

PERLINDUNGAN HUKUM PERBUATAN PELEPASAN HAK ATAS TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Ni Putu Cintya Meriasti, Fakultas Hukum Universitas Udayana,
e-mail: cintyamerry.cm@gmail.com
Made Gde Subha Karma Resen, Fakultas Hukum Universitas Udayana,
e-mail: karma_resen@unud.ac.id

DOI : KW.2021.v10.i09.p02

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum tanah kasus yang di gunakan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor: 65K/Pdt/2012. Metode penelitian dalam penulisan artikel ini menggunakan jenis penelitian normatif, dengan pendekatan undang-undangan dan pendekatan kasus. Pendekatan kasus ini mengacu pada Putusan Mahkamah Agung Nomor: 65K/Pdt/2012. Hasil dari penelitian ini menyatakan penggugat berhak untuk melepaskan hak atas tanah sengketa dan mengajukan permohonan untuk mendapatkan Hak Guna Bangunan atas tanah sengketa berdasarkan atas Perjanjian Akan Melepaskan dan Pembebasan Hak Atas Tanah Nomor 26 tanggal 22 Mei 1995 yang dibuat di hadapan I Ketut Purna, S.H., dahulu Notaris di Denpasar. Menyatakan perbuatan para tergugat I mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor: 3023/Desa Jimbaran atas nama I Nyoman Raneng dan merubah pemegang hak sehingga menjadi atas nama I Wayan Bendi, I Made Ganti, I Nyoman Kicen (para tergugat I) dan selanjutnya menjual tanah sengketa kepada tergugat-II adalah tidak sah dan melanggar hukum (onrechtmatig).

Kata kunci: Ganti rugi, Pengadaan tanah, kepentingan umum

ABSTRACT

The purpose of this research is to find out how the legal protection of case land is used in the Supreme Court Decision Number: 65K/Pdt/2012. The research methods in writing this article uses a type of normative research, with a statutory approach and a case approach. The approach to this case refers to the Supreme Court Decision Number: 65K/Pdt/2012. The results of this study stating that the plaintiff has the right to relinquish the right to disputed land and submit an application to obtain a Building Use Right on disputed land based on the Agreement to Relinquish and Liberate Land Rights Number 26 dated May 22, 1995 made before I Ketut Purna, SH, formerly a Notary in Denpasar. Stating that the actions of the defendants I took Freehold Certificate Number: 3023/ Desa Jimbaran on behalf of I Nyoman Raneng and changed the right holder so that it became on behalf of I Wayan Bendi, I Madeganti, I Nyoman Kicen (defendant I) and then sold the disputed land to Defendant II was illegitimate and broke the law (onrechtmatig).

Key words: compensation, land acquisition, public interest.

I. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional merupakan pencerminan kehendak rakyat Indonesia, yang dilakukan secara terus-menerus dalam rangka meningkatkan kesejahteraan dan

kemakmuran rakyatnya secara adil dan merata, serta mengemb-
bangkan kehidupan masyarakat ke arah penyelesaian negara yang demokratis berdasarkan Pancasila. Dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur, maka pemerintah membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan sumber daya agraria untuk keperluan pembangunan agar tercapai sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dengan adanya rencana umum tersebut, maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi negara dan rakyat.

Pembangunan infrastruktur yang dilakukan oleh Lembaga Negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Non Kementerian, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Pemerintah Daerah, Badan Otoritas, dan Perseroan Terbatas memerlukan tanah. Yang termasuk pembangunan infrastruktur, misalnya jalan, jalan tol, gedung perkantoran, gedung pendidikan, gedung rumah sakit, gedung pertemuan, gedung olahraga, gedung peribadatan, perumahan, pabrik, gudang, terminal, pelabuhan, bandar udara. Dalam melaksanakan pembangunan infrastruktur ini, pihak-pihak yang memerlukan tanah dapat mempergunakan tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Cara perolehan tanah melalui jual beli, atau pelepasan hak atas tanah dapat dilakukan apabila ada kesepakatan antara pihak-pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah.¹

Tanah dan pembangunan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Selain itu tanah juga mempunyai fungsi sosial, dalam arti tanah yang dimiliki oleh seseorang tidak hanya berfungsi bagi pemilik hak itu saja, akan tetapi juga bagi bangsa Indonesia secara keseluruhan.² Sebagai konsekuensinya penggunaan tanah tersebut tidak hanya berpedoman pada kepentingan dari pemegang hak, tetapi juga harus mengingat dan memperhatikan kepentingan masyarakat. Oleh karena itu dapat dikatakan tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*.

Tanah sebagai *social aset* adalah sebagai sarana pengikat kesatuan di kalangan lingkungan sosial untuk kehidupan dan hidup, sedangkan tanah sebagai *capital aset* adalah sebagai modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi.³

Dalam perkara PT. Bali Pecatu Graha telah melaksanakan perjanjian pelepasan dan pembebasan hak atas tanah dengan I Nyoman Raneng. Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3023/Desa Jimbaran atas nama I Nyoman Raneng seluas 10.800 M2 (sepuluh ribu delapan ratus meter persegi) yang terletak di Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung. Tanah tersebut merupakan pemisahan dan pembagian dari hak milik, pipil nomor 636, persil nomor 21, klas VI, luas seluruhnya 19.800 M2 (sembilan belas ribu delapan ratus meter persegi) atas nama Pan Sukera, berdasarkan Akta Pemisahan dan Pembagian Nomor: 5/KUTA/1995 tanggal 25 Maret 1995 yang dibuat oleh I Gusti Ngurah Putra Wijaya, S.H., Notaris di Denpasar selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. Batas tanah-tanah tersebut adalah sebagai berikut :

¹ Santoso, Urip. "Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.", *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Airlangga* 21, No.3 (2016): 3.

