



Pemeriksaan Sengketa Khusus Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Tiana Afiani¹, Abd. Wachid Habibullah²

^{1,2} Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum
Universitas Trunojoyo Madura, Indonesia

Abstract. Land acquisition for public interest often gives rise to various legal issues, including disputes between the government, landowners, and other interested parties. These disputes typically revolve around compensation, the acquisition process, and legal certainty. This article aims to analyze the examination mechanism for specific disputes arising from land acquisition for public purposes, by reviewing relevant laws and regulations. The research employs a normative juridical approach to examine statutes, regulations, and court decisions related to land dispute resolution. The findings indicate that although regulations governing dispute resolution mechanisms exist, their implementation often faces challenges, such as unclear compensation values and lack of transparency in the land acquisition process. Therefore, regulatory reforms and increased oversight are necessary to ensure justice and legal certainty for all involved parties.

Keywords: land acquisition, land disputes, public interest, compensation, dispute

Abstrak. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum sering kali memunculkan berbagai permasalahan hukum, termasuk sengketa antara pemerintah, pemilik tanah, dan pihak lain yang berkepentingan. Sengketa tersebut umumnya berkaitan dengan ganti rugi, proses pengambilalihan, dan kepastian hukum. Artikel ini bertujuan untuk menganalisis mekanisme pemeriksaan sengketa khusus yang timbul dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dengan meninjau dari sudut pandang hukum dan peraturan yang berlaku. Dalam penelitian ini, pendekatan yuridis normatif digunakan untuk menelaah undang-undang, peraturan, serta putusan pengadilan terkait penyelesaian sengketa tanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa walaupun telah ada peraturan yang mengatur mekanisme penyelesaian sengketa, implementasinya di lapangan sering kali menemui kendala, seperti ketidakjelasan nilai ganti rugi dan kurangnya transparansi dalam proses pengadaan tanah. Oleh karena itu, diperlukan reformasi regulasi dan peningkatan pengawasan untuk memastikan keadilan dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Kata kunci: pengadaan tanah, sengketa tanah, kepentingan umum, ganti rugi, pemeriksaan sengketa.

1. PENDAHULUAN

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan salah satu aspek penting dalam pembangunan nasional di Indonesia. Proses ini seringkali melibatkan pemerintah sebagai pihak yang membutuhkan tanah untuk proyek-proyek infrastruktur, seperti pembangunan jalan tol, bendungan, bandar udara, dan fasilitas publik lainnya¹. Pengadaan tanah ini bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat secara luas, namun dalam praktiknya, proses pengadaan tanah tidak jarang menimbulkan sengketa antara pemerintah dan masyarakat pemilik tanah.

¹ Sri Sunarjono, "PkM Technical Assistance Consultancy in Solving Land Acquisition Problems for the Project of Dermoleng and Klonengan Fly Over" (2022): 387.

Sengketa dalam pengadaan tanah umumnya timbul dari beberapa faktor. Salah satunya adalah perbedaan pandangan mengenai nilai ganti rugi yang layak bagi pemilik tanah. Meskipun telah ada ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mekanisme penentuan ganti rugi, seringkali terjadi ketidakpuasan dari pihak masyarakat atas nilai yang ditetapkan. Selain itu, masalah prosedural, seperti ketidakjelasan proses pengadaan, kurangnya keterlibatan masyarakat dalam proses konsultasi, dan transparansi pemerintah dalam pelaksanaan pengadaan tanah, turut menjadi faktor pemicu munculnya sengketa².

Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, beserta peraturan pelaksanaannya, telah memberikan kerangka hukum bagi penyelesaian sengketa pengadaan tanah. Namun, meskipun regulasi tersebut sudah jelas mengatur mekanisme penyelesaian sengketa, pada tataran implementasi seringkali terjadi hambatan yang memperlambat atau bahkan memperburuk penyelesaian sengketa. Hal ini menyebabkan perlunya kajian mendalam mengenai proses pemeriksaan sengketa dalam pengadaan tanah, khususnya terkait dengan aspek ganti rugi, transparansi, dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat.

