapa pendapat mengatakan dengan asumsi alat bukti diatur dalam Pasal 164 HIR/Pasal 284 RBg/Pasal 1866 KUH. Peraturan umum yang menentukan pembuktian meliputi: 1. Bukti tersusun (composed); 2. Pembuktian dengan saksi; 3. Biaya; 4. Penerimaan; 5. Sumpah; dianggap tidak layak memberikan kekuatan dan kejelasan untuk memutuskan dalam memutus, maka pembuktian harus dimungkinkan dengan cara alternatif, yaitu Pemeriksaan Daerah khusus sebagaimana diatur dalam Pasal 153 HIR dan Pasal 180 Rbg atau Keterangan Ahli yang diatur dalam Pasal 154 HIR dan Pasal 181 Rbg.

Dari gambaran kasus di atas, pencipta kemudian menarik penilaian yang menunjukkan KUHAP Majelis Hakim menggunakan dan menerapkan hipotesis negatif pembuktian menurut hukum (wettelijke negatif), meskipun hipotesis ini diketahui berlaku secara eksklusif. dalam kasus yang sah. Peristiwa Kriminal.

Sesuai dengan kerangka negatif, wettelijke membutuhkan hubungan kausal (keadaan dan hasil logis) antara bukti dan keyakinan. Pembuktian dalam kerangka pembuktian wettelijke negatif ini masih mengudara dalam undang-undang dan cara pemanfaatannya (bewijs voering) yang juga harus dibarengi dengan keyakinan bahwa ada hubungan/hubungan antara alat bukti yang satu dengan alat bukti yang lain..

## **PENUTUP**

### **Simpulan**

Majelis Hakim pada perkara perdata penyelesaian sengketa hak milik atas tanah dalam putusan Pengadilan Negeri Watansoppeng No: 6/Pdt.G/2020/Pn.Wsn untuk sampai pada kesimpulan sebagai dasar putusannya menggunakan serta menerapkan Teori Pembuktian Negatif Menurut Undang-Undang (Negatief Wettelijke), berdasarkan analisis peneliti dengan melihat beberapa aspek pendekatan yakni Alat bukti berupa SPPT-PBB, Minimal 2 (dua) Alat Bukti, Beban Pembuktian, Pemeriksaan Setempat, serta Persangkaan;

## REFERENSI

- Andi Hamzah, 2001, *Pengantar Hukum Acara Pidana di Indonesia*, Chalia Indonesia, Jakarta.
- Achmad Ali, 2010 *Menguak Teori Hukum & Teori Peradilan Termasuk Undang-Undang Volume I Pemahaman Awal*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta,
- Amad Sudiro dan Deni Bram, 2013, *Hukum dan Keadilan: Aspek Nasional & Internasional*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Baso Madiung, 2018, *Filsafat Hukum*, Sah Media, Makassar.
- Eddy OS Hiarieej, 2012, *Teori dan Hukum Pembuktian*, Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Enju Juanda, 2016, *Kekuatan Alat Bukti Dalam Perkara Perdata Menurut Hukum Positif Indonesia*, Jurnal Ilmiah Galuh Justisi, Vol 4, No 1, Universitas Galuh. <http://dx.doi.org/10.25157/jigi.v4i1.409>
- Elisabeth Nurhaini Butarbutar, 2010 *Arti Pentingnya Pembuktian dalam Prose Penemuan Hukum di Peradilan Perdata*, ( <https://jurnal.ugm.ac.id> > jmh > article > download )
- Fuady, Munir, 2006, *Teori Hukum Pembuktian (Pidana dan Perdata)*, PT Citra Aditya Bakty Bandung.
- Philipus M Hadjon, dan Tatiek Sri Djatmiati, 2005, *Argumentasi Hukum*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- M. Yahya Harahap, 2010, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Meuwissen, 2009 *Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, Refika Aditama, Bandung,
- Marwan Mas, 2018, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor.
- Subekti, 2002, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung.
- Shidarta, 2013, *Hukum Penalaran dan Penalaran Hukum*, Genta Publishing, Yogyakarta
- , 2006, *Karakteristik Penalaran Hukum Dalam Konteks Keindonesiaan*, CV. Utomo, Bandung.
- Yahya Harahap, 2005, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.



# Chapter 2

## ANALISIS HUKUM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN REL KERETA API DI KABUPATEN PANGKAJENE DAN KEPULAUAN

Andi Abrianawaty M<sup>1</sup>, Baso Madiong<sup>2</sup>, Yulia A. Hasan<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Program Studi Magister Ilmu Hukum,  
Universitas Bosowa

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses penyelenggaraan pengadaan tanah untuk pembangunan jalur rel kereta api, serta mengetahui kendala yang menghambat pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalur rel kereta api di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan. Penelitian ini dilakukan dengan metode pendekatan per-undang-undangan (statute approach) serta penelitian empiris (empirical legal research). Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelenggaraan pengadaan tanah telah diatur secara jelas dengan ketentuan hukum yang berlaku yakni Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, serta Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012. Menurut pengaturannya tersebut diberlakukan mekanisme konsinyasi, yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, sehingga dapat memberikan kepastian hukum terhadap pelaksanaan pengadaan tanah. Kendala yang menghambat Pelaksanaan Pengadaan Tanah di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan yang disebabkan oleh beberapa faktor diantaranya: 1). Konsinyasi terkait ganti rugi yang masih dalam penangguhan oleh Pengadilan Negeri, 2). Kurangnya pengetahuan tenaga lokal dari Panitia Pengadaan Tanah (P2T) dalam melaksanakan efektivitas program pelaksanaan Pengadaan Tanah, serta 3). Minimnya konsultasi publik terhadap masyarakat dalam pelaksanaan pengadaan tanah.

**Kata kunci:** *Pengadaan Tanah, Penyelenggaraan, Ganti Rugi, Kepentingan Umum*

---

## PENDAHULUAN

Rencana *reaktivasi* rel kereta api di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan tersebut merupakan proyek kereta api yang di mulai pada tahun 2015 dan di prediksi rampung pada tahun 2019, yang membentang 144 km, Makassar-Parepare, dan diprediksi akan beroperasi pada tahun 2019, namun masih belum rampung sampai sekarang. PT. Kereta Api Indonesia (Persero) ternyata berencana membangun rel kereta api yang mengenai lahan milik warga melalui jalur *shortcut*.

Rencana tersebut merupakan *reaktivasi* rel kereta api Pangkajene dan Kepulauan, tentu akan menimbulkan persoalan terkait pengadaan tanah untuk pembangunan jalur kereta api, salah satunya terkait pengalokasian anggaran untuk pembayaran ganti rugi kepada subyek bekas pemegang hak atas tanah, disisi lain juga menimbulkan implikasi sosial, ekonomi dan budaya perubahan hidup bekas pemegang hak atas tanah sesudah tanahnya diambil oleh pemerintah. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan, menegaskan bahwa Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan antara pembangunan dan kepentingan masyarakat serta Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil”.<sup>1</sup>

Secara umum, pengadaan tanah untuk jalur kereta api ini diatur sebagaimana terdapat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 10 huruf (b) bahwa: jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api. Terhadap proyek pembangunan rel kereta api dari Stasiun Pangkajene dan Kepulauan, menuju Parepare akan dilakukan reaktivasi jalur kereta api dengan tujuan untuk mempermudah akses transportasi pengangkutan dari Parepare menuju Stasiun Makassar dan juga untuk mempersingkat waktu pengangkutan.

Berdasarkan kondisi tersebut untuk menciptakan kondisi yang kondusif dalam upaya perlindungan.<sup>2</sup> Pemenuhan rasa keadilan berupa pemberian ganti rugi oleh pemerintah bagi program pengadaan tanah untuk

---

<sup>1</sup> Pasal 9 Ayat (1) dan Ayat (2), *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Umum*.

<sup>2</sup> Yulia A. Hasan. 2015. *Implementation Of International Instruments In Indonesian Legislation In The Field Of Conservation Of Fish Resources*. Journal Of Humanity Print Issn: 2302-1861, Electronic Issn: 2302-1683, Vol. 3, No. 1.



pembangunan, maka penelitian ini menjadi urgen dan strategis untuk melakukan penilaian serta efektifitas pelaksanaan norma-norma yang terkandung dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah serta Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 ini telah direvisi atau dilakukan perubahan-perubahan dan terakhir dilakukan perubahan keempat yaitu Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, terkait kesesuaian dengan prinsip dan instrumen yang relevan terhadap pelaksanaan Pengadaan Tanah di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan. Hal tersebut semata-mata dilakukan agar pembangunan infrastruktur yang sedang giat-giatnya dilakukan oleh pemerintah tidak menimbulkan efek kerugian bagi masyarakat pemilik tanah, dan apabila telah terjadi dampak maka diperlukan mekanisme untuk pemulihannya (*remedy*).

Oleh karena itu cara pandang dan analisis yang dilakukan dalam penelitian ini adalah melakukan analisis terhadap norma-norma yang termuat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 atas perubahan Presiden Nomor 148 tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dengan mendeskripsikan tentang pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, khususnya terait mekanisme hukum penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan jalur rel kereta api yang dilaksanakan di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan.

## **METODE**

Penelitian ini dilakukan dengan metode Pendekatan per-undang-undangan (*statute approach*) serta penelitian empiris (*empirical legal research*), yaitu penelitian yang berkaitan dengan perilaku hukum (*legal behavior*) dengan objek penelitian ini termasuk dalam ruang lingkup penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan serta menganalisis efektivitas hukum dan kepatuhan terhadap hukum, serta peranan lembaga atau institusi negara yakni, implementasi (pelaksanaan) aturan hukum.