² Yusrizal, Muhammad. "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.", *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara* 2, No.1 (2017): 2.

³ Rubiae, Achmad. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang Banyumedia, 2007), 1.

- a. Utara: Tanah milik I Rangkeng (Kini milik PT. Bali Pecatu Graha).
- b. Timur: Tanah negara dan tanah milik I Surat (Kini milik PT. Bali Pecatu Graha).
- c. Selatan: Tanah Milik Pan Sukera (Kini milik PT. Bali Pecatu Graha).
- d. Barat: Tanah milik I Wayan Sukara.

Terhadap tanah seluas 10.800 M² yang menjadi tanah sengketa antara PT. Bali Pecatu Graha dengan I Wayan Bendi, para pihak mengkalim mempunyai atas hak kepemilikan. I Wayan Bendi mengkalim memiliki dan menguasai tanah sengketa dengan dasar bahwa tanah sengketa tersebut merupakan hak waris yang di dapatkannya dari I Nyoman Raneng. Dalam sistem kekeluargaan yang bersifat patrilineal seperti halnya kekeluargaan menurut hukum adat Bali, harta yang diperoleh seorang suami didalam perkawinan sebagai pembagian warisan dari orang tuanya tidak jatuh menjadi harta bersama dengan isterinya (gono-gini) melainkan tetap menjadi hak/milik suami, maka dalam hal kemudian si isteri meninggal lebih dahulu dari suaminya ia tidak mewariskan harta tersebut di atas kepada anak-anaknya

PT. Bali Pecatu Graha mengkalim memiliki dan menguasai tanah sengketa dengan dasar Akta Perjanjian Akan Melepaskan dan Membebaskan Hak Atas Tanah Nomor 26 Tanggal 26 Mei 1995. Perjanjian tersebut dituangkan dalam bentuk akta otentik yang dibuat di hadapan I Ketut Purna, S.H., Notaris di Denpasar antara I Nyoman Raneng dengan PT. Bali Pecatu Graha yang diwakili oleh Ir. Made Gede Putrawan selaku Direktur Perseroan Terbatas. Bahwa I Nyoman Reneng telah menyerahkan tanah sengketa kepada PT. Bali Pecatu Graha (Pemohon Kasasi) yang dibuktikan pembayaran dan penerimaan uang sebesar Rp 216.000.000,00 (dua ratus enam belas juta rupiah), Berdasarkan kepada Akta tersebut PT. Bali Pecatu Graha telah memiliki kuasa untuk memiliki hak atas tanah tersebut yang tercantum di dalam kwitansi tertanggal 22 Mei 1995.

Tinjauan terhadap beberapa jurnal diantaranya adalah karya Muhammad Yusrizal dengan judul perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum⁴. Adapun jurnal lainnya dengan judul perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum karya Engki Rendra⁵, memiliki kesamaan menggunakan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, namun memiliki perbedaan berdasarkan rumusan masalah, tujuan penelitian dan hasil penelitiannya.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut penulis mengkaji permasalahan dengan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum perbuatan pelepasan hak atas tanah pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum

⁴ Yusrizal, Muhammad. "Perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum." *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 1 (2017).

⁵ Rendra, Engki. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Bengkulu* 3, No.1 (2015).

2. Bagaimana ketentuan norma hukum oleh hakim pada Putusan Mahkamah Agung Nomor: 65 K/Pdt/2012.

1.3. Tujuan Penulisan

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, adapun tujuan dari penulisan ini sebagai berikut :

1. Untuk memahami masalah hukum khususnya di perlindungan hukum perbuatan pelepasan hak atas tanah pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum ?
2. Untuk memahami lebih jelas tentang bagaimana ketentuan norma hukum oleh hakim pada Putusan Mahkamah Agung Nomor: 65 K/Pdt/2012 ?

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum yuridis normatif, normatif penelitian mengutamakan pengkajian terhadap asas-asas hukum serta hukum positif. Penelitian jurnal ini berpedoman dengan bahan hukum primer dan hukum sekunder, baham-bahan hukum ini diolah, diuraikan, diinterpretasikan dan dinarasikan secara deskriptif analitis, oleh sebab itu adanya memahami sifat penelitian deskriptif dan monodisipliner. jurnal ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus. Menelaah Kasus yang di gunakan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor: 65K/Pdt/2012.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Perlindungan hukum perbuatan pelepasan hak atas tanah pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

a. Ganti Kerugian Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah

Adapun pengertian kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, Negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat (Pasal 1 angka (6) UU No. 2 Tahun 2012), sedangkan pengertian ganti kerugian adalah “penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah (Pasal 1 angka (10) UU No. 2 Tahun 2012).⁶ Pengadaan tanah harus dibedakan dari transaksi jual beli tanah karena sifatnya yang tidak sukarela. Jika pemilik tanah tidak setuju dengan pengadaan tanah, pemerintah dapat mencabut kepemilikan atas tanah sebagaimana diatur oleh UU No. 20 tahun 1961. Harus ada suatu metode yang *fair* dan *credible* untuk menentukan apa saja yang harus di kompensasi dan bagaimana menghitung ganti kerugian tersebut. Proses ini harus berjalan transparan dan memberikan kesempatan kepada semua pihak khususnya masyarakat untuk melakukan verifikasi atas hasil suatu penilaian atas tanah yang diambil alih oleh pemerintah. Terlepas dari siapa atau lembaga mana yang akan melakukan perhitungan atau evaluasi atas tanah dan benda-benda yang akan dikompensasi, metode Penghitungan ganti kerugian yang *credible* merupakan hal yang sangat penting. Pada Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tidak menentukan secara memadai tentang ganti kerugian dalam pengadaan tanah. Pasal 33 Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum hanya menyebutkan beberapa aspek yang akan diberi ganti kerugian yang mencakup: tanah, ruang atas dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah dan kerugian lain

⁶ Wangke, Tivanya Nikita. “Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia.” *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi* 4, No.4 (2016): 2.

yang dapat dinilai. Seharusnya Undang-undang menjelaskan lebih operasional lagi tentang aspek-aspek tersebut sehingga lebih memudahkan bagi penilai dalam melakukan tugas-tugas penilaian atas tanah yang diambil alih.