Pendekatan khusus dalam pemeriksaan sengketa ini diperlukan untuk memastikan bahwa hak-hak pemilik tanah terlindungi, sekaligus memastikan bahwa proyek pembangunan untuk kepentingan umum dapat berjalan tanpa hambatan yang berarti. Pemerintah dituntut untuk mampu menyeimbangkan antara kepentingan pembangunan dan hak-hak masyarakat, serta menyediakan mekanisme penyelesaian sengketa yang adil, transparan, dan efisien.

Dengan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji secara komprehensif proses pemeriksaan sengketa khusus yang timbul dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dengan fokus pada mekanisme hukum yang berlaku, praktik yang dilakukan di lapangan, serta hambatan-hambatan yang dihadapi dalam penyelesaian sengketa tersebut³. Kajian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi yang konstruktif bagi perbaikan regulasi dan pelaksanaan pengadaan tanah di Indonesia, guna mencapai keseimbangan antara kepentingan pembangunan nasional dan perlindungan hak-hak masyarakat.

² Kukuh Sudarmanto et al., "Implikasi Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Terhadap Pembentukan Produk Hukum Daerah," *Jurnal Usm Law Review* 4, no. 2 (2021): 702.

³ Dengan Perbandingan and Undang-undang Korupsi Uu, "Jurnal Kritis Studi Hukum" 9, no. 8 (2024): 182–189.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan studi literatur (*library research*) untuk menganalisis mekanisme pemeriksaan sengketa khusus dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Metode ini dipilih karena memungkinkan peneliti untuk mendalami berbagai sumber data sekunder, seperti peraturan perundang-undangan, dokumen resmi pemerintah, putusan pengadilan, jurnal ilmiah, buku, dan artikel terkait yang relevan dengan topik pengadaan tanah dan sengketa hukum.

3. PEMBAHASAN

Dalam penelitian ini, terdapat empat sub-pembahasan utama yang akan mengupas mekanisme dan aspek hukum terkait sengketa khusus pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Setiap sub-bagian akan memberikan analisis yang mendalam mengenai proses, peraturan, permasalahan, dan upaya penyelesaian sengketa yang sering muncul dalam pengadaan tanah.

(a) Kerangka Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Kerangka hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia diatur dalam rangkaian peraturan perundang-undangan yang bertujuan untuk menyeimbangkan kepentingan pembangunan nasional dengan hak masyarakat sebagai pemilik lahan. Kerangka hukum ini berfungsi untuk memastikan bahwa pengadaan tanah bagi kepentingan umum, seperti pembangunan jalan, jembatan, fasilitas pendidikan, dan infrastruktur lainnya, dilakukan secara adil, transparan, dan dengan tetap memperhatikan hak-hak pemilik tanah. Berikut ini adalah penjelasan mengenai komponen utama dalam kerangka hukum tersebut:

1. Dasar Hukum Utama

Dasar hukum utama pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia adalah Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Undang-undang ini mengatur proses pengadaan tanah mulai dari tahap perencanaan hingga pemberian ganti rugi kepada masyarakat terdampak. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa pengadaan tanah berlangsung sesuai dengan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan transparansi, yang wajib ditaati oleh seluruh pihak yang terlibat.

2. Peraturan Pelaksana

Untuk menerapkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, pemerintah telah menerbitkan beberapa peraturan pelaksana, termasuk Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, beserta perubahannya. Peraturan ini mengatur secara detail mengenai tahapan teknis pengadaan tanah, mulai dari

perencanaan, persiapan, pelaksanaan, hingga penyerahan hasil. Selain itu, ada peraturan-peraturan terkait lainnya, seperti Peraturan Menteri ATR/BPN, yang mengatur standar kompensasi dan mekanisme penyelesaian sengketa pengadaan tanah.