Penelitian ini dilakukan di Badan Pertanahan Negara Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, dengan Pertimbangan bahwa intitusi negara tersebut memiliki peran aktif dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Pengumpulan data dalam penelitian ini bersumber dari data primer, yakni data yang diperoleh dengan metode wawancara yang menghasilkan data deskriptif analitis. Serta menggunakan teknik *observasi*. yakni, pengamatan langsung yang dilakukan dilokasi penelitian dalam rangka mengolah dan menganalisis data-data primer, dengan tujuan mengetahui pelaksanaan kaidah hukum yang diharapkan (*das solen*) serta keadaan yang nyata (*das sein*).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Proses Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Salah satu upaya yang dilakukan negara dengan orientasi pembangunan nasional yang diselenggarakan Pemerintah adalah pembangunan untuk Kepentingan Umum, dengan mengedepankan prinsip yang terkandung didalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional antara lain:

- 1) Asas Kemanusiaan;
- 2) Asas Keadilan;
- 3) Asas Kemanfaatan;
- 4) Asas Kepastian;
- 5) Asas Keterbukaan;
- 6) Asas Kesepakatan;
- 7) Asas Keikutsertaan;
- 8) Asas Kesejahteraan;
- 9) Asas Keberlanjutan; dan
- 10) Asas Keselarasan.

Bersadarkan hal tersebut pengadaan tanah harus sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara. Sebagaimana Hukum tanah nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah, serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada negara berupa kewenangan untuk mengadakan pengaturan dan mengadakan pengawasan yang tertuang dalam pokok-pokok Pengadaan Tanah sebagai berikut :

- 1) Pemerintah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum dan pendanaannya;
- 2) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan:
  - a) Rencana Tata Ruang Wilayah;
  - b) Rencana untuk Pembangunan Nasional/Daerah;
  - c) Rencana Strategis; dan
  - d) Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.
- 3) Pengadaan tanah diselenggarakan melalui proses perencanaan dengan melibatkan semua pemangku dan pengampu kepentingan;
- 4) Penyelenggaraan Pengadaan Tanah perlu memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat; dan
- 5) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dilaksanakan dengan pemberian ganti Kerugian yang layak dan adil.

Pengadaan tanah untuk Kabupaten Pangkajene Kepulauan dengan luas daerah pengadaan tanah (202,5 Ha) untuk pembangunan jalur kereta api Makassar-Parepare Tahap III (tiga), sesuai dengan penetapan dokumen perencanaan pengadaan tanah pembangunan jalur kereta api, Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan melalui Dinas Perhubungan Komunikasi dan Informasi telah melaksanakan studi LARAP (*Land Acquisition and Resettlement Action Plan*) pada tahun 2014, yang merupakan rencana tindak penanganan dampak sosial ekonomi akibat pengadaan tanah dan pemukiman kembali yang disyaratkan oleh kebijakan operasional untuk pembangunan/ atau peningkatan pembangunan, hasil studi LARAP tersebut dituangkan dalam suatu dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, serta Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 telah direvisi atau dilakukan perubahan-perubahan dan terakhir dilakukan perubahan keempat yaitu Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 pada tanggal, 28 Desember 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang terdiri dari sebelas (XI) Bab dan 126 pasal ditetapkan di Jakarta pada tanggal, 07 Agustus 2012.

Proses pengadaan tanah dilaksanakan dengan mengacu pada peraturan-peraturan tersebut maka perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah dimulai dari Tahap Perencanaan sampai dengan Tahap Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah adalah +311 (tiga ratus sebelas) atau 10

Bulan 24 (dua puluh empat) hari kerja. Lokasi tanah rencana pembangunan Jalur Perkeretaapian Makassar-Pare-pare melintasi Kabupaten Pangkajene Kepulauan, diperkirakan menggunakan luas wilayah pengadaan tanah (202,5 Ha), dengan Harga pembanding untuk penilaian ganti kerugian adalah berdasarkan hasil penilaian tim *Apraisal* pada pembebasan lahan tahap sebelumnya, Untuk Kabupaten Pangkajene Kepulauan dengan penggunaan tanah untuk jalur rel panjang 40,5 Km (kilometer), siding track dan stasiun 9.003 Km, berikut luas daerah pengadaan tanah (202,5 Ha) adalah +Rp 450.000 x 2.025.000 m<sup>2</sup> (luas tanah) yaitu sebesar Rp. 911.250.000.000,- (Sembilan Ratus Sebelas Miliar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), dalam lingkup Kecamatan : *Minasatene, Pangkajene, Bungoro, Labakkang, Ma'rang, Segeri, Mandale*. Berikut tabel daerah administrasi pemerintahan Kabupaten Pangkep lokasi jalur kereta api Makassar-Parepare:<sup>3</sup>

Menurut ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, berikut uraian tahapan prosedur Pengadaan Tanah sebagai Lokasi tanah rencana pembangunan Jalur Kereta Api Makassar-Parepare melintasi Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan. Dalam pelaksanaannya Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 ini telah direvisi atau dilakukan perubahan-perubahan dan terakhir dilakukan perubahan keempat yaitu Peraturan Presiden Nomor 148 tahun 2015 pada tanggal, 28 Desember 2015 yang merupakan acuan pengaturan terkait kebijakan proses penyelenggaraan pengadaan tanah, adalah sebagai berikut:

**a. Pembentukan Struktur Keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah (P2T)**

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, dibentuk Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten / Kota dengan Keputusan Bupati/Walikota atau Gubernur. Keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota terdiri dari paling banyak 9 (Sembilan) unsur dengan susunan sebagai berikut:

---

<sup>3</sup> Kementerian Perhubungan Direktorat Jenderal Perkeretaapian (PPK Pengembangan Perkeretaapian Sulawesi Selatan). *Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalur Kereta Api Makassar – Parepare Sulawesi Selatan*, 2017, hlm. 5.

- 1) Sekretaris Daerah sebagai Ketua merangkap Anggota;
- 2) Pejabat dari unsur perangkat daerah setingkat eselon II sebagai Wakil Ketua merangkap Anggota;
- 3) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota atau pejabat yang ditunjuk sebagai Sekretaris merangkap Anggota; dan
- 4) Kepala Dinas / Kantor / Badan di Kabupaten / Kota yang terkait dengan pelaksanaan pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota.

**b. Tahap Perencanaan:**

- 1) Menyusun maksud dan tujuan rencana pengadaan tanah;
- 2) Menyusun rencana letak dan luas tanah;
- 3) Melakukan studi kelayakan (Amdal, Sosial Ekonomi, Kelayakan Lokasi dan studi kelayakan lain yang diperlukan);
- 4) Menyusun estimasi/ perkiraan waktu pelaksanaan;
- 5) Menyusun perkiraan nilai tanah;
- 6) Menyusun rencana penganggaran pengadaan tanah; dan
- 7) Menyusun anggaran biaya operasional untuk pengadaan tanah.

Adapun data terkait rencana letak dan luas tanah dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalur kereta api di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan akan diuraikan berdasarkan tabel dibawah ini:

**Tabel 1**

(Data [Letak Tanah] Pengadaan Tanah Daerah Administrasi Pemerintahan Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan Lokasi Jalur Kereta Api Makassar - Pare-Pare):

No	Kecamatan	Kelurahan/ Desa	Luas Tanah	Luas Pengukuran	Perkiraan Ganti Rugi
1	Minasatene	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minasatene</li> <li>• Bonto Kio</li> <li>• Biraeng</li> <li>• Kabba</li> <li>• Bonto Langkasa</li> </ul>			
2	Pangkajene	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pabundukang</li> </ul>			
3	Labakkang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Patalassang</li> <li>• Kanaungan</li> <li>• Batara</li> <li>• Kasiloe</li> </ul>			
4	Bungoro	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sampanang</li> </ul>			
5	Marang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attang Salo</li> <li>• Bonto-bonto</li> <li>• Marang</li> <li>• Punrangan</li> </ul>			
6	Segeri	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bonto Matene</li> <li>• Biraeng</li> </ul>			
7	Mandalle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mandalle</li> <li>• Manggalung</li> <li>• Coppotompong</li> <li>• Bentemg</li> <li>• Bone</li> <li>• Tamaruppa</li> </ul>			
		<b>JUMLAH</b>	<b>202,5Ha</b> (Dua Ratus Dua Koma Lima Hektare)	<b>203,89 Ha</b> (Dua Ratus Tiga Koma Delapan Sembilan Hektare)	<b>Rp.911.250.000.000,-</b> (Sembilan Ratus Sebelas Miliar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)

Sumber Data: Kementerian Perhubungan Direktorat Jederal Perkeretaapian (PPK Pengembangan Perkeretaapian Sulawesi Selatan).  
Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalur Kereta Api Makassar – Parepare Sulawesi Selatan, 2017.

### c. Tahap Persiapan:

- 1) Membentuk Tim Pengadaan Tanah;
- 2) Koordinasi dengan Pemerintah daerah dan BPN setempat;
- 3) Melakukan Sosialisasi/penyuluhan / konsultasi publik tentang Rencana Pembangunan (Berita Acara Musyawarah dan Daftar Hadir terlampir);
- 4) Melakukan pendataan awal lokasi;
- 5) Penunjukan Lembaga Penilai (*Appraisal*).

### d. Tahap Pelaksanaan:

- 1) Inventarisasi dan identifikasi terhadap pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah;
- 2) Penilaian Ganti Kerugian atas Tanah (Dilakukan oleh Lembaga Penilai);
- 3) Penetapan Ganti Kerugian;
- 4) Musyawarah dengan pemilik tanah; (terlampir);

- 5) Pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Tanah (Dilaksanakan di depan BPN).

## **B. Analisis Ganti Rugi Pengadaan Tanah**

Adapun yang menjadi dasar hukum penetapan ganti kerugian dalam pengadaan tanah adalah Pasal 69 Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Ke-empat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dimana bahwa ganti kerugian harus dilakukan atas dasar musyawarah serta melakukan konsultasi publik secara massif dan efektif, dengan penjelasan pasal sebagai berikut:

- 1) Pelaksana Pengadaan Tanah mengundang Pihak yang berhak dalam musyawarah penetapan ganti kerugian dengan menetapkan tempat dan waktu pelaksana.
- 2) Undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum tanggal pelaksanaan musyawarah penetapan ganti kerugian.
- 3) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dipimpin oleh ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.