Pasal 36 Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyebutkan tentang bentuk-bentuk ganti kerugian yang mencakup uang; tanah pengganti; permukiman kembali kepemilikan saham; atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Tentang siapa yang akan melakukan penilaian terhadap tanah ditentukan dalam Pasal 31 yang menyatakan bahwa penilaian besar kecilnya ganti kerugian ditentukan oleh penilai tanah profesional yang mendapatkan lisensi dari Badan Pertanahan Nasional. Persoalan yang dapat muncul adalah adanya konflik interen antara penilai dengan Badan Pertanahan Nasional yang memberikan lisensi sekaligus menentukan penilai mana yang akan mendapat pekerjaan dalam penilaian terhadap tanah-tanah yang diambil alih pemerintah untuk kepentingan umum. Untuk menghindari persepsi seperti itu, setiap penilai tanah harus mampu menunjukkan proses dan metode penilaian yang transparan. Umumnya, negara-negara maju menggunakan standard nilai pasar yang *reasonable* (*reasonable market value*) sebagai dasar penentuan harga tanah. Namun sampai dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum NJOP masih menjadi salah satu patokan yang sudah ditolak oleh masyarakat luas karena nilainya yang lebih rendah dibanding harga pasar. Tidak begitu jelas argumentasi apa yang dipakai oleh pemerintah karena Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tidak membuat ketentuan mengenai standar penilaian harga tanah. Padahal ketentuan tersebut merupakan point penting yang ditunggu-tunggu oleh masyarakat luas untuk menjamin adanya ganti kerugian yang adil. Selain itu ada persoalan *hold out problem* dimana para pemilik tanah cenderung untuk menahan tanah mereka ketika akan diambil alih oleh pemerintah untuk mendapatkan harga tanah yang semakin tinggi. Untuk mengatasi berbagai masalah tersebut di atas sekaligus memastikan adanya ganti kerugian yang fair bagi para pemilik tanah, peraturan-peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang saat ini sedang dikerjakan oleh Tim dari Badan Pertanahan Nasional harus memuat ketentuan yang menyatakan standard penilaian atas tanah berdasar harga pasar (*market value*). Standar tersebut harus menjadi landasan bagi para penilai tanah dalam menilai tanah dan property lain yang harus diganti rugi oleh pemerintah.

Aspek lain yang juga sangat penting adalah kompensasi terhadap kerugian-kerugian pemilik tanah akibat kehilangan tanah dan aspek-aspek ekonomi dan non ekonomi terkait tanah yang ikut hilang akibat pengambilalihan tanah oleh pemerintah.⁷

Tiga aspek di atas merupakan hal-hal mendasar yang sangat penting dalam kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum banyak mengatur hal-hal yang bersifat general tentang ketiga aspek tersebut. Namun apabila ketiga isu tersebut tidak diperhatikan dengan baik masyarakat akan cenderung

⁷ Rendra, Engki. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Bengkulu* 3, No.1 (2013): 6.

menolak pemberlakuan Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang akan memperlambat pembangunan proyek- proyek infrastruktur yang sangat penting bagi pertumbuhan ekonomi nasional.

b. Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah

Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia. Sejak lahir sampai meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat hidupnya. Secara kosmologis, tanah adalah tempat manusia tinggal, tempat dari mana mereka berasal, dan akan ke mana mereka pergi. Dalam hal ini, tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, dan politik.⁸ Hak bangsa Indonesia atas tanah merupakan hak penguasaan tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi, dan menjadi induk bagi hak penguasa yang lain atas tanah.⁹

Dalam era globalisasi dan liberalisasi perekonomian dewasa ini, maka peranan tanah bagi berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kepentingan umum. Sehubungan dengan hal tersebut akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian kepastian hukum di bidang pertanahan ini, memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan isi ketentuan-ketentuannya. Hak menguasai dari negara adalah merupakan wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang

angkasa tersebut, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa, dan menentukan serta mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa. Wewenang ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur. Hak menguasai negara meliputi semua bumi, air, dan ruang angkasa baik yang sudah dihakki oleh seseorang maupun tidak. Penguasaan tanah terhadap tanah yang sudah dipunyai orang dengan sesuatu hak, dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa negara memberikan kekuasaan kepada seseorang yang mempuinya untuk menggunakan haknya. Sedangkan kekuasaan negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lain adalah sangat luas dan penuh. Dalam konsep penguasaan tanah, dapat diketahui bahwa yang menguasai semua tanah adalah negara. Namun demikian, negara tidak sewenang-wenang dalam kepemilikannya, melainkan mengusahakan dan mengolahnya demi kepentingan umum seluruh warga negara. Pengertian penguasaan dan menguasai dapat dipakai dalam arti fisik juga dalam arti yuridis. Dalam arti fisik secara nyata pemegang hak menguasai tanah (tanah dalam penguasaan). Penguasaan dalam arti yuridis, dilandasi "hak" yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang menjadi haknya. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberikan kewenangan untuk menguasai tanah hak nya secara fisik, pada kenyataannya penguasaan Fisiknya

⁸ Limbong, Bernard. *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Jakarta, Margaretha Pustaka, 2011), 3.