3. Tahapan Pengadaan Tanah

Kerangka hukum juga mencakup tahapan-tahapan pengadaan tanah yang harus diikuti oleh pemerintah atau instansi yang memerlukan tanah untuk kepentingan umum. Tahapan tersebut terdiri dari:

- (a) Perencanaan: Menentukan kebutuhan dan kelayakan proyek yang memerlukan tanah, termasuk penilaian lingkungan dan sosial.
- (b) Persiapan: Meliputi kegiatan konsultasi publik dan penyusunan dokumen perencanaan, serta penetapan lokasi oleh pejabat berwenang.
- (c) Pelaksanaan: Proses pembebasan lahan dilakukan dengan melibatkan pemerintah, pemilik lahan, dan lembaga penilai independen yang menentukan besaran ganti rugi yang sesuai.
- (d) Penyerahan Hasil: Setelah pemberian ganti rugi kepada pemilik lahan, tanah tersebut diserahkan kepada instansi yang membutuhkan untuk dimanfaatkan sesuai peruntukan.

4. Prinsip-Prinsip Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia harus berlandaskan prinsip-prinsip dasar yang diatur dalam hukum, yakni keadilan, transparansi, partisipasi, dan kepastian hukum. Keadilan diwujudkan melalui kompensasi yang layak dan sesuai bagi pemilik tanah; transparansi dicapai dengan memberikan informasi yang jelas kepada masyarakat terdampak; partisipasi masyarakat terwujud melalui konsultasi publik; serta kepastian hukum diupayakan melalui peraturan yang memberikan jaminan atas hak-hak masyarakat dan prosedur yang sah dalam pengadaan tanah.

5. Ganti Rugi yang Adil dan Layak

Bagian penting dari kerangka hukum pengadaan tanah adalah ketentuan mengenai ganti rugi. Undang-undang mengamanatkan bahwa ganti rugi harus mencakup nilai tanah beserta komponen lain, seperti bangunan, tanaman, dan kerugian non-fisik yang dialami masyarakat terdampak. Lembaga penilai independen seringkali dilibatkan untuk menentukan nilai ganti rugi yang adil dan layak sesuai dengan harga pasar, sehingga pemilik lahan merasa haknya dihargai dalam proses pengadaan tanah.

Secara keseluruhan, kerangka hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia diatur sedemikian rupa agar dapat menjamin keseimbangan antara kepentingan pembangunan

nasional dengan hak-hak pemilik tanah. Struktur hukum ini diharapkan mampu menciptakan proses pengadaan tanah yang efisien, adil, dan tidak merugikan masyarakat yang terdampak. Berikut adalah penjelasan lengkap mengenai kerangka hukum tersebut⁴:

1. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Undang-Undang ini merupakan dasar hukum utama yang mengatur proses pengadaan tanah di Indonesia. Tujuan utamanya adalah untuk mendukung pelaksanaan pembangunan yang bermanfaat bagi masyarakat luas, seperti pembangunan infrastruktur, fasilitas umum, dan proyek-proyek vital lainnya⁵.

(1) Ruang Lingkup Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut UU No. 2 Tahun 2012 meliputi berbagai jenis proyek pembangunan yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat luas, seperti:

- a. Jalan tol, rel kereta api, dan bandara
- b. Pembangunan pelabuhan
- c. Fasilitas pendidikan, kesehatan, dan energy
- d. Pertahanan dan keamanan nasional
- e. Pengembangan wilayah, seperti perumahan rakyat

(2) Tahapan Pengadaan Tanah

Undang-undang ini membagi proses pengadaan tanah menjadi beberapa tahap yang sistematis, yaitu:

- a. Perencanaan : Pihak yang memerlukan tanah harus menyusun rencana yang mendetail mengenai lokasi dan kebutuhan tanah, termasuk tujuan penggunaan lahan tersebut.
- b. Persiapan : Pada tahap ini, dilakukan inventarisasi dan identifikasi terhadap objek pengadaan tanah, termasuk status kepemilikan, luasan, dan nilai tanah. Proses sosialisasi kepada masyarakat juga dilakukan di sini⁶.
- c. Pelaksanaan : Pengadaan tanah dilakukan melalui pemberian ganti rugi kepada pemilik tanah yang terkena proyek. Ganti rugi ini bisa berupa uang, tanah pengganti, pemukiman baru, atau bentuk lain yang disepakati.

⁴ Oleh Badan, D A N Atau, and Pejabat Pemerintahan, "Jurnal Kritis Studi Hukum" 9, no. 9 (2024): 31–41.

