



Penyelesaian Sengketa Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Pelabuhan Proyek Strategis Nasional

Dora Alida Kalajukin^{1*}, Adonia Ivone Laturette², Pieter Radjawane³

^{1,2,3}, Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

 : kalajukindoraalida@gmail.com

ABSTRACT: *A legal action carried out by the government to obtain land for development purposes by providing compensation to those who have rights to the land, as stipulated in Law Number 2 of 2012 on Land Acquisition for Development for the Public Interest. In terms of settlement Disputes over land for the public interest as well as in connection with the construction of national strategic project infrastructure, one of which is related to compensation to the ownership of the right to the object (land). which relates to compensation for ownership of rights to the object (land) for such development sometimes causes problems so that the compensation process causes problems between parties who claim to be the owner of the land (object or land). owner of the land (object or land). The research method used in writing this thesis is normative juridical research method. Based on the discussion in this paper by the author, the land acquisition procedure is always guided by existing laws and regulations, then in relation to the settlement of land acquisition disputes for the benefit of the construction of oil refinery port infrastructure which is a national strategic project in the Tanimbar Islands Regency, the settlement can be carried out in 2 ways, namely through non-litigation and litigation channels, thus, the land acquisition procedure is always based on the applicable laws and regulations and in resolving disputes over the issues studied, the procedure is in accordance with the Legislation. Furthermore, in relation to the settlement of land acquisition disputes for the benefit of the development of oil refinery port infrastructure which is a national strategic project in the Tanimbar Islands Regency, the settlement can be carried out in 2 ways, namely through non-litigation and litigation channels, thus, the land acquisition procedure in question is always based on applicable laws and regulations and in resolving disputes over the issues studied, the procedure is in accordance with the Legislation. Furthermore, in the case of the settlement of compensation for land acquisition based on the existing position case, if it has not yet obtained a court decision with permanent legal force, it can be pursued through non-litigation channels either in a family manner with the assistance of the Village Government and the local District Government facilitated by the Provincial Government so that the process of compensation for land and plants on it can be carried out properly and fairly.*

Keywords: *Dispute Resolution; Land Acquisition; Development.*

ABSTRAK: Pengadaan tanah sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi kepentingan pembangunan dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang mempunyai hak atas tanah tersebut, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam hal penyelesaian Sengketa atas tanah untuk kepentingan umum maupun dalam hubungannya dengan pembangunan infrastruktur proyek strategis nasional yakni salah satunya yang berkaitan dengan ganti kerugian kepada kepemilikan hak atas objek (tanah) untuk pembangunan dimaksud terkadang menimbulkan permasalahan sehingga proses ganti rugi menimbulkan permasalahan antara para pihak yang mengklaim sebagai pemilik tanah (objek atau lahan tersebut). Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode penelitian yuridis normatif. Berdasarkan pembahasan dalam tulisan ini penulis, maka prosedur pengadaan tanah senantiasa berpedoman kepada peraturan perundang-undangan yang ada, selanjutnya dalam hubungan dengan penyelesaian sengketa pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan infrastruktur pelabuhan kilang minyak yang merupakan proyek strategis nasional di Kabupaten Kepulauan Tanimbar, penyelesaiannya dapat dilakukan melalui 2 cara yaitu melalui jalur non litigasi dan jalur litigasi, dengan demikian, maka prosedur pengadaan tanah dimaksud senantiasa didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dalam penyelesaiannya sengketa terhadap permasalahan yang dikaji, maka prosedurnya telah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan. Selanjutnya dalam hal penyelesaian ganti kerugian

pengadaan tanah berdasarkan kasus posisi yang ada apabila belum mendapatkan keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka dapat di tempuh melalui jalur non litigasi baik secara kekeluargaan dengan dibantu oleh Pemerintah Desa dan Pemerintah Kabupaten setempat yang difasilitasi oleh Pemerintah Provinsi sehingga proses ganti kerugian tanah dan tumbuhan yang ada diatasnya dapat terlaksana secara baik dan adil.

Kata Kunci: Penyelesaian Sengketa; Pengadan Tanah; Pembangunan.