Penilaian Ganti Kerugian (Dilakukan oleh Lembaga Penilai), Resume Penilaian, untuk nilai perkiraan ganti rugi untuk Pengadaan Tanah untuk Jalur kereta api Makassar-Parepare untuk Kabupaten Pangkajene Kepulauan dengan luas daerah pengadaan tanah (202,5 Ha) adalah Rp. 450.000 x 2.038.000 m<sup>2</sup> (luas tanah) sehingga dapat dijumlahkan sebesar Rp. 911.250.000.000,- (Sembilan Ratus Sebelas Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), dalam lingkup Kecamatan : *Minasatene, Pangkajene, Bungoro, Labakkang, Ma'rang, Segeri, Mandale*. Adapun terkait Dana untuk pembebasan lahan tahap III (tiga) ini direncanakan bersumber dari dana APBN Direktorat Jenderal Perkeretaapian Kementerian Perhubungan. Pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Tanah (Dilaksanakan di depan Badan Pertanahan Negara).

Resume Penilaian, untuk nilai perkiraan ganti rugi untuk Pengadaan Tanah untuk Jalur kereta api Makassar-Parepare di Kabupaten Pangkajene Kepulauan dengan luas daerah pengadaan tanah (203,8 Ha) adalah Rp 450.000 x 2.038.000 m<sup>2</sup> (luas tanah) sehingga dapat dijumlahkan sebesar Rp. 911.250.000.000,- (Sembilan Ratus Sebelas Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta

Rupiah), Dana untuk pembebasan lahan tahap III ini direncanakan bersumber dari dana APBN (anggaran pendapatan belanja negara) Direktorat Jenderal Perkeretaapian Kementerian Perhubungan.

Hal tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 63 Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 mengatur bahwa :

- 1) Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik;
- 2) Jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diadakan dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah;
- 3) Pengadaan jasa Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah;
- 4) Pelaksanaan pengadaan Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

Selanjutnya, berdasarkan Pasal 64 Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 mengatur bahwa:

“Dalam hal pemilihan Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 tidak dapat dilaksanakan, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menunjuk Penilai Publik.”

Dari ketetapan di atas yang memperhitungkan ganti kerugian terhadap Pengadaan Tanah, olehnya itu untuk mempertimbangkan aspek keseimbangan guna kepentingan umum serta asas kemanusiaan, kemanfaatan, kesejahteraan, serta keberlanjutan pembangunan maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- 1) Pencabutan hak kepemilikan atas tanah secara individu dengan memberikan jaminan ganti rugi merupakan upaya terakhir dimana acuan dasar kebijakan menegaskan adanya kepastian jaminan yang diberikan kepada individu selaku pemilik lahan;
- 2) Tanah sebagai tatanan kekuatan sosial antar masyarakat, yang memahami tanah sebagai asset sosial dan asset pembangunan, dalam konsep pengaturan kebijakan tertulis mengedepankan pertanggung jawaban dalam pengadaan atau pemberian ganti rugi yang mengedepankan prinsip dasar keseimbangan (asas kepatutan) sebagai prioritas mutlak norma dasar yang dikaitkan dalam pencapaian ganti rugi dalam proses musyawarah;



- 3) Penetapan ganti rugi atas pengadaan tanah harus sesuai dengan prinsip keseimbangan dan keberlanjutan sebagai kepentingan pembangunan dan juga kepentingan individu dimana ketentuannya diharapkan tidak menimbulkan kemunduran bagi perwujudan pembangunan nasional, sebagaimana proyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan langkah strategis pemerintah dalam rangka percepatan pelaksanaan Proyek Strategis Nasional untuk kepentingan umum dan kemanfaatan umum.

### **C. Analisis Hukum Arah Kebijakan Pengadaan Tanah**

Pengaturan terkait pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, serta pemerintah telah menerbitkan peraturan secara berturut-turut Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 yang telah direvisi atau dilakukan perubahan terakhir dalam perubahan keempat yaitu Peraturan Presiden Nomor 148 tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 Perubahan atas Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

#### **a. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012**

Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 terdiri dari delapan (VIII) bab dan 61 pasal, beberapa pasal dalam ketentuan-ketentuan yang menjadi acuan diantaranya sebagai berikut:

- 1) Ketentuan dalam Pasal 13 Yaitu: pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan:
  - i. Perencanaan;
  - ii. Persiapan;
  - iii. Pelaksanaan; dan
  - iv. Penyerahan hasil.
- 2) Ketentuan dalam Pasal 34 ayat (2) Yaitu: besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai.<sup>4</sup>
- 3) Ketentuan Pasal 35 Yaitu, dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak dapat lagi

---

<sup>4</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, *Tentang Ketentuan Pasal 34 Ayat (2), Besarnya Nilai Ganti Rugi.*

difungsikan sesuai dengan peruntukan & penggunaannya, pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.

- 4) Ketentuan dalam Pasal 38 Yaitu: 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 dengan hasil penilaian dari penilai.
- 5) Ketentuan dalam Pasal 42: “Yaitu dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan / atau besarnya ganti kerugian yang berdasarkan hasil musyawarah, maka ganti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri setempat”.
- 6) Ketentuan dalam Pasal 43 yaitu: “Putusan Pengadilan Negeri menetapkan kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara”.
- 7) Ketentuan dalam Pasal 59 Yaitu: ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diatur dengan Peraturan Presiden (Perpres).

#### **b. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 dan Perubahan Ke-Empat Atas Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015**

Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 yang telah direvisi atau dilakukan perubahan terakhir dalam perubahan keempat yaitu Peraturan Presiden Nomor 148 tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden nomor 71 tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum terdiri dari sebelah (XI) Bab dan 126 pasal ditetapkan di Jakarta pada tanggal, 07 Agustus 2012. Dalam pelaksanaannya Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 ini telah direvisi atau dilakukan perubahan-perubahan dan terakhir dilakukan perubahan keempat yaitu Peraturan Presiden Nomor 148 tahun 2015 pada tanggal, 28 Desember 2015. Adapun beberapa penjelasan terhadap Perubahan (revisi) atas Perpres Nomor 71 tahun 2012 adalah sebagai berikut :

- 1) Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 ketentuan Pasal 120 ayat;
  - a) Ketentuan lebih lanjut mengenai biaya operasional dan pendukung yang bersumber dari APBN diatur dengan PMK.
  - b) Ketentuan lebih lanjut mengenai biaya operasional dan biaya pendukung yang bersumber dari APBD diatur dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri.
- 2) Dalam Pasal 121 Perpres nomor 71 tahun 2012:

“Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, dapat dilakukan langsung oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak”.
- 3) Telah diubah pada Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 menjadi sebagai berikut :
  - a) Pasal 120 ayat (1) “Ketentuan lebih lanjut mengenai biaya operasional dan biaya pendukung yang bersumber dari APBN diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK)”.
  - b) Pasal 120 ayat (2) “Ketentuan lebih lanjut mengenai biaya operasional dan biaya pendukung yang bersumber dari APBD diatur dengan PMK”.
  - c) Pasal 120 Ayat (3) “Biaya operasional dan biaya pendukung pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Badan Hukum Milik Negara /Badan Usaha Milik Negara yang mendapatkan Penugasan Khusus, mengacu pada PMK sebagai mana dimaksud pada ayat (1).
  - d) Pasal 120 Ayat (4) “Biaya operasional dan biaya pendukung pengadaan tanah terhadap pembangunan untuk kepentingan umum dalam rangka pembangunan infrastruktur hulu minyak dan gas bumi, yang mengacu pada PMK sebagaimana dimaksud pada ayat (1)”.
- 4) Dalam Pasal 121 menerangkan bahwa:

“Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan langsung oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak”.

#### **D. Kepastian Hukum Terhadap Proses Penyelenggaraan Pengadaan Tanah**

Sehubungan dengan kepastian hukum dalam proses Pengadaan Tanah terkait Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum termuat dalam ketentuan sebagai berikut:

- a) Ketentuan dalam Pasal 42 :
  - 1) Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan / atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal (37), atau Putusan Pengadilan Negeri / Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal (38), Ganti Kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri setempat.
  - 2) Penitipan Ganti Kerugian selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), juga dilakukan terhadap:
    - a) Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau dan
    - b) Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian:
      1. Sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
      2. Masih dipersengketakan kepemilikannya;
      3. Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
      4. Menjadi jaminan di bank.

#### b) Ketentuan dalam Pasal 43

“Pada saat pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf “a” telah dilaksanakan atau pemberian Ganti Kerugian sudah dititipkan di Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1), kepemilikan atau Hak Atas Tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara”.

Bahwa dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah, maka ganti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri setempat.

Berdasarkan Pasal (43) yang menyebutkan putusan Pengadilan Negeri menetapkan kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

- c) Ketentuan dalam Pasal 42 ayat:
- 1) Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan / atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, atau putusan Pengadilan Negeri / Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.
  - 2) Penitipan Ganti Kerugian selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), juga dilakukan terhadap:
    - a) Pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
    - b) Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian:
      1. Sedang menjadi objek perkara di Pengadilan;
      2. Masih dipersengketakan kepemilikannya;
      3. Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
      4. Menjadi jaminan di bank.
- d) Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Mekanisme pengajuan keberatan atas penetapan bentuk dan besarnya ganti rugi telah diatur dalam:
- 1) Dalam ketentuan Pasal 34 ayat (2) yaitu:
 

“Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan Berita Acara”.
  - 2) Dalam ketentuan Pasal 38 yaitu: “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)”.
- Dalam hal ini penetapan Ganti Kerugian dengan hasil penilaian dari penilai.
- e) Dalam ketentuan Pasal 42 :
- “Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam pasal (37), atau putusan Pengadilan Negeri / Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, ganti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri Setempat”.

f) Dalam Ketentuan Pasal 43:

“Pada saat pelaksanaan pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 41 ayat (2) huruf “a” telah dilaksanakan atau pemberian ganti kerugian sudah dititipkan di Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1), kepemilikan hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara”.

Dalam pasal ini menyebutkan putusan Pengadilan Negeri menetapkan kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Berdasarkan uraian diatas mengenai kepastian hukum dalam proses Pengadaan Tanah menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, sebagaimana pengaturan tersebut sebagai wujud kebijakan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi pihak yang lahannya masuk dalam kawasan penyelenggaraan pengadaan tanah untuk pembangunan jalur kereta api di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, olehnya menurut pengaturan tersebut diberlakukan mekanisme *konsinyasi*.

