

## **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH UNTUK PEMBANGUNAN KEPENTINGAN UMUM BERDASARKAN PERATURAN PRESIDEN NOMOR 35 TAHUN 2005**

**Sukarno**

Universitas Islam Al-Azhar  
Jl. Unizar No. 20 Turida – Mataram

### **ABSTRAK**

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia. Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) jenis pengadaan tanah, pertama pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah yang terdiri dari kepentingan umum sedangkan yang kedua pengadaan tanah untuk kepentingan Swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial atau bukan sosial. Peneliti akan menjadi pokok permasalahan melalui pendekatan yuridis normatif, yaitu menelaah norma hukum yang berkaitan dengan Tindak Pidana Pencurian biasa dan pencurian dengan Pemberatan, Pendekatan yang digunakan, antara lain : Pendekatan Perundang-undangan (*The Statue Approach*), Pendekatan Analisis Konsep Hukum (*Analytical and Conceptual Approach*) sedangkan sumber bahan hukum berasal dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bangsa Indonesia meningkatkan aktivitasnya, maka meningkat pulalah kebutuhannya terhadap persediaan tanah. Akibatnya diperlukan penyediaan tanah atau pengadaan tanah, untuk memenuhi kebutuhan pihak swasta dan pemerintah. Pada saat pengadaan tanah diperuntukkan untuk melayani kebutuhan pemerintah, maka ia digunakan untuk memenuhi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Bagi bangsa Indonesia tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional, dan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia serta hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi, oleh karena itu harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang. Hambatan-hambatan yang berasal dari masyarakat pemegang hak atas tanah, bangunan dan tanaman serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah kurangnya kesadaran warga masyarakat untuk berperan serta dalam pembangunan dan kurangnya pemahaman terhadap artinya kepentingan umum, fungsi sosial hak atas tanah, akibat kurangnya pemahaman mengenai rencana dan tujuan pembangunan proyek tersebut yang sebelumnya telah dilakukan penjelasan dan penyuluhan dari Panitia Pengadaan Tanah.

**Kata Kunci :** *Perlindungan Hukum, Pemegang Hak, Tanah.*

### **PENDAHULUAN**

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih

dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia.

Bagi bangsa Indonesia tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional, serta hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi, oleh karena itu harus

dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang. Menurut geologis-agronomis, pengertian tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi paling atas yang dapat dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan tanah bangunan digunakan untuk menegakkan rumah. Di dalam tanah garapan ini dari atas ke bawah berturut-turut terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentukan kukus dan lapisan dalam (Parlindungan, 1973).

Masalah tanah adalah masalah menyangkut hak rakyat yang paling besar. Tanah di samping mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial, oleh karena itulah kepentingan pribadi atas tanah tersebut dikorbankan guna kepentingan umum. Ini dilakukan dengan pelepasan hak atas tanah mendapat ganti rugi yang tidak berupa uang semata akan tetapi juga berbentuk tanah atau fasilitas lain.

Secara filosofis tanah sejak awalnya tidak diberikan kepada perorangan. Jadi tidak benar seorang yang menjual yang menjual tanah berarti menjual miliknya, yang benar dia hanya menjual jasa memelihara dan menjaga tanah selama itu dikuasainya (Soimin, 1993).

Tanah-tanah hak menurut Hukum Adat tidak diberi jaminan kepastian hukum dan hak, karena tidak didaftarkan pada daftar umum dengan hak atas tanah yang tegas, melainkan hanya diberikan bukti pembayaran pajak saja dan bukan merupakan bukti hak (Cahyo, 1983).