PENDAHULUAN

Indonesia sebagai negara yang telah merdeka dan sedang berkembang tengah giat melaksanakan berbagai program pembangunan nasional terutama di sektor infrastruktur. Pembangunan ini bertujuan untuk mewujudkan kehidupan yang sejahtera, adil dan makmur bagi seluruh rakyat Indonesia sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 diatur bahwa: “bumi, airdan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) diatur bahwa: “Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Kewenangan penguasaan dari Negara yang disebutkan dalam UUPA ayat (1) pasal ini memberikan wewenang pada ayat (2) yang menyatakan bahwa: “Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.” Pada sistem hukum pertanahan di Indonesia terdapat berbagai jenis hak atas tanah salah satunya adalah hak negara atas tanah yang digunakan untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat. Hak-hak atas tanah tersebut dapat dicabut dengan memberikan ganti rugi yang sesuai dan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, serta Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, jo Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum disebutkan bahwa: “Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”.

Berdasarkan peraturan di atas, Pemerintah berusaha untuk melakukan pembangunan strategis dan infrastruktur yang bertujuan untuk mengurangi isolasi masyarakat dan memenuhi kebutuhan ekonomi dan sosial masyarakat. Hal ini dilakukan sebagai upaya untuk meningkatkan kemakmuran masyarakat. Namun, pembangunan tersebut memerlukan tanah dan/atau lahan yang dapat dikuasai oleh negara maupun dimiliki oleh individu sebagai hak milik. Tanah merupakan kebutuhan primer yang sangat penting bagi manusia, karena tanah adalah unsur utama yang digunakan untuk mencapai kemakmuran dalam kehidupan manusia.¹

¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah Dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), h. 11.

Pada masa reformasi ini pemerintah sedang berusaha untuk mengembangkan infrastruktur seperti jalan, jembatan, pelabuhan dan sebagainya yang semuanya membutuhkan lahan. Namun, terkadang dalam proses pembangunan tersebut menimbulkan masalah baik antara pemilik lahan maupun antara pemilik lahan dengan pihak yang membutuhkannya yaitu pemerintah sehingga menimbulkan sengketa pertanahan. Menurut pandangan Nurnaningsih Amriani, sengketa merujuk pada ketidaksepakatan yang timbul antara dua belah pihak dalam sebuah kontrak akibat dari pelanggaran yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap isi perjanjian tersebut.²

Menurut Takdir Rahmadi, sengketa dapat didefinisikan sebagai situasi di mana manusia saling mengalami perselisihan yang bersifat faktual atau perselisihan menurut pandangan mereka.³ Sengketa terjadi ketika ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian menyampaikan ketidakpuasan kepada pihak kedua. Ketika terjadi ketidaksepakatan, maka sengketa pun terjadi. Persoalan sengketa pertanahan merupakan masalah yang terus-menerus dan berkepanjangan, bahkan bisa berlangsung selama bertahun-tahun atau bahkan puluhan tahun, serta selalu ada di berbagai tempat. Sengketa pertanahan ini merupakan jenis permasalahan yang rumit dan melibatkan banyak dimensi yang berbeda.⁴ Pada penelitian ini salah satu konflik yang disorot adalah mengenai akuisisi lahan untuk proyek pembangunan infrastruktur Pelabuhan Penghubung Kilang Minyak Darat Blok Masela di Kabupaten Kepulauan Tanimbar, Provinsi Maluku. Proyek ini merupakan bagian dari inisiatif strategis nasional namun proses pengadaan tanahnya mengalami sengketa yang perlu diperhatikan secara mendalam. Sengketa pengadaan tanah tersebut dapat dijelaskan secara kronologis sebagai berikut:

Salah satu pembangunan Proyek Strategis Nasional Blok Masela adalah Kilang Gas Alam Cair (LNG) yang membutuhkan Infrastruktur Pelabuhan Penghubung Kilang Minyak Darat di Pulau Nustual, Maluku Tenggara Barat, Kabupaten Kepulauan Tanimbar, Provinsi Maluku. Pembangunan ini merupakan bagian dari upaya untuk kepentingan umum atau masyarakat. Namun, proses pengadaan tanah untuk pembangunan tersebut menjadi sengketa antara marga Batlayar dan marga Kelwulan. Kedua keluarga ini berselisih mengenai kepemilikan atas tanah dan/atau lahan di Pulau Nustual yang akan dijadikan sebagai lokasi Pelabuhan Penghubung Kilang Minyak Darat. Perselisihan ini muncul karena marga Batlayar mengklaim bahwa mereka yang menguasai wilayah laut saat air laut surut, sementara marga Kelwulan merasa memiliki hak atas Pulau Nustual. Konflik kepemilikan tanah antara kedua keluarga ini menjadi hambatan dalam pembangunan infrastruktur yang diperlukan untuk Proyek Strategis Nasional tersebut. Akibat dari perselisihan kepemilikan tanah antara kedua belah pihak yang berujung pada penyelesaian di pengadilan menyebabkan proses ganti rugi atas tanah atau lahan tersebut tidak dapat dilaksanakan. Hal ini mengakibatkan pihak yang ingin menggunakan tanah tersebut menitipkan uang ganti rugi (konsinyasi) di Pengadilan Negeri Saumlaki. Pembebasan tanah adalah proses melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atau penguasa tanah dengan memberikan ganti rugi.

METODE PENELITIAN

Artikel yang bersumber dari hasil penelitian, metode penelitian ditulis sebagai bab tersendiri setelah bab Pendahuluan. Metode penelitian memuat jenis penelitian, metode

² Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), 13.

³ Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017), h. 1.

⁴ Sumarto, "Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI" Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September, 2012. h. 2.

pendekatan, sumber bahan hukum maupun sumber data, Teknik pengumpulan bahan hukum, teknik pengumpulan data, serta metode analisis bahan hukum maupun analisis data. Tulisan ini menggunakan metode penelitian hukum normatif karena fokus kajian berangkat dari kekaburan norma, menggunakan pendekatan: *statute approach*, *conceptual approach*, serta *analytical approach*. Teknik penelusuran bahan hukum menggunakan teknik studi dokumen, serta analisis kajian menggunakan analisis kualitatif.⁵

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Pelabuhan Proyek Strategis Nasional

Tata cara pengadaan tanah untuk proyek pembangunan Pelabuhan Proyek Strategis Nasional (Pelabuhan Penghubung Kilang Minyak) yang merupakan bagian dari pembangunan untuk kepentingan umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (UU Nomor 2 Tahun 2012) dan peraturan perundang-undangan lainnya, seperti Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, serta Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Pepres Nomor 71 Tahun 2012 dan Pepres Nomor 148 Tahun 2015), dalam Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015, terdapat ketentuan yang mengatur mengenai Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan demi Kepentingan Umum, antara lain adalah: 1) Entitas yang membutuhkan tanah meliputi lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, serta Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang diberi tugas khusus oleh Pemerintah atau Badan Usaha yang memiliki wewenang berdasarkan perjanjian dengan lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang diberi tugas khusus oleh Pemerintah untuk keperluan penyediaan infrastruktur demi kepentingan umum; 2) Pengadaan Tanah merupakan kegiatan yang dilakukan untuk menyediakan tanah dengan memberikan Ganti Kerugian yang pantas dan adil kepada Pihak yang Berhak; 3) Pihak yang Berhak merujuk kepada individu atau kelompok yang memiliki atau menguasai Objek Pengadaan Tanah; 4) Objek Pengadaan Tanah mencakup tanah, ruang di atas tanah dan di bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang terkait dengan tanah, atau aset lain yang memiliki nilai yang dapat dinilai; 5) Hak atas Tanah merujuk pada hak kepemilikan tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan hak-hak lain yang diatur dalam undang-undang; 6) Kepentingan Umum adalah kepentingan yang berkaitan dengan kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat; 7) Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari Pihak yang Berhak kepada negara melalui Kementerian; 8) Ganti Kerugian merupakan bentuk penggantian yang memiliki hak dengan negara melalui lembaga Kementerian; 9) Penggantian kerugian merupakan kompensasi yang pantas dan adil bagi pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