⁵ Nurmasita Sahibu et al., "Pencabutan Dan Pembebasan Hak Atas Tanah: Prosedur Dan Implikasinya," *Jurnal Yustisiabel* 7, no. 2 (2023): 284.

⁶ Istijab Istijab, "Tinjauan Hukum Pengadaan Lahan Untuk Industri Pertambangan Mineral," *Yurijaya : Jurnal Ilmiah Hukum* 5, no. 2 (2023): 77–103.

- d. Penyerahan Hasil : Setelah pembayaran atau penyelesaian ganti rugi dilakukan, tanah yang telah diambil alih tersebut diserahkan kepada instansi yang memerlukan untuk pembangunan⁷.

(3) Prinsip-Prinsip Pengadaan Tanah

Beberapa prinsip yang diusung oleh UU No. 2 Tahun 2012 antara lain⁸:

- a. Kepentingan umum : Pengadaan tanah harus dilakukan untuk proyek-proyek yang memberikan manfaat nyata bagi masyarakat luas.
- b. Keadilan : Semua pihak yang terkena dampak pengadaan tanah berhak mendapatkan ganti rugi yang adil dan layak sesuai dengan ketentuan hukum.
- c. Kepastian hukum : Pengadaan tanah harus berdasarkan prosedur hukum yang jelas dan transparan, sehingga tidak merugikan pihak manapun.
- d. Partisipasi : Masyarakat harus dilibatkan secara aktif dalam proses pengadaan tanah, terutama dalam tahapan perencanaan dan persiapan.

2. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden (Perpres) No. 71 Tahun 2012 merupakan peraturan pelaksana dari UU No. 2 Tahun 2012 yang memberikan panduan teknis dan prosedural terkait penyelenggaraan pengadaan tanah⁹. Perpres ini menegaskan mekanisme dan detail operasional dalam setiap tahap pengadaan tanah. Beberapa poin penting dari Perpres ini antara lain:

- (1) Pembentukan Tim Persiapan : Pemerintah daerah atau instansi yang memerlukan tanah diwajibkan untuk membentuk tim persiapan yang bertugas melakukan sosialisasi, identifikasi tanah, serta pengumpulan dokumen kepemilikan.
- (2) Penilaian Harga Ganti Rugi : Nilai ganti rugi ditentukan oleh tim penilai independen yang memiliki sertifikasi dari pemerintah. Penilaian ini mempertimbangkan beberapa aspek, seperti nilai pasar tanah, bangunan yang ada, tanaman yang ditanam di atas tanah, serta dampak sosial dari pengadaan tanah tersebut.

⁷ Robiah Adawiyah and Taupiqqurrahman Taupiqqurrahman, "Problematika Pendanaan Pengadaan Tanah Proyek Strategis Nasional Melalui Konsinyasi Pengadilan Negeri," *Al Qalam: Jurnal Ilmiah Keagamaan dan Kemasyarakatan* 17, no. 6 (2023): 4037.

⁸ Cindyva Thalia Mustika and Nisa Amalina Adlina, "Teori Efektivitas Pada Prosedur Pemeriksaan Perkara Di Pengadilan Tata Usaha Negara," *Al-Adl: Jurnal Hukum* 16, no. 2 (2024): 1.

⁹ Zamharirah Zamharirah and Akmaluddin Syahputra, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Infrastruktur Jalan Tol Medan-Binjai," *Reslaj: Religion Education Social Laa Roiba Journal* 5, no. 6 (2023): 3232–3244.

- (3) Proses Konsultasi Publik : Proses sosialisasi dan konsultasi dengan pemilik tanah wajib dilakukan untuk menjelaskan maksud dan tujuan pengadaan tanah, nilai kompensasi, serta alternatif-alternatif lain yang mungkin diambil.
- (4) Konsinyasi di Pengadilan : Jika terjadi ketidaksepakatan antara pemerintah dan pemilik tanah mengenai nilai ganti rugi, dana ganti rugi bisa dititipkan di pengadilan melalui mekanisme konsinyasi. Pengadilan akan memutuskan penyelesaian sengketa yang terjadi¹⁰.