⁹ Santoso, Urip. *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Prenamedia Group, 2015), 16.

dilakukan pihak lain. Hak menguasai dari pada negara tersebut mempunyai aspek publik berupa mengatur persediaan, penggunaan, peruntukan dan pemeliharaan, mengatur hubungan hukum, serta mengatur hubungan hukum dan perbuatan hukum. Hal ini menunjukkan bahwa hak menguasai negara bukan berarti negara sebagai pemilik tanah. Jika dalam peraturan perundang-undangan terkait dengan pengadaan tanah sebelum UU Nomor 2 Tahun 2012 yakni Keppres Nomor 55 Tahun 1993 (Keppres) dan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 jo. Nomor 65 Tahun 2006 (Perpres), konsepsi yang membedakan antara pengadaan tanah dan pencabutan hak atas tanah diterapkan sebagaimana mestinya, UU No. 2 Tahun 2012 meninggalkan konsepsi ini dengan tidak menyinggung sama sekali acara pencabutan hak atas tanah ketika musyawarah untuk kesepakatan lokasi pembangunan maupun pemberian ganti kerugian menemui kegagalan sedangkan lokasi tidak dapat dipindahkan. Semua keberatan/penolakan pemegang hak atas tanah diselesaikan melalui lembaga peradilan dengan sama sekali menafikan acara pencabutan hak atas tanah.

Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012

a. Berbagai peraturan mekanisme pengadaan tanah untuk kepentingan umum pembangunan untuk kepentingan umum memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara. 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, membuat kebijakan, mengadakan pengelolaan, serta menyelenggarakan dan mengadakan pengawasan yang tertuang dalam pokok-pokok pengadaan tanah sebagai berikut:

1. Pemerintah dan pemerintah daerah menjamin tersedianya tanah untuk kepentingan umum dan pendanaannya.
2. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan sesuai dengan:
 - a. Rencana tata ruang wilayah.
 - b. Rencana pembangunan nasional/daerah.
 - c. Rencana strategis.
 - d. Rencana kerja setiap instansi yang memerlukan tanah.
3. Pengadaan tanah diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pemangku dan pengampu kepentingan.
4. Penyelenggaraan pengadaan tanah memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.
5. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil.

Dalam Pasal 33 UUD 1945 ditetapkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Untuk mencapai tujuan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat harus ada penguasaan negara. Isi Pasal ini tidak dimaksudkan

pemerintah sebagai pemilik, karena sebagai pemilik subjeknya adalah orang dan hak itulah yang merupakan hak yang terkuat dan terpenuh atas tanah. Walaupun sifatnya terkuat dan terpenuh, sama sekali tidak memberikan wewenang yang berlebihan. UUPA tetap memberikan prioritas sosial atas tanah yang ditetapkan dalam Pasal 6 yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hal ini sejalan dengan alam pikiran hukum adat sebagai dasar pembentukan UUPA. Itulah sebabnya, maka berdasarkan Pasal 18 UUPA jika untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut. Secara yuridis, pengambilan tanah rakyat untuk keperluan pembangunan ini bisa dilakukan melalui mekanisme:

1. Pencabutan hak atas tanah dasar yuridis pengambilan tanah rakyat melalui mekanisme ini adalah ketentuan Pasal 18 UUPA, yang menyatakan bahwa: " untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang- undang". Serta Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 UUPA, yang mengatur tentang hapusnya HM, HGU dan HGB, antara lain karena dicabut untuk kepentingan umum. Sebagai pelaksana ketentuan Pasal 18 UUPA maka dikeluarkanlah Undang- Undang nomor 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda- benda yang berada di atasnya. Undang- Undang ini merupakan pengganti dari Staatsblad 1920 No. 574, yang terkenal dengan sebutan "*Ontheigenings-ordonnantie*", dimana Ordonansi tersebut telah beberapa kali diubah dan ditambah, yang terakhir dengan Staatsblad 1947 Nomor 96. Pertimbangan membuat Undang- Undang Pencabutan Hak Atas tanah ini adalah untuk menyesuaikan dengan perubahan keadaan dan keperluan, karena *Ontheigeningsordonnantie* tidak sesuai lagi dengan keperluan dewasa ini. Peraturan tersebut disusun atas dasar pengertian hak "*eigendom*" yaitu hak perseorangan yang tertinggi menurut hukum barat yang mutlak dan tidak dapat diganggu gugat. Oleh karena itu *Ontheigenings-ordonnantie* memuat ketentuan-ketentuan yang memberi perlindungan yang berlebih-lebihan atas hak-hak perseorangan. Berhubung dengan itu maka untuk mengadakan pencabutan hak menurut ordonansi tersebut harus dilalui jalan yang panjang dan diperlukan waktu yang lama, karena harus melalui, baik instansi legislatif, eksekutif maupun pengadilan melalui mekanisme pelepasan hak atas tanah.
2. Pelepasan hak atas tanah istilah pelepasan hak atas tanah ini ditinjau dari perspektif pemilik tanah, tetapi jika ditinjau dari yang membutuhkan tanah menggunakan istilah pembebasan tanah atau pengadaan tanah. Mekanisme pelepasan hak atas tanah ini didasarkan pada prinsip sukarela.
3. Pengadaan tanah 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.