Sehubungan dengan adanya mekanisme *konsinyasi* dalam proses pengadaan tanah di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan yang diakomodir oleh Pengadilan Negeri.

Sehingga dapat memberikan kepastian hukum terhadap proses pengadaan tanah, dengan harapan pembangunan jalur kereta api dapat berjalan dengan maksimal, dan pembayaran ganti rugi dengan mekanisme penitipan pembayaran ganti rugi melalui Pengadilan Negeri Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan adalah suatu upaya yang sah secara hukum.

Berdasarkan hal tersebut, berikut uraian efektifitas pelaksanaan peraturan pengadaan tanah dalam tabel dibawah ini:

**Tabel 2**

(Efektifitas Pelaksanaan Peraturan Pengadaan Tanah, Untuk Pembangunan Jalur Kereta Api di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan)

No	Teknis Pelaksanaan	Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012	Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015
1	Pelaksana Pembebasan Tanah	-	P2T (Panitia Pengadaan Tanah) dibentuk melalui Keputusan Bupati/Walikota atau Gubernur. (Ketua P2T Sekretaris Daerah dan Sekretaris P2T Kepala BPN (Badan Pertanahan Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan)
2	Nilai Harga Tanah	Tanpa negosiasi, harga ditentukan dari hasil tim penaksir harga (Penilai Publik).	Berdasarkan hasil penilaian tim (Penilai Publik) <i>Appraisal</i> , dengan taksiran nilai ganti rugi Rp. 60.000,- (enam puluh ribu rupiah) sampai dengan Rp. 450.000,- (empat ratus lima puluh ribu rupiah), per-Meter Persegi.
3	Keikutsertaan	Partisipasi Masyarakat dalam Pembangunan Jalur Kereta Api di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan.	Partisipasi FORKOPIMDA (Forum Komunikasi Pimpinan Daerah), serta Masyarakat di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan
4	Musyawaharah	Untuk menentukan bentuk ganti rugi berupa: Uang, Tanah, Bangunan Pengganti.	Untuk menentukan bentuk ganti rugi berupa: Uang, Tanah, Bangunan Pengganti.
5	Pengadaan Tanah Skala >5 Ha	Harga Menggunakan Nilai Harga dari Tim Penaksir.	Harga Menggunakan Nilai Harga dari Tim Penaksir.
6	Pengadaan Tanah Skala <5 Ha	Harga Menggunakan Nilai Harga dari Tim Penaksir.	Harga Menggunakan Nilai Harga dari Tim Penaksir.
7	Harga Tanah Terdiri Atas	Tanah, Bangunan, Tanaman Tumbuh, Serta Ruang Atas dan Bawah Permukaan Tanah.	Tanah, Bangunan, Tanaman Tumbuh, Serta Ruang Atas dan Bawah Permukaan Tanah.
8	<i>Konsinyasi</i>	Proses Pengajuan di Pengadilan Negeri.	Penitipan Ganti Kerugian di Pengadilan Negeri Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan.
9	Biaya Operasional	-	APBN & APBD

Sumber Data: Kantor Badan Pertanahan Negara (BPN) Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, *Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan*. 07 Juni 2022.

## E. Kendala Penghambat Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalur Kereta Api di Kab. Pangkajene dan Kepulauan

### 1. Kurangnya Pengetahuan Tenaga Lokal Dari Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Dalam Melaksanakan Efektivitas Program Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Wawancara dengan Bapak **Muhammad Ahsan Malkan Sikki, S.H.**, selaku Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan Pada Badan Pertanahan Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan mengatakan bahwa :<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Wawancara dengan *Bapak Muhammad Ahsan Malkan Sikki, S.H.*, Pangkat/Gol Penata Tk I (III/d), Jabatan Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan Badan Pertanahan Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan. Hari Selasa Tanggal 07 Juni 2022, Bertempat di Kantor Badan Pertanahan Negara (BPN) Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan.

Efektifitas pelaksanaan Program Pengadaan Tanah Per-06 Juni 2022 untuk Pembangunan Jalur kereta api di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan terhadap layanan pertanahan bidang pengadaan tanah untuk pelayanan informasi nilai tanah atau Kawasan nilai tanah dan nilai asset properti merupakan kegiatan yang dilaksanakan oleh Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan, namun untuk progres Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Kereta Api di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan dihadapkan dengan kendala kurangnya pengetahuan tenaga lokal yang terlibat dalam unsur teknis keanggotaan dalam Panitia Pengadaan Tanah, adapun kendala yang dimaksud berangkat dari faktor teknis pelaksanaan sebagai berikut:

- 1) Pembaruan Zona Nilai Tanah (ZNT);
- 2) Pelayanan Informasi Nilai Tanah atau Kawasan Tanah dan Nilai Aset Properti;
- 3) Pelayanan Pemantauan dan Evaluasi Pelaksanaan Fasilitas Pengadaan tanah dan pencadangan tanah;
- 4) Pelayanan Pemantauan dan Evaluasi Pelaksanaan Fasilitas penilaian tanah dan ekonomi pertanahan; dan
- 5) Pelayanan pemantauan dan evaluasi pelaksanaan konsolidasi tanah dan pengembangan pertanahan.

## **2. Penanggulangan Konsinyasi Terhadap Ganti Rugi Pengadilan Negeri**

Wawancara dengan Bapak **Dima Adinsa, S.H.**, selaku Penata Pertanahan Pertama Substansi Penilaian Pengadaan dan Pencadangan Tanah, Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Badan Pertanahan Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan mengatakan bahwa :<sup>6</sup>

Untuk progress realisasi sampai pembayaran ganti rugi pelaksanaan Program Pengadaan Tanah Per-06 Juni 2022 untuk Pembangunan Jalur kereta api di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, terkait layanan realisasi pembayaran ganti rugi Pengadaan Tanah, dihadapkan dengan kendala konsinyasi oleh Pengadilan Negeri Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan yang masih tersisa untuk Jalur Rel masih tersisa 369 bidang (tiga

---

<sup>6</sup> Wawancara dengan *Bapak Dima Adinsa, S.H.*, Pangkat/Gol Penata Muda (III/a), Jabatan Penata Pertanahan Pertama Substansi Penilaian Pengadaan dan Pencadangan Tanah, Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan Badan Pertanahan Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan. Hari Selasa Tanggal 07 Juni 2022, Bertempat di Kantor Badan Pertanahan Negara (BPN) Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan.



ratus enam puluh Sembilan bidang) dan untuk Siding Track dan Stasiun masih tersisa 77 bidang (tujuh puluh tujuh bidang), Adapun yang menjadi faktor terhambatnya proses penyelesaian terhadap *konsinyasi* Pengadilan Negeri sebagai berikut:

- 1) Untuk Bidang Tanah Jalur Rel :
  - a) Terhadap 369 bidang (tiga ratus enam puluh Sembilan bidang) konsinyasi pengadaan tanah untuk Jalur Rel, terdiri dari 119 bidang telah memiliki kelengkapan berkas namun belum terbayarkan; dan
  - b) Terhadap 250 bidang dari bidang masih menunggu pemilik lahan untuk melakukan verifikasi.
- 2) Untuk Bidang Tanah *Siding Track* dan *Stasiun* :
  - a) Terhadap 77 bidang (tujuh puluh tujuh bidang) konsinyasi terdiri dari 28 bidang (dua puluh delapan bidang) ada pengantar namun belum terbayar; dan
  - b) Terhadap 49 (empat puluh Sembilan) bidang yang masih sementara menunggu pemilik lahan melakukan verifikasi.

Berdasarkan hal tersebut, berikut uraian tabel Realisasi Ganti Kerugian dan *Konsinyasi* oleh Pengadilan Negeri Kabupaten Pangkajene Dan Kepulauan.

**Tabel 3**

(Realisasi Ganti Kerugian dan Konsinyasi Pengadilan Negeri Kabupaten Pangkajene Dan Kepulauan)

NO	PENGUNAAN TANAH	REALISASI GANTI RUGI	KONSINYASI PENGADILAN NEGERI	PRESENTASE
1	Jalur Rel	1827	369	83,20%
2	Siding Track & Stasiun	594	77	88,52%

Sumber Data: Laporan Kegiatan Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Juni 2022, *Pengadaan Tanah Jalur Rel Kereta Api, Stasiun dan Siding Track*. (Badan Pertanahan Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan).

### 3. Minimnya Konsultasi Publik Terhadap Masyarakat Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Wawancara dengan Bapak **Sayyid Fitrah Assagaf.**, selaku Staff STTS, Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri, Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan Badan Pertanahan Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan mengatakan:<sup>7</sup> Pelaksanaan Program Pengadaan Tanah, untuk

<sup>7</sup> Wawancara dengan *Bapak Sayyid Fitrah Assagaf.*, Pegawai Non Pegawai Negeri (PPNPN), Jabatan Staf STTS, Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan Badan Pertanahan Kabupaten Pangkajene dan

Pembangunan Jalur kereta api di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, untuk progress pelaksanaan Pengadaan Tanah dihadapkan dengan kendala :

- 1) Minimnya konsultasi publik terhadap masyarakat terkait pelaksanaan pengadaan tanah;
- 2) Mekanisme pemilihan *appraisal* (penilaian) nilai ganti rugi;

Berkaitan dengan hal tersebut solusi yang diadakan ialah sebagai berikut:

- 1) Konsultasi publik dengan adanya sosialisasi akan diperoleh masukan dan input dari masyarakat terkait dengan pengadaan tanah yang akan dilaksanakan, konsultasi merupakan tahap yang menentukan bentuk partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan pengadaan tanah. Diharapkan dapat memberikan suatu pencerahan dan pemahaman kepada masyarakat sehingga masyarakat benar-benar dapat memahami maksud, tujuan dan hal-hal yang akan mereka hadapi berkaitan dengan adanya kegiatan pengadaan tanah.
- 2) Penentuan harga tanah mengenai mekanisme pemilihan *appraisal* (penilaian), dibutuhkan sosialisasi, diharapkan dapat memberikan pemahaman terkait pelaksanaan pengadaan tanah akan memberikan dampak yang besar untuk kepentingan umum, dengan itu dapat mengambil hati masyarakat untuk melepaskan tanahnya, negosiasi harga dengan pemilik lahan dengan menawarkan tanahnya dengan harga tinggi sesuai ketentuan ambang batas tertinggi dari *appraisal*. Dengan musyawarah antara pihak yang berhak.
- 3) Apabila pemilik tanah tidak setuju dengan pengadaan tanah yang dilaksanakan ataupun tidak setuju dengan harga yang ditetapkan *appraisal*. dapat disimpulkan bahwa penentuan harga tanah yang akan dibeli oleh instansi yang membutuhkan tanah diatur dalam Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2015 yaitu menggunakan jasa tim *appraisal* (penilaian).