(b) Jenis-Jenis Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Jenis-jenis sengketa dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum mencakup beberapa kategori yang berkaitan dengan proses pengadaan tanah, kompensasi, dan persetujuan warga yang terdampak. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum, seperti pembangunan infrastruktur, jalan, atau fasilitas publik, sering kali menghadapi hambatan berupa sengketa antara pihak pelaksana proyek dan masyarakat pemilik lahan. Berikut adalah penjelasan lengkap mengenai jenis-jenis sengketa yang umum terjadi dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum:

1. Sengketa Nilai Ganti Rugi

Salah satu sengketa paling umum adalah ketidaksepakatan mengenai nilai kompensasi atau ganti rugi yang diberikan kepada pemilik tanah. Pemilik lahan sering merasa bahwa nilai yang ditetapkan oleh pihak berwenang terlalu rendah dan tidak mencerminkan nilai pasar yang adil. Hal ini dapat menimbulkan protes dari masyarakat yang menganggap ganti rugi tidak sebanding dengan kehilangan akses terhadap lahan atau potensi penghasilan dari lahan tersebut.

2. Sengketa Status Kepemilikan Tanah

Sengketa status kepemilikan terjadi ketika terdapat keraguan atau konflik terkait kepemilikan sah atas tanah yang akan dibebaskan. Dalam beberapa kasus, lebih dari satu pihak mengklaim hak atas tanah yang sama, yang dapat disebabkan oleh kurangnya dokumen kepemilikan yang jelas, konflik warisan, atau kepemilikan bersama yang tidak diakui sepenuhnya. Sengketa ini mempersulit proses pengadaan karena pihak pelaksana proyek tidak dapat memberikan kompensasi sampai kepemilikan tanah dipastikan.

¹⁰ Sirwan Yazid Bustami et al., "Politik Pembebasan Lahan Dan Ekspansi Industri Pariwisata Di Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika, Lombok Tengah, Nusa Tenggara Barat," *Prosiding Seminar Nasional Sosial dan Humaniora* 1, no. November 2023 (2024): 166–179.

3. Sengketa Penggunaan Tanah

Jenis sengketa ini muncul ketika masyarakat atau pemilik tanah tidak setuju dengan rencana penggunaan tanah tersebut. Misalnya, masyarakat mungkin tidak menyetujui pengalihfungsian lahan pertanian atau pemukiman menjadi area komersial atau industri, karena khawatir dengan dampak sosial atau lingkungan yang mungkin timbul. Hal ini sering kali mengakibatkan protes publik atau penolakan untuk melepas tanah tersebut.

4. Sengketa Lingkungan dan Sosial

Sengketa ini berkaitan dengan dampak lingkungan atau sosial yang ditimbulkan oleh pengadaan tanah dan proyek yang akan dibangun. Misalnya, proyek konstruksi dapat merusak ekosistem lokal atau mengganggu keseimbangan sosial di wilayah tersebut. Masyarakat yang merasa dirugikan dapat menuntut agar proyek ditunda atau dibatalkan. Ketidakpuasan ini dapat diperburuk jika warga merasa tidak dilibatkan atau tidak diberikan kesempatan untuk berpartisipasi dalam proses pengambilan keputusan.

5. Sengketa Hukum Prosedural

Sengketa hukum prosedural terjadi ketika masyarakat atau pemilik tanah menilai bahwa proses pengadaan tanah tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Misalnya, proses konsultasi publik atau sosialisasi kepada masyarakat terdampak tidak berjalan dengan baik, atau terdapat indikasi kurangnya transparansi dalam penentuan lokasi proyek. Sengketa ini bisa berujung pada gugatan hukum terhadap pemerintah atau pihak pengembang untuk menuntut kejelasan dan kepastian hukum dalam proses pengadaan.