Penerapan konsignasi dalam Perpres ini sebagai alternatif penyelesaian konflik pengadaan tanah bisa jadi

membawa dampak pada kesewenang-wenangan pemerintah dalam hal penggusuran atau pengusiran secara paksa. Padahal alternatif terakhir yang dapat ditempuh adalah dengan pengajuan permohonan pencabutan hak atas tanah berdasarkan UU No. 20 Tahun 1961, dan bukannya dengan mengkonsignasikan uang ganti rugi ke Pengadilan Negeri dan menganggap kewajibannya dalam pembebasan lahan sudah selesai, dan dengan serta merta melakukan pembangunan di lahan tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penulisan ini adalah bagaimana mekanisme pemberian ganti rugi atas tanah yang digunakan untuk pembangunan kepentingan umum dan dasar bagi pemegang hak atas tanah untuk pembangunan kepentingan umum.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian adalah suatu kegiatan yang terencana yang dilakukan dengan metode ilmiah ber tujuan untuk mendapatkan data baru guna membuktikan kebenaran dari suatu gejala atau hipotesa yang ada (Nazir, 1999).

Dalam suatu penelitian, metode penelitian merupakan salah satu faktor penting yang menunjang suatu proses penelitian, yaitu berupa penyelesaian suatu permasalahan yang akan dibahas, dimana metode penelitian merupakan cara utama yang bertujuan untuk mencapai tingkat ketelitian, jumlah dan jenis yang akan dihadapi (Nazir, 1999).

Peneliti akan menjadi pokok permasalahan melalui pendekatan yuridis normatif, yaitu menelaah norma hukum yang berkaitan dengan perlindungan

hukum bagi pemegang hak atas tanah untuk pembangunan kepentingan umum.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Bangsa Indonesia meningkatkan aktivitasnya, maka meningkat pulalah kebutuhannya terhadap persediaan tanah. Akibatnya diperlukan penyediaan tanah atau pengadaan tanah, untuk memenuhi kebutuhan pihak swasta dan pemerintah. Pada saat pengadaan tanah diperuntukkan untuk melayani kebutuhan pemerintah, maka ia digunakan untuk memenuhi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Saat itulah digunakan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 dan Peraturan Presiden Nomor 35 Tahun 2005. Kedua peraturan presiden itu penting, terutama untuk memenuhi kebutuhan Pemerintah dalam membangun infrastruktur di negeri ini. Upaya membangun infrastruktur antara lain dilaksanakan dengan melibatkan pihak swasta/investor dalam dan luar negeri. Ada itikad dibalik terbitnya Peraturan Presiden Nomor 35 Tahun 2005, yaitu :

1. Sebagai antisipasi kebutuhan persediaan tanah yang cepat dan transparan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum; dan
2. Karena peraturan sebelumnya (Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993) dipandang tidak memadai lagi untuk mengakomodir dinamika kekinian kebutuhan terhadap persediaan tanah.

Sesuai dengan Pasal 31 sampai dengan Pasal 37 Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia Nomor : 3 tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 35 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah

bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor : 26 tahun 2006 tentang Pengadaan tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum dimana Panitia Pengadaan Tanah selain melakukan Mekanisme Musyawarah juga melakukan penyuluhan-penyuluhan atau sosialisasi dalam rangka pengadaan tanah dan inventarisasi pemilik tanah untuk lokasi pembangunan.

### 1). Mekanisme Ganti Rugi Panitia Pengadaan Tanah.

Ganti kerugian adalah penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, sesuai dengan Pasal 1 Keputusan Presiden RI No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Sebelum tanah itu akan dibebaskan maka perlu untuk meneliti tentang tanah yang akan dibebaskan itu dengan menentukan taksian ganti rugi. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1975 adalah suatu panitia yang bertugas melakukan dan penetapan ganti rugi dalam rangka pembebasan hak atas tanah dengan atau tanpa pembangunan, tanaman, tumbuh-tumbuhan di atasnya yang pembentukannya ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah untuk masing-masing Kabupaten dan Kotamadya dalam suatu wilayah provinsi yang bersangkutan.