Dasarnya rakyat dalam memanfaatkan tanah tidak hanya mementingkan kepentingan pribadinya saja namun juga harus memperhatikan kepentingan

masyarakat maupun kepentingan umum. ¹⁰Dasar yuridis pengambilan tanah rakyat melalui mekanisme pelepasan hak atau pembebasan tanah (pengadaan tanah) adalah Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 UUPA, yang mengatur tentang hapusnya HM, HGU dan HGB, antara lain karena tanahnya dilepaskan oleh pemiliknya. Kemudian pada masa orde baru, mulai diatur ketentuan tentang tata cara pembebasan tanah yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) Nomor 15 tahun 1975 tentang Ketentuan- Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah dan kemudian diganti dengan Keputusan Presiden (Keppres Nomor 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum)

Menurut Keppres Nomor 55 Tahun 1993, ada dua macam cara pengadaan tanah, yakni pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dan jual beli, tukar menukar dan cara lain yang disepakati oleh para pihak yang bersangkutan, kedua cara tersebut termasuk kategori pengadaan tanah secara sukarela.¹¹ Serta pada rejim reformasi diatur dalam Peraturan Presiden (Perpres) nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang ditetapkan pada tanggal 3 Mei 2005. Sejak diundangkan, Perpres ini menuai banyak kritik dari masyarakat karena dianggap mengabaikan kepemilikan rakyat atas tanah. Karena banyaknya kritikan tersebut, maka kemudian pada tanggal 5 Juni 2006, beberapa Pasal Perpres tersebut diubah dengan Perpres Nomor 65 tahun 2006 tentang Perubahan Atas Perpres nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Diantara tiga mekanisme pengambilan tanah rakyat tersebut, maka mekanisme melalui pelepasan hak atau pembebasan tanah atau pengadaan tanah adalah merupakan mekanisme yang paling sering menimbulkan konflik. Problematika yuridis dalam pengambilan tanah rakyat bagi pembangunan untuk kepentingan umum ini meliputi dua hal, yaitu:

1. Aspek yuridis formil, yaitu jika ditinjau dari bentuk perundangan (produk hukumnya). Padahal muatan materi yang diatur adalah pengambilan tanah rakyat, dimana kepemilikan tanah rakyat adalah merupakan hak asasi manusia yang dilindungi oleh konstitusi maupun peraturan perundang- undangan lainnya. Semestinya, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 8 Undang- undang nomor 10 tahun 2004, pengaturan pengambilan tanah rakyat haruslah dalam bentuk produk hukum Undang-undang. Berdasarkan ketentuan Pasal 11 Undang- undang nomor 10 tahun 2004, muatan materi Perpres adalah materi yang diperintahkan Undang-undang atau untuk melaksanakan
2. Kaburnya kriteria pembangunan untuk kepentingan umum, sehingga mendorong terjadinya kolusi antara pemerintah dengan investor Tidak diaturnya mekanisme penentuan pembangunan untuk kepentingan umum yang berpotensi mengambil tanah rakyat, sehingga terkesan bersifat *top down* dari pemerintah semata.

¹⁰ Sariپی, Mohamad Ridwan. " Perlindungan Hak Asasi Manusia Pada Proses Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum" *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi* 6, No.1 (2018): 7.

¹¹ Kasenda, Dekie GG. "Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum." *Jurnal Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Tambun Bungai Palangka Raya* 2, No.2 (2015): 8.

3. Tidak diaturnya akses informasi bagi masyarakat terkait dengan rencana pembangunan untuk kepentingan umum. Kondisi ini mengakibatkan pelaksanaan pembangunan yang tidak partisipatif bahkan terkadang ditolak rakyat.
4. Mekanisme pengambilan tanah yang tidak melibatkan pemilik tanah sejak awal. Pemilik tanah hanyalah dilibatkan pada saat musyawarah penentuan ganti kerugian belaka.
5. Keberadaan panitia pengambilan tanah yang hanya dari unsur pemerintah saja, sehingga cenderung tidak netral tetapi cenderung memihak kepada pemerintah/pemerintah daerah yang membutuhkan tanah. Padahal panitia ini sifatnya sangat strategis, karena sebagai penentu nilai ganti rugi kepada pemilik tanah. Pembatasan waktu dalam proses musyawarah penentuan ganti rugi, terkesan hanya mementingkan aspek formalitas/prosedural belaka dan mengabaikan esensi musyawarah. Yang diberika ganti-rugi hanyalah yang bersifat fisik belaka (tanah, tanaman dan bangunan) adapun yang bersifat non fisik tidak diperhitungkan. Hal ini berakibat pada menurunnya tingkat kesejahteraan pemilik tanah. Dan ini adalah salah satu bentuk ketidakadilan bagi pemilik tanah yang telah mengorbankan harta miliknya bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Tidak diaturnya bentuk dan mekanisme ganti rugi dalam pengambilan tanah ulayat.
6. Tidak tepatnya penerapan lembaga *konsinyasi* (penawaran pembayaran sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1404 KUHPerdara) dalam pemberian ganti rugi pada pemilik tanah yang tidak menyetujui bentuk dan besarnya ganti rugi yang ditetapkan. Mestinya Lembaga *konsinyasi* ini hanya bisa diterapkan dalam hubungan hukum keperdataan, yang sebelumnya didahului adanya perjanjian antara para pihak. Sedangkan dalam pengambilan tanah rakyat ini hubungannya adalah hubungan administrative antara negara dengan rakyat.

3.2. Ketentuan Norma Hukum Oleh Hakim Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor: 65 K/Pdt/2012.

Duduk perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara PT. BALI PECATU GRAHA, berkedudukan di Denpasar-Bali, dalam hal ini diwakili oleh

1. Suryatin Lijaya, S.H.
2. Nyoman Putra, S.H.
3. Ida Bagus Pidada Ngurah Manuaba, S.H., dan
4. Ni Made Murniatl, S.H., para advokat, berkantor di jalan hayam wuruk no. 184 denpasar, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 28 juni 2011. pemohon kasasi dahulu sebagai penggugat/pembanding melawan:
 1. I Wayan Bendi.
 2. I Made Ganti.
 3. I Nyoman Kicen kesemuanya bertempat tinggal di lingkungan cenggiling, kelurahan jimbaran, kecamatan kuta selatan, kabupaten badung.
 4. Hari Boedihartono, bertempat tinggal di jalan ambengan nomor 91, rt.002/rw.003, kelurahan tambaksari, kecamatan tambaksari, surabaya.
 5. Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung, berkedudukan di jalan pudak nomor 7, denpasar.

Dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang pemohon kasasi dahulu sebagai penggugat/pembanding telah menggugat sekarang para termohon Kasasi dahulu sebagai para tergugat/para terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Denpasar pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa para tergugat I adalah segenap ahliwaris dari I Nyoman Raneng (almarhum).
2. Bahwa I Nyoman Raneng memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 10.800 M² (sepuluh ribu delapan ratus meter persegi) terletak di Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, yang merupakan pemisahan dan pembagian dari hak milik, pipil nomor 636, persil nomor 21, klas VI, luas seluruhnya 19.800 M² (sembilan belas ribu delapan ratus meter persegi) atas nama Pan Sukera, berdasarkan Akta Pemisahan dan Pembagian Nomor: 5/KUTA/1995 tanggal 25 Maret 1995 yang dibuat oleh I Gusti Ngurah Putra Wijaya, S.H., Notaris di Denpasar selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. Batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut:
 - Utara : Tanah milik I Rangkeng (kini kepunyaan PT.Bali Pecatu Graha).
 - Timur : Tanah negara dan tanah milik I Surat; (kini kepunyaan PT.Bali Pecatu Graha).
 - Selatan : Tanah Milik Pan Sukera (kini kepunyaan PT.Bali Pecatu Graha).
 - Barat : Tanah milik I Wayan Sukara tanah mana kemudian telah diterbitkan sertifikat Hak Milik nomor: 3023/Desa Jimbaran atas nama I Nyoman Raneng, selanjutnya disebut tanah sengketa.

Semasih hidupnya I Nyoman Raneng telah mengadakan perjanjian dengan Penggugat dimana I Nyoman Raneng telah berjanji untuk akan melepaskan segala hak dan kepentingan yang dipunyainya dan yang dapat dijalankannya atas tanah sengketa sehingga tanah sengketa tersebut menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara semata-mata untuk kepentingan Penggugat supaya Penggugat memohon agar diberikan hak (hak guna bangunan) atas tanah sengketa tersebut, atas janji akan melepaskan hak atas tanah sengketa tersebut Penggugat telah memberikan ganti rugi kepada I Nyoman Raneng yang telah menerimanya dengan baik
Bahwa sejak saat itu tanah sengketa telah diserahkan kedalam penguasaan penggugat.

Perjanjian akan melepaskan hak atas tanah sengketa ini dibuat oleh karena pada waktu itu pendaftaran hak atas tanah sengketa atas nama I Nyoman Raneng masih dalam proses (Model A, Daftar Isian 305 No. 1569/1995 tanggal 14 Maret 1995). Perjanjian tersebut dituangkan dalam bentuk akta otentik yang dibuat di hadapan I Ketut Purna, S.H., dahulu Notaris di Denpasar antara I Nyoman Raneng dengan PT. Bali Pecatu Graha yang diwakili oleh Ir. Made Gede Putrawan selaku direktur perseroan terbatas tersebut, yaitu akta perjanjian akan melepaskan dan membebaskan hak atas tanah nomor 26 tanggal 22 Mei 1995.

Perjanjian tersebut kepada penggugat diberikan kuasa oleh I Nyoman Raneng untuk menyatakan pelepasan hak dan kepentingan atas tanah sengketa dan turutannya kepada negara di hadapan pihak yang berwenang sehingga menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara untuk selanjutnya penggugat memohon diberikan hak guna bangunan atas tanah sengketa. Kepada penggugat diberikan kuasa untuk melakukan segala tindakan baik yang bersifat pengurusan maupun pemilikan atas tanah sengketa sebagaimana yang dapat dan berhak dilakukan oleh I Nyoman Raneng sebagi pemiliknya.

Ketika penggugat akan memroses pelepasan hak atas tanah sengketa dan memohon agar diberikan hak guna bangunan atas nama penggugat, baru diketahui penggugat bahwa para tergugat I telah mengambil dari Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sertifikat atas tanah sengketa yang mana telah dibaliknamakan menjadi atas nama para tergugat I dengan alasan waris dari I Nyoman Raneng, pada hal dengan telah dibuatnya perjanjian atas tanah sengketa antara I Nyoman Raneng dengan penggugat seperti tersebut diatas penggugatlah sebagai satu-satunya yang berhak untuk melakukan tindakan yang bersifat pengurusan dan pemilikan atas tanah sengketa termasuk mengurus dan mengambil sertifikat atas tanah sengketa bilamana telah diterbitkan oleh yang berwenang, untuk selanjutnya diproses hingga mendapatkan hak guna bangunan atas nama penggugat.