## PENUTUP

### Simpulan

1. Pengadaan tanah untuk pembangunan jalur rel kereta api di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan menyangkut dua sisi yang harus ditempatkan secara seimbang, yaitu berkaitan dengan kepastian hukum serta proses pelaksanaan pengadaan tanah, hal ini diperlukan untuk memenuhi tujuan dari kepentingan masyarakat serta kepentingan pemerintahan. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, serta Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 atas perubahan Peraturan Presiden Nomor 148 tahun 2015, yang merupakan acuan pelaksana terkait arah kebijakan terhadap proses penyelenggaraan pengadaan tanah. Peraturan tersebut sebagai wujud kebijakan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi pihak yang lahannya masuk dalam kawasan penyelenggaraan pengadaan tanah untuk pembangunan jalur kereta api di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, olehnya itu menurut pengaturan tersebut diberlakukan mekanisme *konsinyasi*, dengan mekanisme penitipan pembayaran ganti rugi melalui Pengadilan Negeri Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, adalah suatu upaya yang sah secara hukum.
2. Kendala yang dihadapi terhadap pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalur Kereta Api, yakni disebabkan oleh beberapa faktor diantaranya: *konsinyasi* terkait ganti rugi yang masih dalam penangguhan oleh Pengadilan Negeri Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, serta dari faktor internal Badan Pertanahan Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan terkait kurangnya pengetahuan tenaga lokal dari Panitia Pengadaan Tanah (P2T) dalam melaksanakan efektivitas program pelaksanaan Pengadaan Tanah, serta minimnya konsultasi publik terhadap masyarakat dalam pelaksanaan pengadaan tanah.

## REFERENSI

- Aminuddin Salle, 2007. Hukum Pengadaaan Tanah. Kreasi Total Media, Yogyakarta.
- A.P. Parlindungan, 1999. Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Jakarta.
- Abdoel Djamali. 2005. Pengantar Hukum Indonesia, Raja Grafindo Persada, Bandung.
- Boedi Harsono. 1986, Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Djambatan. Jakarta.
- Bernhard Limbong. 2015. Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan. Pustaka Margaretha, Jakarta.
- C.T.S Kansil dan Christine S.T. Kansil. 2002. Kitab Undang-Undang Hukum Agraria (Keppres Nomor 55 Tahun 1993, pasal 1), Sinar Grafika, Jakarta.
- Gunanegara, 2008. Rakyat Dan Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan. Cet.Pertama, Tata Nusa. Jakarta.
- Hutagalung, Arie S. 2005. Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah. Tata Nusa, Jakarta.
- Limbong, Bernhard, 2011. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Margaretha Pustaka, Jakarta.
- Mustofa, Suratman. 2013. Penggunaan Hak Atas Tanah Untuk Industri. Sinar Grafika, Jakarta.
- Murad Rusmadi. 1991. Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah. Penerbit Alumni, Bandung.
- Muhaimin, 2020. Metode Penelitian Hukum. Mataram University Press, Mataram.
- Rubaie, Achmad, 2007. Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Bayumedia Publishing, Malang.
- Soekanto, Soerjono. 2012. Sosiologi Sebagai Suatu Pengantar. Rajawali Pers, Jakarta.
- Sitorus, Oloan dan Dayat Limbong. 2004. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.Mitra Kebijakan Tanah Indonesia. Grafindo Persada, Yogyakarta.
- Syaodih, Ernandi.2015. Manajemen Pembangunan Kabupaten Dan Kota. PT Refika Aditama, Bandung.

Sunindhia & Ninik Widiyanti. 1988. *Pembaharuan Hukum Agraria*. Bina, Jakarta.

Sugiharjo, Umar Said, SH., MS., Dkk. 2015. *Hukum Pengadaan Tanah: Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*. Setara Press, Malang.

Jurnal :

Andi Tira. 2019. *Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Keputusan Tata Usaha Negara*. Clavia: Journal Of Law, Vol. 17 Nomor 2.

Anang Sigit Purnama, Zulkifli Makkawaru, Andi Tira. 2020. *Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Redistribusi Tanah Pertanian di Kabupaten Pangkajene Kepulauan*. Clavia : Journal Of Law, Vol. 18 No. 1.

Andi Besse Tenriawati, Zulkifli Makkawaru, Andi Tira. 2021. *Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Pada Bendungan Nipa-Nipa di Kabupaten Gowa*. Clavia: Journal Of Law, Vol. 19 No. 2.

Jurnal Hukum, Vol. 1, No. 2 (Maret 2020) 84 E. *Dasar Perhitungan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah*.

Salle Hardianto Djanggih, "Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum," *Jurnal Pandecta* 12, No. 67 (2017).

Yulia A. Hasan. 2015. *Implementation Of International Instruments In Indonesian Legislation In The Field Of Conservation Of Fish Resources*. Journal Of Humanity Print Issn: 2302-1861, Electronic Issn: 2302-1683, Vol. 3, No. 1.

Undang-Undang :

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden :

Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Perubahan Ke-empat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012

Dokumen :

Badan Pertanahan Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, Pengadaan Tanah Jalur Rel Kereta Api, Stasiun dan Siding Track, Laporan Kegiatan Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Per-06 Juni 2022.

Kementrian Perhubungan Direktorat Jenderal Perkeretaapian (PPK Pengembangan Perkeretaapian Sulawesi Selatan), Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalur Kereta Api Makassar – Parepare Sulawesi Selatan, 2017.

# Chapter 3

## ANALISIS HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH DI KAWASAN WADUK TUNGGU PAMPANG KOTA MAKASSAR

**Muhammad Taufiq<sup>1</sup>, Baso Madiong<sup>2</sup>, Andi Tira<sup>3</sup>**

<sup>1,2,3</sup> Program Studi Magister Ilmu Hukum,  
Universitas Bosowa

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui: Penyelesaian sengketa hak atas tanah setelah pembangunan Waduk Tunggu Pampang Efektivitas penyelesaian sengketa hak atas tanah setelah pembangunan Waduk Tunggu Pampang. Metode penelitian yang di gunakan adalah studi hukum. Hasil studi menunjukkan Masyarakat Waduk Tunggu Pampang lebih memilih penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi yang dilakukan oleh Kantor ATR/BPN Kota Makassar dan musyawarah para pihak tanpa mediasi di Kecamatan Manggala mematuhi aturan dan peraturan mediasi sengketa Tanah diatur dengan keputusan kepala ATR/BPN Republik Indonesia No. 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penyelesaian dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.. Proses penyelesaian suatu sengketa memiliki beberapa pendekatan yang salah satunya adalah mediasi yang merupakan upaya penyelesaian sengketa melalui perundingan Cari bentuk kesepakatan penyelesaian yang dapat disepakati oleh para pihak atau masyarakat menantang di Waduk Tunggu Pampang. Penyelesaian sengketa hak atas tanah di kawasan Waduk Tunggu Pampang lebih efektif melalui mediasi dibanding secara musyawarah tanpa mediator. Hal itu disebabkan karena hasil mediasi lebih berkepastian hukum dan hasil mediasi dapat langsung ditindak lanjut oleh kantor ATR/BPN Kota Makassar. Sedangkan penyelesaian sengketa Tanah melalui musyawarah para pihak tanpa mediasi masih terdapat celah untuk diingkari oleh kedua belah pihak karena bisa disusupi oleh mafia Tanah.

**Kata kunci:** *Penyelesaian; Sengketa; Hak Atas Tanah*

---

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan elemen dasar masyarakat. Negara Republik Indonesia disebut negara agraris dan terdiri dari beberapa pulau (negara kepulauan). Bumi menempati posisi sangat penting dalam realisasi kehidupan dan kehidupan manusia. Di sisi lain, negara dan tanah untuk pembangunan merupakan modal utama bagi terwujudnya kehidupan bernegara dan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam rangka keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia (UNKRI). . rakyat. Karena itu itu penguasaan, penguasaan, penggunaan dan penggunaan tanah serta pengaturannya menjadi tanggung jawab negara.

Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara hukum yang diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), yang akibatnya sebagai negara hukum, segala tindakan , pemerintah, dan masyarakat harus berdasarkan hukum, termasuk jumlah perbuatan hukum.

Di satu sisi tetap mempertahankan haknya, di sisi lain pemerintah juga harus mengejar kepentingan kemaslahatan bersama seluruh masyarakat. Kepentingan masyarakat perlu dijaga agar ketertiban umum tetap harmonis. Itu mungkin dicapai jika ada pedoman, aturan atau standar yang diikuti oleh pemerintah dan masyarakat. Sebagai jaminan kepastian hukum hak atas suatu paket tanah.

Dalam realitas sehari-hari, permasalahan pertanahan muncul dan dialami oleh semua sektor masyarakat. Sengketa tanah merupakan permasalahan yang selalu muncul sebagai masalah yang berlarut-larut seiring dengan pertumbuhan penduduk, perkembangan dan peningkatan ketersediaan berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal tetap dalam berbagai kepentingan tanah sangat Sangat sulit dan sangat sederhana karena mencakup berbagai aspek kehidupan seperti sosial, ekonomi, politik dan psikologis, jadi berhati-hatilah dalam menyelesaikan masalah tanah, Anda tidak akan membayarnya begitu saja. Tidak hanya itu, dengan bantuan peradilan Anda dapat melakukan ini agama, sosial, ekonomi dan budaya. Dengan begitu, pemecahan masalah tidak menjadi perhatian yang merusak stabilitas sosial. Munculnya berbagai persoalan pertanahan menunjukkan bahwa penggunaan, pengelolaan dan penguasaan tanah kita belum tertib administrasi.