⁵ Ronny Hanitidjo, *metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Gahalia Indonesia 1980), h.12

Menurut ketentuan Pasal 12 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, disebutkan bahwa: "Pembangunan untuk Kepentingan Umum wajib diselenggarakan Pemerintah dan dapat bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah atau Badan Usaha Swasta." Dijelaskan lebih lanjut bahwa, bukan bahwa: Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilakukan melalui serangkaian tahapan: a) Perencanaan; b) Persiapan; c) Pelaksanaan; d) Penyerahan hasil.

a. Perencanaan

Dasar perencanaan pengadaan tanah adalah bahwa setiap instansi yang membutuhkan tanah untuk pembangunan kepentingan umum harus membuat rencana pengadaan tanah yang didasarkan pada: a). Rencana Tata Ruang Wilayah dan; b). Prioritas Pembangunan yang tercantum dalam: 1). Rencana Pembangunan Jangka Menengah; 2). Rencana Strategis dan; 3). Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.

b. Persiapan

Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menegaskan bahwa: "Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 melaksanakan: a). pemberitahuan rencana pembangunan; b). pendataan awal Lokasi rencana pembangunan; dan c). Konsultasi Publik rencana pembangunan."

c. Pelaksanaan

Berdasarkan penentuan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, instansi yang membutuhkan tanah harus mengajukan permohonan pengadaan tanah kepada ketua pelaksana pengadaan tanah dengan lengkap, diantaranya: a). keputusan Penetapan Lokasi; b). dokumen rencana Pengadaan Tanah; dan c). data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah. Berdasarkan permintaan pelaksanaan ketua pelaksana pengadaan tanah menyiapkan pelaksana pengadaan tanah. Dalam menjalankan tugasnya, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dapat membentuk Satuan Tugas dalam waktu maksimal 2 (dua) hari kerja setelah pembentukan Pelaksana Pengadaan Tanah, yang bertanggung jawab atas inventarisasi dan identifikasi seperti: a) data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah; dan b). data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.melakukan.

Langkah selanjutnya yang dilakukan oleh ketua satuan tugas adalah melakukan inventarisasi dan identifikasi terkait dengan data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, serta melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang-perbidang tanah. Pengukuran dan pemetaan tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai pendaftaran tanah. Hasil dari inventarisasi dan identifikasi, pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi, serta pengukuran dan pemetaan bidang-perbidang tanah akan diwujudkan dalam bentuk peta bidang tanah yang kemudian ditandatangani oleh ketua satuan tugas. Tujuan dari hasil inventarisasi dan identifikasi yang dilakukan oleh Ketua Satuan Tugas adalah untuk digunakan dalam proses penentuan nilai Ganti Rugi.

d. Penyerahan Hasil

Penyerahan hasil pengadaan tanah diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 jo Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan

Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengatur bahwa: “Ketua pelaksana pengadaan tanah harus menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang membutuhkan tanah setelah melampirkan data pengadaan tanah dalam waktu maksimal 3 (tiga) hari kerja setelah hak objek pengadaan tanah dilepaskan. Penyerahan hasil pengadaan tanah berupa bidang tanah dan dokumen pengadaan tanah harus dilakukan melalui berita acara yang akan digunakan oleh instansi yang membutuhkan tanah untuk proses pendaftaran atau pensertifikatan. Proses pendaftaran atau pensertifikatan selanjutnya harus dilakukan oleh instansi yang membutuhkan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak penyerahan hasil pengadaan tanah.”