Sebaliknya para tergugat I tidak berhak untuk mengambil sendiri sertifikat hak milik atas nama I Nyoman Raneng dan merubah kepemilikan menjadi atas nama para tergugat I (I Wayan Bendi, I Made Ganti, I Nyoman Kicen) sebab semasih hidupnya I Nyoman Raneng tanah sengketa telah diperikatkan kepada Penggugat untuk dilepaskan haknya dan dimohonkan hak baru (hak guna bangunan) atas nama penggugat, demikian pula formulir model A daftar isian 305 No. 1569/1995 tanggal 14 Maret 1995 (atau yang lazim disebut kartu kuning) yang diperlukan untuk mengambil sertifikat atas tanah sengketa telah diserahkan oleh I Nyoman Raneng kepada penggugat dan berada pada penggugat. Setiap hak atas tanah diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.¹²

Atas kenyataan tersebut di atas penggugat telah mengajukan permohonan kepada tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung) agar memblokir Hak Milik Nomor 3023/Jimbaran agar tidak dialihkan haknya oleh para tergugat I, namun meskipun telah diketahui oleh para tergugat I maupun oleh tergugat III yang mencatat adanya pemblokiran tersebut dalam buku tanah yang bersangkutan, ternyata para tergugat I telah melakukan jual-beli atas tanah sengketa kepada tergugat II (Hari Boedihartono) berdasarkan akta jual beli Nomor: 02/10 tanggal 11 Januari 2010 yang dibuat di hadapan Nyoman Alit Puspadma, S.H., selaku notaris dan pejabat pembuat akta tanah untuk wilayah Kabupaten Badung, dan atas dasar itu telah didaftarkan dan dibukukan peralihan hak atas tanah sengketa oleh tergugat III menjadi atas nama tergugat II (Hari Boedihartono) pada tanggal 22 Januari 2010.

Para tergugat I mengetahui adanya pemblokiran yang dilakukan oleh penggugat dengan berdasarkan atas telah dibuatnya perjanjian akan melepaskan dan membebaskan hak atas tanah antara I Nyoman Raneng dengan PT. Bali Pecatu Graha (pengugat) yang dibuat di hadapan I Ketut Purna, S.H., dahulu notaris di Denpasar dengan akta nomor: 26 tanggal 22 mei 1995, bahwa tergugat II pun mengetahui adanya pemblokiran tersebut dan mengetahui bahwa adanya sengketa atas/mengenai tanah sengketa namun tergugat-II tetap melanjutkan transaksi jual beli atas tanah sengketa dengan para tergugat I, hal mana membuktikan bahwa tergugat II adalah pembeli atas tanah sengketa yang beritikad tidak baik (*te kwader trouw*) yang tidak pantas mendapatkan perlindungan hukum.

Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Badung) seharusnya tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3023 atas nama I Nyoman Raneng kepada para tergugat I sebab formulir Model A Daftar Isian 305 No. 1569/1995 tanggal 14 Maret 1995 atas nama I Nyoman Raneng berada pada penggugat dan telah dikuasakan

¹² Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah* (Jakarta Djambatan, 2008), 10.

kepada penggugat, sebaliknya para tergugat- I tidak mempunyai model a daftar isian 305 No. 1569/1995 tanggal 14 Maret 1995 yang seharusnya diperlihatkan dan diserahkan kepada tergugat III untuk dapat mengambil sertifikat hak milik atas tanah sengketa. Begitu pula seharusnya tergugat III tidak meluluskan permohonan para tergugat I untuk merubah kepemilikan atas tanah sengketa sehingga menjadi atas nama para tergugat I sebab penggugat telah mengajukan permohonan untuk mendapatkan hak guna bangunan atas tanah sengketa dengan berdasarkan Akta Perjanjian Akan Melepaskan dan Membebaskan Hak Atas Tanah Nomor 26 tanggal 22 Mei 1995 dan mana tergugat III mengetahui bahwa para tergugat I sudah tidak berhak atas tanah sengketa, tergugat III juga seharusnya tidak melayani permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah sengketa dan para tergugat I kepada tergugat II sebab selain penggugat telah mendaftarkan permohonan hak guna bangunan juga penggugat telah memohon pemblokiran atas hak milik nomor: 3023/Desa Jimbaran, tindakan tergugat III tersebut adalah melanggar hukum dan merugikan penggugat, maka untuk memulihkan hak Penggugat mohon agar tergugat III di hukum untuk membatalkan sertifikat hak milik nomor 3023/Desa Jimbaran atas nama tergugat II (Hari Boedihartono) maupun sebelumnya atas nama para tergugat I (I Wayan Bendi, I Made Ganti, I Nyoman Kicen), dan agar tergugat-III menerbitkan sertifikat baru atas nama I Nyoman Raneng selanjutnya menyerahkan kepada penggugat yang berhak untuk dilakukan pelepasan hak atas tanah sengketa dan dimohonkan hak baru (hak guna bangunan) sesuai dengan prosedur yang berlaku, penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan bahwa tergugat- II akan memindahtangankan tanah sengketa kepada pihak lain, sehingga bilamana terjadi akan menyebabkan bertambah kompleksnya perkara ini dan akan merugikan Penggugat, maka Penggugat mohon agar terlebih dahulu diletakkan sita jaminan (*conservoatour beslag*) atas tanah sengketa. Menurut pendapat hakim mengabulkan dari kasus tersebut

1. Mengabulkan gugatan pengugat *Konvensi* untuk sebagian.
2. Menyatakan sah Perjanjian Akan Melepaskan dan Pembebasan Hak Atas Tanah Nomor 26 tanggal 22 Mei 1995 yang dibuat di hadapan I Ketut Purna, S.H., dahulu Notaris di Denpasar antara I Nyoman Raneng dan PT. Bali Pecatu Graha, dan mengikat para pihak yang membuatnya serta sekalian ahliwaris atau yang mendapatkan hak dari padanya.
3. Menyatakan Penggugat berhak untuk melepaskan hak atas tanah sengketa dan mengajukan permohonan untuk mendapatkan Hak Guna Bangunan atas tanah sengketa berdasarkan atas Perjanjian Akan Melepaskan dan Pembebasan Hak Atas Tanah Nomor 26 tanggal 22 Mei 1995 yang dibuat di hadapan I Ketut Purna, S.H., dahulu Notaris di Denpasar.
4. Menyatakan perbuatan para tergugat I mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor: 3023/Desa Jimbaran atas nama I Nyoman Raneng dan merubah pemegang hak sehingga menjadi atas nama I Wayan Bendi, I Made Ganti, I Nyoman Kicen (para tergugat I) dan selanjutnya menjual tanah sengketa kepada tergugat-II adalah tidak sah dan melanggar hukum (*onrechtmatig*).
5. Menyatakan tergugat II (Hari Boedihartono) adalah pembeli yang beritikad tidak baik (*te kwader trouw*) atas tanah sengketa.
6. Menyatakan tidak sah dan karenanya batal jual-beli atas tanah sengketa antara para tergugat I dan tergugat II berdasarkan atas Akta Jual-beli Nomor: 02/10 tanggal 11

Januari 2010 yang dibuat di hadapan Nyoman Alit Puspadma, SH. selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah Kabupaten Badung.