Fakta menunjukkan persilangan antara kepemilikan tanah dan properti. Ada kelompok pemilik tanah yang tidak sah dan berlebihan, serta pemilik tanah yang sangat terbatas, banyak yang tidak memiliki tanah sama sekali, sehingga terpaksa hidup dari pertanian.

Pengaduan tanah mempertanyakan kepastian atas tanah. Hal ini dapat berupa hasil tanah, sejarah kepemilikan tanah, penguasaan, penggunaan dan penggunaan tanah, pembebasan tanah, dsb. Hampir semua aspek pertanahan dapat menjadi sumber sengketa pertanahan, seperti kesalahan tata batas tanah atau kesalahan dalam memperoleh hak waris..

ATR/BPN Nasional berperan dalam melayani masyarakat untuk mendapatkan hak atas tanahnya dan juga membantu masyarakat untuk mencari solusi apabila timbul sengketa hak atas tanah antar masyarakat.

Semua masalah membutuhkan solusi yang komprehensif. Apalagi jika masalahnya ada di bidang pertanahan, karena tanah memiliki hubungan yang sangat erat dengan kehidupan manusia, ada berbagai solusi yang bisa diambil penyelesaian sengketa tanah. Salah satunya adalah cara lain untuk menyelesaikan konflik, yaitu dengan berdamai.

Selain penyelesaian sengketa di pengadilan/perdata, dalam lingkup hukum penyelesaian konflik dikenal melalui lembaga di luar pengadilan, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 Undang-Undang tentang Arbitrase Tahun 1999 dan Penyelesaian Sengketa Lainnya.

Berkenaan dengan sengketa hak atas tanah, penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau alternatif sangat dimungkinkan karena menurunnya kepercayaan masyarakat terhadap pengadilan. Menyelesaikan perselisihan melalui negosiasi di luar pengadilan adalah solusi yang sangat berguna. Pengaduan menunjukkan bahwa memang banyak kasus dalam penyelesaian sengketa, terutama sengketa tanah yang paling sulit di masyarakat, serta perdamaian dengan solusi “win-win” yang menjadi harapan masyarakat. orang yang membutuhkan bantuan pihak ketiga untuk mengeksplorasi metode penyelesaian sengketa alternatif yang berbeda..

Prakteknya tanah melalui ADR cenderung pada saat masyarakat sudah mendapatkan kursi. Secara formal, BPN, sesuai dengan Keputusan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang ATR/BPN Nasional, mengangkat deputi bidang penilaian dan penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan dalam struktur organisasi BPN. Dan dalam pelaksanaan teknisnya, BPN mengeluarkan Instruksi Teknis penyelesaian dan penyelesaian masalah

pertanahan berdasarkan Keputusan Kepala BPN RI tanggal 34 Tahun 2007 No. pra penelitian penulis terhadap sengketa hak atas tanah yang terjadi di Waduk Tunggu Pampang disinyalir masih adanya beberapa warga yang hak kepemilikan tanahnya masih belum pasti, akibat pembangunan dan pelepasan hak atas tanah untuk pembangunan Waduk Tunggu Pampang berimbas pada kepemilikan Tanah masyarakat yang tinggal di pinggir waduk.

Muncul sengketa Tanah seperti batas-batas Tanah, luas Tanah, dan kapasitas pemilik hak atas Tanah . Sesuai informasi awal pada saat pra penelitian bahwa pemerintah perlu melaksanakan upaya penertiban dalam di sekitar waduk tunggu Pampan, namun hingga kini masih terdapat sengketa Tanah yang diduga karena ada beberapa warga yang tanahnya tidak masuk dalam PRONA sehingga sampai saat ini belum terdaftar di Kantor Pertanahan Makassar.

Upaya penyelesaian sengketa Pertanahan, sudah di upayakan oleh masyarakat melalui musyawara maupun secara mediasi namun sebagian sengketa belum terselesaikan secara baik.

## **METODE**

Jenis penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah kajian tentang bagaimana suatu hukum berusaha untuk dilihat atau dilihat dalam pasal-pasal tertentu, kajian tentang bagaimana hukum itu bekerja dalam masyarakat, kemudian metode dan jenis penelitian yang digunakan. pendekatan normatif. Adapun pengumpulan data dan informasi dilaksanakan di Kawasan Waduk Tunggu Pampang Makassar. Sumber data utama yaitu hasil wawancara dengan masyarakat yang bersengketa dan petugas ATR/BPN. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari: Bahan hukum primer, sekunder dan tesier. Dengan memperhatikan sifat penelitian dan objek penelitian, maka semua data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif, dimana data yang terkumpul dibagi ke dalam kategori-kategori yang sesuai, kemudian diinterpretasikan untuk menemukan jawaban atas pertanyaan penelitian.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Penegakan Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Setelah Pembangunan Waduk Tunggu Pampang**

Mediasi adalah proses penyelesaian masalah alternatif di mana pihak ketiga berpartisipasi sebagai mediator dan prosedur yang disepakati oleh para pihak yang mempromosikan solusi yang saling menguntungkan bagi para pihak yang menengahi atau jalan menuju perdamaian.

Selain litigasi atau litigasi, sistem hukum nasional berpotensi menyelesaikan sengketa melalui lembaga ekstrasudisial atau ekstrasudisial yang diatur oleh Undang-Undang tentang arbitrase dan cara lain untuk menyelesaikan 30 sengketa pada tahun 1999. Penyelesaian sengketa tanah dikenal dan melalui jalur eksternal, terutama mediator. Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi dilakukan oleh Deputi Komisioner Bidang Penyidikan dan Penyelesaian Pertanahan dan Penyelesaian Sengketa, dengan berpedoman pada Pasal 345 Peraturan Presiden ATP/BPN atau ATP/BPN. tempat. Republik Indonesia Tentang Organisasi dan Tata Laksana Negara Republik Indonesia Tahun 2006 3

Tidak semua sengketa tanah itu dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi, karena diatur oleh bagian dari hukum umum dan hukum perdata. Hanya sengketa tanah dalam yurisdiksi penuh tuan tanah yang dapat diselesaikan melalui mediator. Dengan demikian, kesepakatan telah dicapai dalam konteks resolusi konflik yang dimediasi tunduk pada pembatasan yang bertujuan untuk memastikan bahwa solusi yang dimediasi tidak melanggar hukum dan dapat diterapkan secara efektif di tingkat lokal.

Pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah dan kantor pertanahan Kota Makassar akan dilakukan berdasarkan JUKNIS No: 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang rekonsiliasi yang merupakan tata cara pelaksanaan ketertiban tersebut. dari Komisararis Negara ATR. . BPN No. 34 Republik Indonesia Tahun 2007 tentang Peraturan Teknis Penyelesaian Tanah. Tingkat:

#### **1. Persiapan untuk mempertemukan kedua belah pihak**

Proses mediasi guna menyelesaikan sengketa tanah dan memungkinkan kedua belah pihak untuk berkumpul antara lain:

- a) Mengetahui pokok masalah dan duduk permasalahan.
- b) Apakah masalah tersebut dapat diselesaikan melalui mediasi atau tidak.

- c) Pembentukan tim penanganan sengketa tentatif, tidak keharusan, ada kalanya pejabat struktural yang berwenang dapat langsung menyelenggarakan mediasi.
  - d) Selain menyiapkan bahan dan prosedur, akan dibuat bahan dan resume tambahan yang diperlukan untuk menengahi pokok sengketa. Memperingatkan apabila seorang perantara mengetahui inti permasalahan, memperbaiki permasalahan, membuat proposal, dan perjanjian yang diupayakan cenderung melanggar aturan pertanahan, misalnya dengan melanggar kepentingan pemegang hak tanggungan. Ahli waris lain melanggar sifat pemberian haknya (terkait dengan redistribusi tanah).
  - e) Menentukan waktu dan tempat mediasi.
2. Undangan
- a) Undangan disampaikan kepada para pihak yang berkepentingan, instansi terkait (apabila dipandang perlu) untuk mengadakan musyawarah penyelesaian sengketa dimaksud, diminta untuk membawa serta data atau informasi yang diperlukan.
  - b) Penataan struktur pertemuan dan posisi tempat duduk huruf “U Seat” atau lingkaran.

Adapun sengketa hak atas tanah akibat pengaduan dari Kantor ATR/BPN Kota Makassar dalam kurun waktu lima tahun terakhir, sebanyak 90 kasus telah ditangani dan diselesaikan melalui mediasi, lima di antaranya terjadi di Waduk Tunggu Pampang Mangala. Daerah. Kelima sengketa tanah ini diselesaikan dengan mediasi oleh Kantor ATR/BPN Kota Makassar.

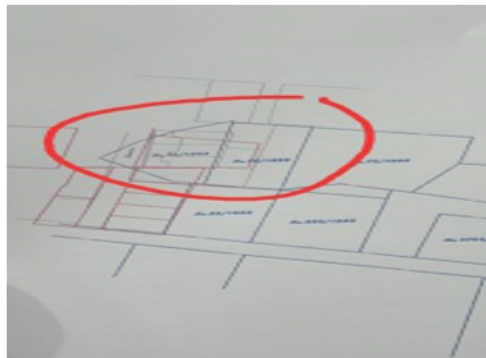
Dari kelima kasus tersebut, salah satu yang penulis analisis adalah hasil mediasi yang dialami oleh kepala kantor ATR/BPN Kota Makassar selaku pemilik tanah nomor 315 seluas 55M<sup>2</sup>. Terletak di Desa Boron, Kecamatan Mangara, Makassar.