B. Bentuk Penyelesaian Sengketa Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Pelabuhan Proyek Strategis Nasional

Pengadaan tanah merupakan proses di mana pemerintah atau pihak swasta memperoleh tanah dari pemiliknya dengan memberikan kompensasi yang sesuai sebagai ganti rugi. Namun, seringkali proses pemberian kompensasi terhadap kepemilikan tanah dapat menimbulkan konflik atau sengketa antara pihak yang mengklaim sebagai pemilik tanah yang akan digunakan untuk pembangunan kepentingan umum. Hal ini dapat mengakibatkan ketegangan antara kedua belah pihak yang berpotensi memperlambat atau menghambat pelaksanaan proyek pembangunan yang direncanakan. Perselisihan dan/atau kasus terkait akuisisi tanah seringkali berkaitan dengan status kepemilikan tanah, yang diperoleh melalui proses akuisisi tanah, terkait dengan kebebasan proses, pelaksanaan pelepasan hak atas tanah atau akuisisi tanah dan kompensasi. Para pihak yang terlibat dalam perselisihan tersebut meliputi: antara individu dengan individu antara individu dengan sekelompok orang, antara individu dengan perusahaan antara, sekelompok orang dengan Perusahaan, antara perusahaan dengan Perusahaan, antara individu dengan Pemerintah atau Pemerintah Daerah, antara sekelompok orang dengan Pemerintah Pusat dan/atau atau Pemerintah Daerah, antara Pemerintah dengan Pemerintah Daerah, antara Pemerintah Daerah dengan Pemerintah Daerah, antara perusahaan dengan Pemerintah atau Pemerintah Daerah, antara masyarakat termasuk masyarakat hukum adat dengan Perusahaan, antara masyarakat hukum adat dengan Pemerintah atau Pemerintah Daerah.

Sengketa pengadaan tanah terkait proyek strategis nasional Blok Masela yang juga merupakan pembangunan untuk kepentingan umum atau masyarakat yang sedang diteliti oleh penulis adalah sebagai berikut: Saat ini, proyek strategis nasional Blok Masela yang dikenal dengan nama Proyek Kilang Gas Alam Cair (LNG) sedang dalam tahap pembangunan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi, dan Pemerintah Kabupaten. Proyek ini memiliki hak partisipasi yang dipegang oleh perusahaan /pt Inpex. Namun, terdapat permasalahan dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Infrastruktur Pelabuhan Penghubung Kilang Minyak yang berlokasi di Pulau Nustual/ Nuskey, Desa Lermatang, Kecamatan Tanimbar Maluku Tenggara Barat Kabupaten Kepulauan Tanimbar. Permasalahan ini terjadi karena adanya sengketa kepemilikan Pulau Nustual/ Nuskey antara Keluarga Kelwulan dengan Keluarga Batlayar, yang saling klaim atas tanah dan/atau pulau tersebut.

Menurut Ricky Ferdinand Malisngorar Kepala Bagian Setda Kabupaten Kepulauan Tanimbar menyatakan bahwa keluarga Batlayar adalah keluarga yang menguasai wilayah laut saat air laut surut sementara keluarga Kelwulan adalah keluarga yang menguasai dan mengelola pulau tersebut dengan bercocok tanam selama bertahun-tahun. Hal ini menyebabkan sengketa antara kedua belah pihak terkait pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur yang berujung ke pengadilan dan upaya hukum luar biasa

(PK). Dikarenakan adanya sengketa kepemilikan hak atas tanah maka uang ganti kerugian yang ditetapkan oleh panitia pembebasan tanah untuk pembangunan pelabuhan penghubung kilang minyak akan dititipkan di pengadilan (Konsinyasi).

Penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu melalui jalur non litigasi dan melalui gugatan ke Pengadilan, dalam konteks penyelesaian sengketa pertanahan, terdapat dua opsi penyelesaian yang dapat dipilih, yaitu melalui jalur non litigasi di luar pengadilan dan melalui jalur litigasi di pengadilan. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan dua cara oleh para pihak yang bersengketa, diantaranya:

Pertama, salah satu cara penyelesaian sengketa adalah melalui jalur pengadilan. Proses ini terjadi ketika salah satu pihak yang terlibat dalam sengketa memutuskan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara jika sengketanya terkait dengan tata usaha negara, atau ke Pengadilan Negeri jika sengketanya terkait dengan perdata. Tindakan ini dikenal dengan istilah litigasi, di mana penyelesaian dilakukan melalui proses peradilan yang diatur oleh hukum acara yang berlaku.