Secara garis besar Konsignasi adalah pembayaran tunai yang diikuti

dengan penyimpanan, sebagaimana di atur dalam Pasal 1404-1412 KUH Perdata. Beberapa ketentuan tersebut antara lain sebagai berikut (Sitorus dan Limbong, 2004) :

a. Pasal 1404 KUH Perdata menyatakan :

“Jika si berpiutang menolak pembayaran, maka si berhutang dapat melakukan penawaran pembayaran tunai apa yang diutangkan, dan jika si piutang menolaknya, menitipkan uang atau barangnya kepada pengadilan.

b. Pasal 1405 KUH Perdata menyatakan :

“Agar supaya penawaran yang sedemikian itu sah adalah perlu :

- 1) Bahwa ia dilakukan kepada seorang berpiutang atau kepada seorang berkuasa menerimanya untuk dia;
- 2) Bahwa ia dilakukan oleh seorang yang berkuasa membayar;
- 3) Bahwa ia mengenai semua uang pokok dan bunga yang dapat ditagih, beserta biaya yang telah ditetapkan dan mengenai sejumlah uang untuk biaya yang belum ditetapkan, dengan baik mengurangi penetapan terkemudian;
- 4) Bahwa ketetapan waktu telah tiba, jika itu dibuat untuk kepentingan si berpiutang;
- 5) Bahwa syarat dengan mana utang yang telah dibuat, telah dipenuhi;

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas dapat disimpulkan

beberapa hal, antara lain sebagai berikut :

1. Penawaran pembayaran tunai yang diikuti oleh penyimpanan (Konsignasi) terjadi apabila dalam suatu perjanjian, kreditur tidak bersedia menerima prestasi yang dilakukan oleh debitur. Wanprestasi pihak kreditur ini tersebut “*mora kreditoris*” (Badrulzaman, 1983).
2. Penawaran sah bilamana telah memenuhi syarat bahwa utang telah dibuat. Ini berarti bahwa penawaran hanya dikenal bila sudah ada hubungan hutang-piutang. Jelaskan bahwa lembaga konsignasi bersifat limitatif (Badrulzaman, 1983).

### **Pengertian Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.**

Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) jenis pengadaan tanah, pertama pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah yang terdiri dari kepentingan umum sedangkan yang kedua pengadaan tanah untuk kepentingan Swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial atau bukan sosial.

Menurut ketentuan pasal 1 angka 3 Perpres no. 36/2005 yang dimaksud dengan Pengadaan Tanah adalah :

“Setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara Memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan,

tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah”.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah menurut Perpres No. 36/2005 dapat dilakukan selain dengan memberikan ganti rugi juga dimungkinkan untuk dapat dilakukan dengan cara pencabutan hak atas tanah. Hal ini berarti adanya unsur pemaksaan kehendak untuk dilakukannya pencabutan hak atas tanah untuk yang dibutuhkan dalam pelaksanaan pembangunan bagi kepentingan umum.

Hal tersebut berbeda dengan ketentuan Peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 65 tahun 2006, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk kepentingan Umum, menentukan pengertian pengadaan tanah adalah :

“Setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, benda-benda yang berkaitan dengan tanah”.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka dapat disimpulkan dengan berlakunya ketentuan yang baru tersebut, dalam pengadaan tanah tidak ada lagi istilah “pencabutan hak atas tanah”. Hal ini berarti tidak ada lagi unsur pemaksaan

kehendak untuk dilakukannya pencabutan hak atas tanah untuk tanah yang dibutuhkan dalam pelaksanaan pembangunan bagi kepentingan umum.

### **Dasar Hukum Pengadaan Tanah.**

Dasar hukum yang digunakan sebagai sarana pengadaan tanah dan pengurusan/sertifikasi tanah instansi pemerintah meliputi :

- a. Pasal 6 dan Pasal 14 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- b. Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda yang Ada di atasnya;
- c. Pasal 10 ayat (1), Pasal 14 ayat (1) huruf k Undang-Undang No 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah;
- d. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- e. Peraturan pemerintah No. 16 Tahun 2004 tentang penatagunaan Tanah;
- f. Pasal 2 Keputusan presiden No. 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang pertahanan;
- g. Peraturan Presiden Np. 35 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

Panitia Pengadaan Tanah dalam menentukan besarnya ganti rugi tanah telah melakukan permohonan Penelitian harga tanah kepada Pimpinan lembaga penilaian harga tanah.