Peneliti mengambil salah satu contoh yang terkena dampak pembangunan Waduk Pan Pan Tunggu, Nur Ilmiah yang menentang pengelolaan dan kepemilikan tanah nomor 315 di kawasan Waduk Pan Pan Tunggu di Desa Boron, Kecamatan Mangara, Kota Makassar. Di area pengembangan Waduk Panpan tunggu.

Menurut Yan Septedyas (Wawancara 1 Februari 2022), penanggung jawab kantor ATR/BPN Makassar, Direktur Kantor Pertanahan Makassar

telah membentuk SK dan tim dengan Direktur Kantor Pertanahan Kota Makassar.:

Menurut Nur Ilmiah (3 Februari 2022 wawancara), salah satu warga yang terkena dampak konflik di kawasan menunggu Waduk Panpan mengatakan Kantor Pertanahan Kota Makassar awalnya gagal meningkat. Namun, setelah Kantor Pertanahan Kota Makassar membentuk tim untuk mengukur kembali, ternyata sebagian lahan milik Null Ilmir tumpang tindih dengan lahan yang dikelola Zinal Abidin. Sebagian lahan mereka ditampung di area pembangunan Waduk Pampang yang menunggu. Duplikasi yang dimaksud merupakan bagian dari sebidang tanah yang dikelola oleh Nur Ilmiah yang terjadi pada saat pemetaan tanah oleh Kantor ATR/BPN Kota Makassar.



(Gambar tanah yang menjadi sengketa)

Proses mediasi atas sengketa kepemilikan tanah antara Nur Ilmiah dan Zainal Abidin berdasarkan hasil wawancara, penulis uraikan sebagai berikut :

1. Mengundang para pihak yaitu Nur Ilmiah dan Zainal Abidin yang dianggap berkepentingan untuk hadir dalam proses mediasi serta membawa data dan informasi yang di perlukan.
2. Paraapihakyangabersengketa berbuat klarifikasi, dalam terjadi perdebatan antara para pihak, akan tetapi dalam proses klarifikasi akan di damping mediator yang akan mengatasi perdebatan tersebut.
3. Pelaksanaan mediasi Nur Ilmiah akan membeli tanah milik Zainal Abidin sehingga permasalahan sengketa telah selesai melalui cara mediasi.

Menurut Yan Septedyas Kepala Kantor ATR atau BPN Kota Makassar (wawancara pada tanggal 1 Februari 2022) mengatakan bahwa, Setidaknya ada tiga penyebab utama konflik lahan di Waduk Tunggu Pampang:

- a. sebuah. sebuah. Soal pendaftaran hak atas tanah tidak jelas, akibatnya tanah tersebut dimiliki oleh dua orang dengan masing-masing sertifikat.

- b. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah,
- c. Legalitas kepemilikan tanah hanya terlepas dari hukum (dibeli dari petani/pemilik tanah dan mungkin dimiliki oleh pengusaha atau investor besar, tetapi tanah itu terbengkalai. Sebagian orang mungkin meremehkan masalah adalah masalah yang harus segera dicarikan solusinya. Konflik tanah dapat berupa konflik ras, etnis, atau agama, dan sebagai akibatnya, harga diri harus dipertaruhkan.

Ditinjau dari subjek yang bersengketa di Waduk Tunggu Pampang, yaitu memiliki sertifikat ganda. Penduduk Kawasan Waduk Tunggu Pampang masih terdapat beberapa warga yang hak kepemilikan tanahnya masih belum pasti, akibat pembangunan dan pelepasan hak atas tanah untuk pembangunan Waduk Tunggu Pampang berimbas pada kepemilikan tanah masyarakat yang tinggal di pinggir waduk.

Menurut Penulis kasus yang terjadi di Kawasan Waduk Tunggu Pampang dikarenakan adanya tumpang tindih sertifikat dan tidak jelasnya batas wilayah pembangunan Waduk Tunggu Pampang sehingga timbul sengketa. Kantor Pertanahan Kota Makassar melakukan mediasi dan pengukuran ulang terhadap tanah yang berada di Kawasan untuk menyelesaikan sengketa hak atas tanah secara efektif.

Penyelesaian sengketa tanah di Waduk Tunggu Pampang selain di upayakan melalui mediasi masyarakat mengupayakan penyelesaian secara musyawarah perbedaan antara mediasi dan musyawarah yaitu terletak pada mediator. Penyelesaian secara mediasi menggunakan mediator yang di tugaskan oleh Kantor ATR/BPN Kota Makassar sedangkan penyelesaian secara musyawarah diupayakan oleh kedua belah pihak tanpa melibatkan mediator. Namun hasil musyawarah kedua belah pihak disampaikan ke Kantor ATR/BPN Kota Makassar untuk memperoleh legalitas hasil musyawarah.

Musyawarah pengadaan tanah untuk kepentingan umum menjadi penting karena gerbang pertama pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah musyawarah. Yang dimaksud musyawarah menurut Pasal 19 Pasal 1 Pasal 10 Peraturan Pemerintah Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah dialog antar pemangku kepentingan untuk membaca dan mencapai konsultasi..

Kajian teknis sesuai GD No. 19 Tahun 2021 ditegaskan dalam Pasal 72 ayat 1. Penyelenggara pengadaan tanah harus didampingi oleh penilai atau penilai umum dan lembaga yang menuntut tanah, dengan pihak yang memenuhi persyaratan, dan seterusnya. sampai dengan 30 tahun setelah menerima hasil penilaian dari penilai. dilakukan dalam sehari. penyelenggara pengadaan tanah.

21 Mei 2007, Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan ATR Nasional/BPN (BPN) Nomor Peraturan Presiden. Perpres No. 36 Tahun 2005 mengubah UU No. 36. Edisi 65 Tahun 2006 untuk merevisi Perpres. Ketentuan perundingan diatur dalam Pasal 31 sampai dengan 38 dan tercapai kesepakatan jika 75% dari luas tanah dibebaskan atau jika 75% pemilik menyetujui bentuk dan besarnya ganti rugi. Jika musyawarah tidak mencapai 75%, ada dua kemungkinan.:

Dalam sengketa di Kawasan Waduk Tunggu Pampang ada beberapa penduduk yang sertifikat rumahnya tumpang tindih dan pembebasan pembangunan Waduk Tunggu Pampang. Mereka memilih menyelesaikan sengketa tanah melalui musyawarah yang melibatkan pemerintah setempat.

Menurut Camat Kecamatan Manggala Andi Fadly (wawancara Pada Tanggal 3 Februari 2022) bahwa penyelesaian sengketa yang dilakukan beberapa penduduk Waduk Tunggu Pampang adalah musyawarah yang merupakan proses penyelesaian sengketa yang memungkinkan para pihak untuk memberikan akses peradilan yang lebih dalam menemukan cara-cara yang memuaskan untuk menyelesaikan sengketa dan memberikan rasa keadilan yang lebih cepat dan lebih murah.

Dalam wawancara yang dilakukan penulis pada tanggal 3 Februari 2022 oleh dua warga bernama Zainal Abidin dan Nur Ilmiah yang menyelesaikan sengketa melalui musyawarah. Bahwa menyelesaikan sengketa melalui musyawarah itu lebih cepat di bandingkan melalui mediasi di Pengadilan Negeri Kota Makassar. Selain itu, musyawarah dapat mempererat silaturahmi antar penduduk dan biaya yang dikeluarkan juga tidak banyak, akan tetapi kelemahan dari musyawarah tersebut biasanya salah satu warga yang bersepakat itu mengingkari sehingga kekuatan hukumnya lemah.

Proses musyawarah yang dilakukan masyarakat di kawasan Waduk Tunggu Pampang di uraikan penulis sebagai berikut :

1. Pelaksanaan musyawarah Dibagi menjadi beberapa kelompok, dengan mempertimbangkan jumlah pihak yang memenuhi syarat serta waktu dan tempat musyawarah untuk menentukan bentuk ganti rugi.
2. Penyedia tanah mengundang pihak-pihak yang berkompeten dalam musyawarah untuk menentukan bentuk ganti rugi sesuai dengan tempat dan waktu yang ditentukan.
3. Jika undang-undang tidak mengizinkan pihak yang memenuhi syarat untuk hadir, undangan disampaikan kepada pengawas atau wali.
4. disampaikan paling lama 3 (tiga) Hari sebelum tanggal pelaksanaan musyawarah penetapan bentuk Ganti Kerugian.
5. Musyawarah dipimpin oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.
6. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan. Berita acara kesepakatan, memuat:
  - a. Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya, yang setuju beserta bentuk Ganti Kerugian yang disepakati;
  - b. Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya, yang tidak setuju; dan
  - c. Pihak yang Berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa.

Menurut penulis, penegakan hukum dan penyelesaian sengketa tanah di Kawasan Waduk Tunggu Pampang masih belum maksimal dikarenakan masyarakat yang tinggal di Kawasan Waduk Tunggu Pampang terkadang mendapatkan perlakuan yang tidak adil oleh pemerintah, perlakuan yang tidak adil tersebut adalah adanya tebang pilih dalam menyelesaikan sengketa hak katas tanah di Waduk Tunggu Pampang. Upaya penyelesaian sengketa Pertanahan, sudah di upayakan oleh masyarakat melalui musyawara maupun secara mediasi namun sebagian sengketa belum terselesaikan secara baik dikarenakan banyak masyarakat yang masih belum puas dari keputusan musyawarah maupun mediasi di BPN Kota Makassar.

## **B. Efektivitas Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Setelah Pembangunan Waduk Tunggu Pampang**

Sengketa tanah atau penyelesaiansengketa, aselainadiselesaikan melalui jalur pengadilan, dapat juga diselesaikan secara nonlitigasi (arbitrase) oleh Kantor Pertanahan Republik Indonesia dan ATR/BPN Negara. Hal itu berdasarkan aturan Menteri Pertanian/Kepala ATR/BPN



Nasional Nomor. 1 Januari 1999, tanggal 29 Januari 1999 tentang tata cara penyelesaian sengketa tanah. Pasal 1 Ayat 2 Peraturan ini menyatakan bahwa sengketa tanah adalah perselisihan mengenai: Telah dibentuk Sekretariat Penyelesaian Sengketa Tanah dan Tim Kerja Penyelesaian Sengketa Tanah untuk menangani sengketa tanah yang diajukan kepada Menteri Pertanian/ATR/BPN Nasional Biro Pengadaan Tanah Pemerintah. Merupakan unit kerja Biro Deputi Hak Tanah ATR/BPN Nasional, dan memiliki banyak sekretariat dan anggota tim kerja dan tugas.