Secara keseluruhan, jenis-jenis sengketa ini menunjukkan kompleksitas dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, di mana penting bagi pihak pelaksana proyek untuk memperhatikan aspek keadilan, transparansi, dan partisipasi publik dalam setiap tahapan proses.¹¹ Berikut adalah beberapa jenis sengketa yang sering terjadi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum:

1. Sengketa Harga Ganti Rugi

Sengketa yang paling umum dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah sengketa terkait nilai ganti rugi. Pemilik tanah sering kali merasa bahwa harga yang ditawarkan oleh pemerintah atau badan usaha tidak sebanding dengan nilai riil atau emosional dari tanah tersebut. Dalam banyak kasus, perbedaan penilaian mengenai harga tanah muncul karena¹²:

¹¹ Rahman Lingga Abi, "Analisis Peran Pemerintah Daerah Dalam Menangani Sengketa Agraria," *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum* 3, no. 05 (2023): 47–58.

¹² Citra Solvia et al., "Asas Keadilan Dalam Pengaturan" 14, no. 1 (2024).

- (a) Nilai pasar tanah : Pemerintah biasanya menentukan harga berdasarkan penilaian oleh tim appraisal (penilai independen). Namun, pemilik tanah sering menganggap bahwa nilai pasar tanah lebih tinggi daripada penilaian tersebut, terutama jika tanah tersebut berada di lokasi strategis yang potensial untuk dikembangkan.
- (b) Nilai emosional : Bagi banyak pemilik tanah, tanah bukan hanya aset ekonomi tetapi juga memiliki nilai historis, kultural, atau sentimental yang tidak dapat diukur dengan uang. Sebagai contoh, tanah yang telah dimiliki secara turun-temurun dalam suatu keluarga sering kali memiliki nilai lebih yang sulit diukur dari segi finansial.
- (c) Ketidakadilan dalam penentuan harga : Ada juga kekhawatiran mengenai ketidakadilan dalam proses penentuan harga, terutama jika terjadi kolusi antara pihak yang memerlukan tanah dengan pihak penilai. Hal ini dapat menimbulkan kecurigaan bahwa harga ganti rugi sengaja ditekan di bawah harga pasar sebenarnya.

Sengketa ini biasanya diselesaikan melalui musyawarah antara kedua pihak. Jika tidak tercapai kesepakatan, pemilik tanah dapat membawa sengketa ini ke pengadilan untuk mendapatkan penilaian yang lebih adil.

2. Sengketa Status Kepemilikan Tanah

Sengketa dalam pengadaan tanah juga sering terjadi karena masalah status kepemilikan tanah yang tidak jelas atau tumpang tindih. Ada beberapa situasi yang menyebabkan sengketa jenis ini:

- (a) Sertifikat ganda : Terkadang terjadi konflik antara dua pihak atau lebih yang mengklaim kepemilikan atas tanah yang sama, yang didukung oleh sertifikat yang diterbitkan oleh badan agraria. Hal ini biasanya disebabkan oleh ketidakteraturan administrasi atau kesalahan dalam proses sertifikasi.
- (b) Tanah adat atau ulayat : Sengketa tanah adat atau ulayat sering terjadi di daerah-daerah dengan kearifan lokal yang kuat. Meskipun tanah tersebut secara de jure berada di bawah kewenangan negara, masyarakat adat merasa bahwa tanah tersebut adalah milik mereka secara turun-temurun, sehingga pengambilalihan tanah tanpa konsultasi atau kompensasi yang sesuai sering menimbulkan sengketa.
- (c) Kepemilikan tanah yang tidak bersertifikat : Banyak tanah di Indonesia yang belum bersertifikat dan hanya didasarkan pada surat keterangan tanah, sporadik, atau hak penguasaan adat. Ketika pemerintah melakukan pengadaan tanah di wilayah ini, sering terjadi perselisihan mengenai siapa yang berhak atas tanah tersebut¹³.

¹³ Peradilan Tata and Usaha Negara, "NoLaJ" 2, no. 4 (2023): 252–275.

Dalam sengketa ini, proses penyelesaian biasanya melibatkan pembuktian kepemilikan melalui pengadilan, pemeriksaan dokumen tanah, serta keterlibatan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam memastikan keabsahan status kepemilikan tanah.