7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 3023/Desa Jimbaran atas nama para tergugat I dan kemudian berubah atas nama tergugat II, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Menyatakan gugatan selebihnya tidak dapat diterima

4. Kesimpulan

Mekanisme pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, dilakukan berdasarkan proses atau tahap yang di mulai dari tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan, inventarisasi dan identifikasi penguasaan pemilikan penggunaan serta pemanfaatan tanah, penilaian ganti kerugian, musyawarah penetapan ganti kerugian, pemberian ganti kerugian, pelepasan tanah, penyerahan hasil pengadaan tanah, dan pemantauan dan evaluasi. Terdapatnya mekanisme proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Mekanisme proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagai penghormatan terhadap hak-hak yang terdapat pada pemegang hak atas tanah. Dalam proses pengadaan tanah tersebut pemerintah tidak bisa semena-mena menyangkut tanah hak masyarakat tanpa prosedur dan mekanisme sebagai mana ketentuan hukum yang berlaku. Adanya perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dapat memberikan kontribusi positif terhadap pembangunan nasional serta dapat meminimalisasi konflik-konflik pertanahan yang sering terjadi. Pertimbangan hakim menyatakan sah Perjanjian Akan Melepaskan dan Pembebasan Hak Atas Tanah Nomor 26 tanggal 22 Mei 1995 yang dibuat di hadapan I Ketut Purna, S.H., dahulu Notaris di Denpasar antara I Nyoman Raneng dan PT. Bali Pecatu Graha, dan mengikat para pihak yang membuatnya serta sekaligus ahliwaris atau yang mendapatkan hak dari padanya. Penggugat berhak untuk melepaskan hak atas tanah sengketa dan mengajukan permohonan untuk mendapatkan Hak Guna Bangunan atas tanah sengketa berdasarkan atas Perjanjian Akan Melepaskan dan Pembebasan Hak Atas Tanah Nomor 26 tanggal 22 Mei 1995 yang dibuat di hadapan I Ketut Purna, S.H., dahulu Notaris di Denpasar. Tergugat II (Hari Boedihartono) adalah pembeli yang beritikad tidak baik (*te kwader trouw*) atas tanah sengketa. Menyatakan tidak sah dan karenanya batal jual-beli atas tanah sengketa antara para tergugat I dan tergugat II berdasarkan atas Akta Jual-beli Nomor: 02/10 tanggal 11 Januari 2010 yang dibuat di hadapan Nyoman Alit Puspadma, SH. selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah Kabupaten Badung. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 3023/Desa Jimbaran atas nama para tergugat I dan kemudian berubah atas nama tergugat II, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Menyatakan gugatan selebihnya tidak dapat diterima.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Harsono, Boedi. 2008, *Hukum Agraria Indonesia.himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Limbong, Bernard. 2011, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta.
- Rubiae, Achmad. 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Banyumedia, Malang.
- Santoso, Urip. 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenamedia Group, Jakarta.

Jurnal Hukum:

- Kamal, Nabila. "PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH TERHADAP PENYIMPANGAN PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DENGAN INSTRUMEN PINJAM PAKAI TANAH." *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan* 3, no. 1 (2021)
- Kasenda, Dekie GG. "Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum." *MORALITY: Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2017).
- Mengko, Brian. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Pembangunan." *Lex Privatum* 1, no. 5 (2013).
- Pahlevi. "Analisis Bentuk-bentuk Sengketa Hukum Atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-undangan di Bidang Agraria.", *Majalah Hukum Forum Akademika* 25, No 1 (2014).
- Rendra, Engki. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Bengkulu* 3, No.1 (2015).
- Rongiyati, Sulasi. "EKSISTENSI LEMBAGA PENILAI TANAH DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM (EXISTENCE OF THE LAND APPRAISER IN THE LAND ACQUISITION FOR PUBLIC INTEREST)." *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan* 3, no. 1 (2016).
- Santoso, Urip. "Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum." *Perspektif* 21, no. 3 (2016).
- Saripi, Mohamad Ridwan. "Perlindungan Hak Asasi Manusia pada Proses Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum." *LEX ET SOCIETATIS* 6, no. 1 (2018).
- Upik, Hamidah. "Politik Hukum Pengaturan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum." *Praevia* (2012).
- Wangke, Tivanya Nikita. "Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia." *LEX ADMINISTRATUM* 4, no. 4 (2016).
- Yusrizal, Muhammad. "Perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum." *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 1 (2017).
- Zakie, Mukmin. "Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Perbandingan Antara Malaysia Dan Indonesia)." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum. No. Edisi Khusus* 18 (2011)

Peraturan Perundang - Undangan:

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan
Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah.
Peraturan Presiden RI No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
Peraturan Presiden RI No. 65 Tahun 2005 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden RI No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
Peraturan Presiden RI No. 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
Peraturan Presiden RI No. 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
Keputusan Presiden RI No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) No. 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden RI No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden RI No. 36 Tahun 2005.
Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.