Menurut Rasil wawancara pada tanggal 3 Februari 2022 bahwa setelah pembangunan Waduk Tunggu Pampang efektifitas penyelesaian sengketa dilakukan dengan cara non litigasi (mediasi) di karenakan biaya yang dikeluarkan lebih sedikit dan hubungan kekeluargaan juga lebih terjaga dan juga dalam proses penyelesaian sengketa melalui non litigasi juga di fasilitasi dengan baik oleh BPN Kota Makassar

Berdasarkan wawancara pada tanggal 3 Februari 2022 dengan Hardiansya, selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penangan sengketa Sengketa, didapat keterangan bahwa setiap sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang masuk dan terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Makassar setelah pembangunan Waduk Tunggu Pampang efektifnya diselesaikan menurut peraturan Perundang-undangan dan kewenangan kepala Kantor pertanahan Kota Makassar.

Kewenangan penyelesaian masalah yang efektif Hal itu dapat mempengaruhi keputusan untuk memecahkan masalah dan sebagai hasilnya, dalam rangka kepastian dan perlindungan hukum, di samping untuk mencapai keadilan dan kepentingan..

Masyarakat yang terlibat sengketa tanah di Kawasan Waduk Tunggu Pampang hanya 1 orang yang Setelah pembangunan Waduk Pampang yang menunggu, pilih model penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui badan pengadilan (proses litigasi).

Menurut H. Tula wawancara pada tanggal 2 Februari 2022 bahwa penyelesaian sengketa melalui pengadilan dinilai lebih efektif dan Memberikan kepastian hukum dalam memperoleh hak para pihak dibandingkan dengan penyelesaian sengketa di luar pengadilan (proses non litigasi). Penyelesaian sengketa secara litigasi maupun nonlitigasi memiliki kelebihan dan kekurangan dari segi efektifitas.

Safri, lurah Bangkala wawancara pada tanggal 1 Februari 2022 bahwa Masyarakat di Kawasan Waduk Tunggu Pampang setelah pembangunan waduk, Penyelesaian sengketa hak atas tanah ditempuh melalui dua mekanisme yaitu penyelesaian sengketa secara litigasi non litigasi. Penyelesaian sengketa secara litigasi dilakukan oleh kedua belah pihak yang beracara dan menjamin kepastian hukum yang akan diikuti. Penyelesaian non-litigasi.

Proses melalui nonlitigasi sangat efektif dikarenakan proses penyelesaiannya yang relatif lebih cepat, sederhana dan mudah. Keberhasilan penyelesaian sengketa melalui non litigasi di sebabkan oleh berbagai faktor, di antaranya faktor social budaya dan lingkungan, selain beberapa faktor tersebut terdapat faktu yang paling utama yang menentukan keberhasilan, yaitu itikat baik oleh para pihak, oleh karena itu yang menjadi kunci keberhasilan penyelesaian sengketa melalui non litigasi adalah para pihak yang berperkara.

Menurut penulis analisis penulis penyelesaian sengketa lebih efektif diselesaikan dengan cara nonlitigasi yaitu Musyawarah dan Mediasi dikarenakan tingkat keberhasilan penyelesaian sengketa hak katas tanah lebih membuahkan hasil dan memepererat silaturahmi, proses penyelesaian sengketa lebih cepat dan biaya yang dikeluarkan tidak banyak. Dari beberapa kasus yang terjadi di Waduk Tunggu Pampang hanya satu yang menyelesaikan sengketa melalui pengadilan dikarenakan ingin mendapatkan kepastian hukum. Penyelesaian sengketa Hal ini sebenarnya tergantung pada Faktor-faktor yang mempengaruhi aparat penegak hukum untuk menyelesaikan sengketa. Faktor tersebut antara lain faktor hukum/substantif, faktor penegakan hukum, sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum, faktor masyarakat, dan faktor hukum dan budaya.

## **PENUTUP**

### **Simpulan**

1. Masyarakat di Waduk Tunggu Pampang adalah SK Kepala ATR/BPN Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 34 tentang ATR/BPN Kota Makassar dan Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan. .. Ada beberapa pendekatan dalam proses penyelesaian sengketa, salah satunya adalah mediasi. Mediasi adalah upaya

penyelesaian suatu sengketa melalui perundingan guna menemukan suatu bentuk perdamaian yang dapat disepakati oleh para pihak atau masyarakat yang bersengketa dalam waktu tunggu. waduk.

2. Penyelesaian sengketa hak atas tanah di kawasan Waduk Pang Pang tunggu lebih efektif dengan mediasi daripada musyawarah tanpa mediator. Hal ini dikarenakan hasil mediasi lebih pasti secara hukum dan hasil mediasi dapat ditindaklanjuti langsung oleh kantor ATR/BPN Kota Makassar. Masih ada celah yang dibantah kedua belah pihak karena mafia tanah bisa menyerbu penyelesaian sengketa tanah dengan musyawarah para pihak tanpa mediasi.

### **Saran**

- a. Hendaknya Kepala Kantor ATR/BPN Kota Makassar berupaya menyelesaikan sengketa Tanah melalui mediasi namun pelaksanaan kesepakatan mediasi harus diawali dengan pelayanan atau kinerja Kepala Kantor ATR/BPN Kota Makassar dalam penyelesaian sengketa Pertanahan. Kepala Kantor ATR/BPN Kota Makassar juga perlu meningkatkan upaya pencegahan dan penyelesaian sengketa tanah di wilayah Waduk Tunggu Pampang yang hingga kini masih terdapat sengketa kepemilikan hak atas tanah
- b. Sebaiknya masyarakat khususnya yang berdomisili di kawasan Waduk Tunggu Pampang menyelesaikan sengketa kepemilikan hak atas tanah melalui mediasi bukan menyelesaikan secara musyawarah para pihak tanpa mediator.

### **REFERENSI**

Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria*, Jakarta: Prestasi Pustaka. 2004

-----, *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka. 2002

Barda Nawawi Arief. 2013. *Kapita Selekta Hukum Pidana*, Bandung : Citra Aditya.

Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan. 2008

-----, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan. 2008

-----, *Hukum Agraria Indonesia* Jakarta: Universitas Trisakti. 2013

Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Bandung: P.T. Alumni. 2006

- Dery Setiawan, "Makalah Sengketa Tanah," *Blog Dery Setiawan*. [http://derry.blogspot.com/2017/01/makalah-sengketa-tanah\\_26.html](http://derry.blogspot.com/2017/01/makalah-sengketa-tanah_26.html).
- Efendi Jonaedi. *Metode Penelitian Hukum*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta 2018.
- G. Kartasapoetra. *Masalah Pertanahan di Indonesia* Jakarta: Rineka Cipta.1991
- Harsono Soni, *Undang-undang Agraria* Jakarta: Sinar Grafika, 2015
- H.Hambali Thalib, *Sanksi Pemidanaan dalam Konflik Pertanahan* Bandung: Kencana. 2009
- J.F Holleman. *Van Vollenhoven Indonesian Adat Law* Springer-Science:business media, 1981
- Johamran Pransisto, *Pencegahan Timbulnya sengketa Tanah Pada Pendaftaran Hak Milik* Cet. I; Mkassar: Dua Satu Press, 2014
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak-Hak atas tanah*, (Jakarta: Prenada Media Group,2004)
- Maria S.W Sumardjono, dkk, *Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan AlternatifPenyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*,2008
- Mohammad Hatta, *Hukum Tanah Nasional*, ( Yogyakarta: Media Abadi, 2005)
- 2014. *Bab-Bab Tentang Perolehan dan Hapusnya Hak Atas Tanah* Cet. I; Yogyakarta: Liberty Yogyakarta.
- Mokhammad Najih, Soimin, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Malang: Setara Press, 2012)
- Mokhammad Najih, Soimin, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Malang: Setara Press, 2012)
- Penjelasan Umum angka II (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah* Bandung : Alumni, 1991
- Salim,H.S dan Erlis Septiana Nurbani, 2013 , *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi* , Jakarta : Rajawali Press.
- Soerjono Soekanto, 2008, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Sudaryo Soimun, *Status Hak dan Pembebasan Tanah* ( Jakarta: Sinar Grafika, 1994)
- Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012),

- Suyud Margono. *ADR (Alternative Dispute Resolution) dan Arbitrase : Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*. (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2004)
- Soejono, Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: PT Asdi Mahasatya, 2003)
- , *Prosedur Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: PT Asdi Mahasatya, 2003)
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Prenamedia, 2012)
- , *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. pranada media jakarta timur 2019

## JURNAL

- AB Tenriawati, [Z Makkawaru](#), A Tira. 2021. *Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Pada Bendungan Nipa-Nipa Di Kabupaten Gowa - CLAVIA: Journal of Law*, journal.unibos.ac.id
- Clarence J.Dias. Research on Legal Service And Poverty: its Relevance to the Design of Legal Service Program in Developing Countries, Wash. U.L. Q 147 (1975). P. 150 dikutip dalam jurnal Marcus Priyo Gunarto, 2011 , Kriminalisasi dan Penalisisasi Dalam Rangka Fungsionalisasi Perda dan Retribusi, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang
- Marcus Priyo Gunarto, 2011 , Kriminalisasi dan Penalisisasi Dalam Rangka Fungsionalisasi Perda dan Retribusi, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang,
- Suci Ratnawatia, Dana Indra Sensuseb, Riri Satria, *Strategi Manajemen Perubahan Implementasi TIK Pada ATR/BPN Nasional RI (Studi Kasus Komputerisasi Kantor Pertanahan)*, Studia Informatika: Jurnal Sistem Informasi, Volume 5, Nomor 2, Tahun 2012, hlm. 1-10