3. Sengketa Proses Pengadaan Tanah

Sengketa yang berhubungan dengan proses pengadaan tanah itu sendiri muncul ketika pemilik tanah atau masyarakat merasa bahwa prosedur yang digunakan dalam pengadaan tanah tidak dilakukan sesuai dengan aturan yang berlaku. Beberapa bentuk sengketa proses meliputi¹⁴:

- (a) Kurangnya konsultasi atau partisipasi masyarakat : Pengadaan tanah untuk kepentingan umum mensyaratkan adanya konsultasi publik dan partisipasi masyarakat, terutama dalam hal menentukan ganti rugi dan memastikan bahwa pengambilalihan tanah dilakukan secara adil¹⁵. Jika masyarakat merasa bahwa mereka tidak diajak berunding atau tidak mendapatkan informasi yang cukup, mereka bisa memprotes proses tersebut.
- (b) Proses pengambilalihan tanah yang tidak transparan : Dalam beberapa kasus, pemilik tanah menuduh bahwa pemerintah atau pihak yang membutuhkan tanah tidak transparan dalam proses pengambilalihan tanah, terutama terkait tujuan pengadaan tanah, nilai ganti rugi, atau rencana penggunaan tanah. Hal ini dapat menyebabkan ketidakpercayaan dan protes.
- (c) Penundaan dalam proses pengadaan : Ketika proses pengadaan tanah berlangsung lambat atau terhambat oleh birokrasi, pemilik tanah yang merasa bahwa mereka telah menunggu terlalu lama untuk mendapatkan ganti rugi atau kepastian pengambilalihan bisa menimbulkan sengketa. Penundaan ini bisa mengakibatkan kerugian bagi pemilik tanah yang tidak bisa menggunakan atau menjual tanah mereka selama proses berlangsung.

Penyelesaian sengketa proses biasanya dilakukan melalui jalur administratif, musyawarah, atau pengadilan, di mana pengadilan akan menilai apakah proses yang dilakukan telah sesuai dengan peraturan yang berlaku¹⁶.

4. KESIMPULAN

¹⁴ Taufiqurrohman Syahuri and M. Reza Saputra, "Penggunaan Teknologi Dalam Proses Peradilan Serta Dampaknya Terhadap Akses Keadilan (Acces To Justice)," *Amandemen: Jurnal Ilmu pertahanan, Politik dan Hukum Indonesia* 1, no. 3 (2024): 01–14.

¹⁵ Alvin Victor Pandiangan and Sri Laksmi Anindita, "Kewenangan Kejaksaan Republik Indonesia Dalam Pembubaran Perseroan Terbatas Demi Kepentingan Umum," *Jurnal Darma Agung* 30, no. 3 (2022): 673.