## 2). Mekanisme Penyelesaian Pengadaan Tanah.

Mekanisme Penyelesaian mengenai ganti-rugi menurut Perpres No. 35 Tahun 2005 jo Perpres No. 65 Tahun 2006 pada dasarnya dilakukan dengan 3 (tiga) tahap, yakni : melalui keputusan panitia, keputusan Gubernur dan Usul Pencabutan Hak. Adapun ketentuan Pasal 18 Perpres No. 36 Tahun 2005 menyebutkan :

### a. Ayat (1)

“Apabila upaya penyelesaian yang ditempuh Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya”.

### b. Ayat (2)

“Usul penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan kepada

Kepala Badan Pertahanan Nasional dengan tembusan kepada Menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia”.

### c. Ayat (3)

“Setelah menerima usul penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), kepada Badan pertahanan Nasional berkonsultasi dengan menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia”.

Selanjutnya dalam ketentuan Tambahan Pasal 18 a pada perpres No. 65 Tahun 2006 :

“Apabila yang berhak atas tanah atau badan-badan yang ada di atasnya yang haknya dicabut tidak bersedia menerima ganti rugi sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Presiden, karena dianggap jumlahnya kepada Pengadilan Tinggi agar menetapkan ganti rugi sesuai Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hal Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya dan Peraturan Pemerintahan Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti rugi oleh Pengadilan Tinggi sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda yang ada di Atasnya”.

Ketentuan di atas hanya memberi wewenang kepada Panitia Pengadaan tanah (selanjutnya selalu disebut Panitia) membuat keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti-rugi manakala musyawarah telah diupayakan berulang kali namun tidak tercapai kesepakatan. Paling tidak musyawarah itu sudah 2 (dua) kali

dilaksanakan. Pertama, dilaksanakan untuk semua pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah; dan kedua, musyawarah yang khusus dilaksanakan hanya bagi pihak-pihak yang belum menyetujui ganti-rugi. Selain itu, keputusan Panitia harus tetap berdasarkan nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak dan faktor yang mempengaruhi harga tanah serta, yang tidak kalah pentingnya, pendapat, saran, keinginan dan pertimbangan yang berlangsung dalam musyawarah. (Pasal 15 Perpres No. 35 Tahun 2005 jo Perpres No. 65 Tahun 2006).

Kemudian yang menjadi pertanyaan selanjutnya adalah, bagaimanakah hukumnya kalau mereka tidak mau menerima, tetapi tidak mengajukan keberatan? Apakah dengan keadaan yang demikian mereka dianggap menerima keputusan Panitia? Peraturan Menteri Negara agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Perpres Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan tanah Bagi Pelaksanaan pembangunan untuk Kepentingan Umum menjawab pertanyaan diatas, yang menyatakan :

“Pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan, yang tidak mengambil ganti-rugi setelah diberitahukan secara tertulis oleh Panitia sampai 3 (tiga) kali tentang

Keputusan panitia dianggap keberatan terhadap keputusan tersebut”.

Dalam hal semacam ini berarti bahwa pihak yang tidak menyetujui ganti-rugi menunjukkan sikap “hanya menolak saja” dan itu bukan merupakan kelalaian hukum, artinya, secara hukum, sikap “hanya menolak saja” berarti tidak menerima keputusan Panitia, dan dengan demikian dianggap “telah mengajukan keberatan”.

### **Dasar Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum**

Bagi bangsa Indonesia tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional, dan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia serta hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi, oleh karena itu harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang.