Kedua, sebagai alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan merupakan proses dimana pihak-pihak yang terlibat dalam konflik sepakat untuk menyelesaikan perbedaan pendapat mereka melalui diskusi yang bertujuan mencapai kesepakatan bersama. Metode penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat dilakukan melalui berbagai cara, seperti negosiasi, konsiliasi, mediasi, dan arbitrase, yang bertujuan untuk menemukan solusi yang adil dan dapat diterima oleh semua pihak yang terlibat.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan demi Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan demi Kepentingan Umum bersama dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat terhadap Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan demi Kepentingan Umum.

Bentuk Ganti Rugi yang ditempatkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa uang dalam mata uang rupiah. Apabila terdapat penitipan ganti rugi instansi yang memerlukan tanah harus mengajukan permohonan penitipan ganti rugi (Konsinyasi) kepada ketua pengadilan negeri di wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Pengadilan dapat melakukan penitipan ganti kerugian terhadap: a) Penerima Ganti Rugi tidak diketahui keberadaannya; b) Objek Pengadaan Tanah yang akan menerima Ganti Rugi: 1). Saat ini sedang diselidiki di ruang sidang pengadilan; 2). Masih dalam proses perselisihan mengenai kepemilikan; 3). Telah disita oleh pejabat yang berwenang; 4). Digunakan sebagai jaminan di lembaga perbankan.

Ketika objek pengadaan tanah menjadi subjek perselisihan di pengadilan, ganti rugi akan diberikan kepada pihak yang berhak setelah putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap atau putusan perdamaian. Jika kepemilikan tanah masih dipersengketakan, ganti rugi akan diberikan setelah dading disepakati. Setelah ganti rugi diberikan dan hak atas tanah dilepaskan, kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak akan dihapus dan bukti haknya dinyatakan tidak berlaku. Tanah tersebut kemudian menjadi milik langsung negara.

Berdasarkan penjelasan di atas, penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh pemerintah terkait dengan penitipan uang ganti rugi atas objek tanah sengketa di Pengadilan Negeri Soumlaki telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hal ini disebabkan karena

kepemilikan atas objek sengketa belum memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap maupun kesepakatan perdamaian antara kedua belah pihak yang bersengketa. Meskipun objek sengketa masih menjadi sengketa di pengadilan, namun ganti rugi sudah dititipkan di pengadilan, sehingga kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk pembangunan pelabuhan strategis nasional.

KESIMPULAN

Prosedur pengadaan tanah untuk pembangunan pelabuhan proyek strategis nasional mengikuti ketentuan yang diatur dalam UU Nomor 2 Tahun 2012 dan berbagai peraturan pelaksanaannya, termasuk Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015. Proses ini melibatkan tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Dalam tahap perencanaan, rencana pengadaan tanah harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah. Tahapan persiapan mencakup pemberitahuan kepada masyarakat, pendataan awal, dan konsultasi publik. Selanjutnya, tahap pelaksanaan melibatkan inventarisasi, identifikasi, pengukuran, penilaian kompensasi, serta penetapan dan pembayaran ganti rugi kepada pihak yang berhak. Akhirnya, hasil pengadaan tanah diserahkan kepada instansi yang memerlukan tanah untuk digunakan sesuai kebutuhan proyek strategis nasional. Penyelesaian pengadaan tanah untuk pembangunan pelabuhan dalam proyek strategis nasional sering kali melibatkan masalah ganti rugi dan sengketa kepemilikan tanah. Berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, pihak yang terkena dampak pembangunan berhak menerima ganti rugi yang layak dan adil, baik berupa uang, tanah pengganti, maupun bentuk lain. Namun, sering kali muncul sengketa terkait kepemilikan tanah yang dapat memperlambat proses pengadaan, dalam kasus sengketa yang belum terselesaikan, uang ganti rugi dapat dititipkan di pengadilan (konsinyasi) hingga ada keputusan hukum yang berkekuatan tetap atau kesepakatan damai. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui jalur litigasi di pengadilan atau jalur non-litigasi melalui negosiasi, mediasi, atau arbitrase.

REFERENSI

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012.
- Sumarto, "Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan Nasional RI" Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September, 2012.
- Ronny Hanitidjo, *metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Gahalia Indonesia 1980.
- Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017.