¹⁶ Zul Firman, Aturkian Laia, and Bestari Laia, "Kebijakan Publik Melihat Produk Hukum Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi Serta Implementasinya Dalam Praktek Penegakkan Hukum Di Indonesia," *Panah Keadilan* 2, no. 2 (2023): 50–65.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia merupakan proses yang krusial dalam mendukung pembangunan infrastruktur dan pelayanan publik yang bertujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Namun, dalam praktiknya, pengadaan tanah sering kali memicu berbagai sengketa yang melibatkan pemerintah atau badan usaha dengan pemilik tanah. Jenis sengketa yang umum terjadi mencakup masalah harga ganti rugi, status kepemilikan tanah, proses pengadaan yang tidak transparan, serta dampak sosial dan lingkungan yang dirasakan masyarakat. Kerangka hukum yang berlaku, seperti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, sudah memberikan pedoman yang jelas mengenai tahapan dan prinsip pengadaan tanah, mulai dari perencanaan hingga penyerahan tanah. Namun, meskipun regulasi ini telah dibuat untuk memastikan keadilan dan kepastian hukum, pelaksanaannya di lapangan masih menemui berbagai tantangan. Celah dalam penentuan harga ganti rugi, masalah administrasi kepemilikan tanah, dan minimnya partisipasi masyarakat dalam proses pengadaan sering kali menjadi sumber sengketa. Kesimpulannya, pemeriksaan dan penyelesaian sengketa pengadaan tanah untuk kepentingan umum memerlukan penguatan dalam kerangka hukum, transparansi dalam proses pengadaan, serta peningkatan partisipasi masyarakat.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Abi, Rahman Lingga. "Analisis Peran Pemerintah Daerah Dalam Menangani Sengketa Agraria." *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum* 3, no. 05 (2023): 47–58.
- Adawiyah, Robiah, and Taupiqurrahman Taupiqurrahman. "Problematika Pendanaan Pengadaan Tanah Proyek Strategis Nasional Melalui Konsinyasi Pengadilan Negeri." *Al Qalam: Jurnal Ilmiah Keagamaan dan Kemasyarakatan* 17, no. 6 (2023): 4037.
- Badan, Oleh, D A N Atau, and Pejabat Pemerintahan. "Jurnal Kritis Studi Hukum" 9, no. 9 (2024): 31–41.
- Bustami, Sirwan Yazid, Alfian Hidayat, Kurnia Zulhandayani Rizki, and Mega Nisfa Makhroja. "Politik Pembebasan Lahan Dan Ekspansi Industri Pariwisata Di Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika, Lombok Tengah, Nusa Tenggara Barat." *Prosiding Seminar Nasional Sosial dan Humaniora* 1, no. November 2023 (2024): 166–179.
- Firman, Zul, Aturkian Laia, and Bestari Laia. "Kebijakan Publik Melihat Produk Hukum Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi Serta Implementasinya Dalam Praktek Penegakkan Hukum Di Indonesia." *Panah Keadilan* 2, no. 2 (2023): 50–65.
- Istijab, Istijab. "Tinjauan Hukum Pengadaan Lahan Untuk Industri Pertambangan Mineral." *Yurijaya : Jurnal Ilmiah Hukum* 5, no. 2 (2023): 77–103.
- Mustika, Cindyva Thalia, and Nisa Amalina Adlina. "Teori Efektivitas Pada Prosedur Pemeriksaan Perkara Di Pengadilan Tata Usaha Negara." *Al-Adl : Jurnal Hukum* 16, no.

2 (2024): 1.

- Pandiangan, Alvin Victor, and Sri Laksmi Anindita. “Kewenangan Kejaksaan Republik Indonesia Dalam Pembubaran Perseroan Terbatas Demi Kepentingan Umum.” *Jurnal Darma Agung* 30, no. 3 (2022): 673.
- Perbandingan, Dengan, and Undang-undang Korupsi Uu. “Jurnal Kritis Studi Hukum” 9, no. 8 (2024): 182–189.
- Sahibu, Nurmasita, Ridwan Labatjo, Nasrun Hipan, and Nirwan Moh Nur. “Pencabutan Dan Pembebasan Hak Atas Tanah: Prosedur Dan Implikasinya.” *Jurnal Yustisiabel* 7, no. 2 (2023): 284.
- Solvía, Citra, Hadi Meilia, Imam Suroso, and Universitas Bhayangkara Surabaya. “Asas Keadilan Dalam Pengaturan” 14, no. 1 (2024).
- Sudarmanto, Kukuh, Budi Suryanto, Muhammad Junaidi, and Bambang Sadono. “Implikasi Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Terhadap Pembentukan Produk Hukum Daerah.” *Jurnal Usm Law Review* 4, no. 2 (2021): 702.
- Sunarjono, Sri. “PkM Technical Assistance Consultancy in Solving Land Acquisition Problems for the Project of Dermoleng and Klonengan Fly Over” (2022): 387.
- Tata, Peradilan, and Usaha Negara. “NoLaJ” 2, no. 4 (2023): 252–275.
- Taufiqurrohman Syahuri, and M. Reza Saputra. “Penggunaan Teknologi Dalam Proses Peradilan Serta Dampaknya Terhadap Akses Keadilan (Acces To Justice).” *Amandemen: Jurnal Ilmu pertahanan, Politik dan Hukum Indonesia* 1, no. 3 (2024): 01–14.
- Zamharirah, Zamharirah, and Akmaluddin Syahputra. “Tinjauan Yuridis Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Infrastruktur Jalan Tol Medan-Binjai.” *Reslaj : Religion Education Social Laa Roiba Journal* 5, no. 6 (2023): 3232–3244.