Menurut Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria yang disingkat (UUPA) diatur tentang hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negaranya berupa yang paling utama Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak untuk Memungut Hasil Hutan dan

hak-hak lain tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Sistem pendaftaran tanah menurut UUPA adalah sistem pendaftaran tanah negatif yang mengandung unsur-unsur positif. Keberadaan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Tahun 1997 dapat diterapkan dengan pemikiran bahwa jika sertifikat dimiliki dalam jangka waktu sebelum lima tahun, maka sertifikat merupakan alat bukti yang kuat sesuai dengan Pasal 19 UUPA (pendaftaran tanah dengan sistem negatif). Tetapi jika jika sertifikat tanah telah dimiliki dalam jangka waktu lebih dari lima tahun, diperoleh dengan itikad baik, dikuasai secara nyata dan tidak ada yang mengajukan keberatan serta gugatan sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Tahun 1997, maka dapat menjadi alat bukti yang sangat kuat (pendaftaran tanah dengan sistem positif).

Sehingga penerapan dari Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Tahun 1997 tergantung dari pertimbangan hakim apakah Pasal ini akan memberikan keadilan jika diterapkan dalam suatu permasalahan atau sengketa terhadap tanah. Karena inti permasalahan dalam penerapan Pasal ini adalah jika penggugat benar-benar pemilik hak atas tanah yang sebenarnya dan tergugat benar-benar memperoleh hak atas tanahnya dengan itikad baik sehingga di terapkan atau tidaknya Pasal 32 ayat

(2) Peraturan Pemerintah Tahun 1997 ini pada penyelesaian sengketa tanah ada pada kewenangan hakim yang mengadili perkaranya. Hakimlah yang menimbang berat ringannya kepentingan para pihak yang bersengketa.

Menurut Boedi Harsono, penerapan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 bertujuan pada satu pihak untuk tetap berpegang pada system publikasi negatif. Tetapi dilain pihak untuk secara seimbang memberi kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hal dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai alat buktinya yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (Harsono, 2008).

Berdasarkan hasil penelitian penulis dan dilihat dari kasus sengketa tanah yang penulis teliti, Pengadilan Negeri Kabupaten Lembata belum menerapkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Tahun 1997 yang didalamnya terkandung konsep *rechtsverwerking*. Bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah sampai sekarang masih dianggap kurang adil dan masih sepihak.

Pada Kabupaten Lembata banyaknya tanah yang ditelantarkan atau tidak dikelola sebagaimana fungsinya dikarenakan oleh faktor iklim yang sangat gersang. Disamping itu, masyarakat pada umumnya lebih tertarik untuk mencari penghasilan di luar kota sebagai TKI (Tenaga Kerja Indonesia) dibanding mengelolah tanah warisan nenek moyangnya. Dari



sinilah bermula sengketa-sengketa tanah yang di satu pihak mengklaim bahwa tanah tersebut adalah warisan dari leluhur, dan dipihak lain menganggap bahwa tanah yang telah dikelola selama berpuluh-puluh tahun itu adalah miliknya.

## KESIMPULAN

1. Mekanisme pemberian ganti rugi atas tanah yang digunakan untuk kepentingan umum sering disebabkan tidak adanya titik temu, sehingga proses di pengadilanlah yang bisa menyelesaikan. Tentunya biaya yang akan dititipkan ke pengadilan adalah harga yang sesuai dengan pertimbangan tim appraisal, karena harga yang disodorkan itu sudah yang tertinggi maka konsignasi adalah jalan pemecahannya.
2. Dasar Hukum bagi pemegang hak atas tanah adalah Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peratran Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria yang disingkat (UUPA) diatur tentang hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negaranya berupa yang paling utama Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak untuk Memungut Hasil

Hutan dan hak-hak lain tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

## DAFTAR PUSTAKA

- Harsono, B. 2008, *Hukum Agraria Indonesia "Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya"*. Jakarta: Djambatan,.
- Cahyo, B. T. 1983. *Ekonomi Pertanahan*. Yogyakarta: Libery.
- Badruzaman, M. D. 1983. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Bandung: Alumni.
- Nazir, M. 1999. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Parlindungan, A.P. 1973. *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*. Bandung: Alumni.
- Sitorus, O., & Limbong, D. 2004, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Soimin, S. 1993. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.