

Legal Protection for Local Governments in the Small-Scale Land Acquisition Process Linked to Law Number 2 of 2012 Concerning Land Acquisition for Development in the Public Interest

Riris Risnayanti Rahmat^{1*}, Imas Rosidawati Wiradirja², Juli Asril³
Universitas Langlangbuana

Corresponding Author: Riris Risnayanti Rahmat ririsrisnayantirahmat@gmail.com

ARTICLE INFO

Keywords: Land Acquisition, Small Scale, Public Interest

Received : 12, March

Revised : 14, April

Accepted: 16, May

©2025 Rahmat, Wiradirja, Asril:

This is an open-access article distributed under the terms of the [Creative Commons Atribusi 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).



ABSTRACT

The land acquisition process for development intended for public interest with an area of not more than 5 (five) hectares can be carried out directly by the land-requiring agency. In practice, there are several problems and even lawsuits. In this regard, this study needs to examine legal protection for local governments and the concept of releasing their rights. This study uses a normative legal approach with a legal research method conducted through a study of secondary legal materials (literature), and is supplemented by interviews as supporting data. The results of the study found that preventive legal protection is accommodated in Law No. 2 of 2012 and its implementing regulations, while repressive protection can be seen from several jurisprudence relating to good faith buyers must be protected by law and related to the concept of small-scale land acquisition by the Regional Government must use the concept of releasing rights.

Perlindungan Hukum terhadap Pemerintah Daerah dalam Proses Pengadaan Tanah Skala Kecil Dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Riris Risnayanti Rahmat^{1*}, Imas Rosidawati Wiradirja², Juli Asril³
Universitas Langlangbuana

Corresponding Author: Riris Risnayanti Rahmat ririsrisnayantirahmat@gmail.com

ARTICLE INFO

Kata Kunci: Pengadaan Tanah, Skala Kecil, Kepentingan Umum

Received : 12, Maret

Revised : 14, April

Accepted: 16, Mei

©2025 Rahmat, Wiradirja, Asril:
This is an open-access article
distributed under the terms of the
[Creative Commons Atribusi 4.0
Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).



ABSTRAK

Proses pengadaan tanah bagi pembangunan yang diperuntukkan bagi kepentingan umum yang memiliki luas tidak melebihi 5 (lima) hektar dapat dilaksanakan secara langsung oleh pihak instansi pemerlu tanah. Pada prakteknya terdapat beberapa permasalahan bahkan adanya permasalahan gugatan. Berkaitan dengan hal itu melalui penelitian ini perlu dikaji terkait perlindungan hukum terhadap pemerintah daerah serta konsep pelepasan haknya. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan metode penelitian hukum yang dilakukan melalui studi terhadap bahan hukum sekunder (kepuustakaan), serta dilengkapi dengan wawancara sebagai data pendukung. Hasil penelitian ditemukan bahwa perlindungan hukum preventif terakomodir dalam Undang-undang No.2 Tahun 2012 serta aturan pelaksanaanya, sedangkan perlindungan refresif dapat terlihat dari beberapa yurisprudensi yang berkaitan dengan pembeli beritikad baik harus dilindungi Undang-undang dan terkait dengan konsep pengadaan tanah skala kecil oleh Pemerintah Daerah harus menggunakan konsep pelepasan hak.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memainkan peranan yang krusial dalam kehidupan. Keterikatan manusia dengan tanah sangat kuat, bahkan dapat dikatakan bahwa keberlangsungan hidup manusia sangat bergantung padanya. Tanah menjadi sumber mata pencaharian serta sarana pemenuhan kebutuhan hidup. Selain itu, manusia memanfaatkan tanah untuk mendirikan tempat tinggal, bangunan perkantoran, dan berbagai fasilitas lainnya.

Pembangunan infrastruktur maupun sarana dan prasarana untuk kepentingan umum atau masyarakat tidak terlepas dari kebutuhan akan tanah yang menjadi komponen utama pendukungnya. Di sisi lain, tanah juga memiliki fungsi strategis bagi masyarakat, baik sebagai tempat bermukim maupun sebagai sumber penghidupan. Oleh karenanya, pengadaan lahan guna kepentingan umum harus dilaksanakan secara seimbang, dengan tetap menjamin hak-hak warga negara. Hal tersebut tentunya selaras dengan tujuan daripada pembangunan nasional yaitu untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, hal tersebut selaras dengan amanat yang diberikan oleh Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum (selanjutnya disebut Undang-undang No. 2 Tahun 2012). Berbagai bentuk pembangunan, seperti pembangunan fasilitas umum seperti pasar, rumah sakit, jalan, rumah susun, serta fasilitas umum lainnya, sering kali membutuhkan lahan dalam jumlah besar, termasuk tanah yang berstatus hak milik. Untuk itu, proses pengadaan tanah dilakukan melalui mekanisme pembebasan hak dengan tetap mengedepankan prinsip-prinsip keadilan sosial yang tercermin dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (untuk selanjutnya disingkat UUD RI Tahun 1945) dan ketentuan hukum pertanahan nasional.

Dalam perkembangannya, Pengaturan mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan yang bersifat publik/umum tercantum dalam Undang-undang No.2 Tahun 2012. Dalam konteks hak menguasai oleh negara, negara diberikan kewenangan untuk menetapkan kebijakan serta menyelenggarakan pengaturan terkait dengan peruntukan, pemanfaatan, ketersediaan, dan pelestarian unsur-unsur bumi, air, serta ruang angkasa. Ketentuan tersebut merupakan perwujudan dari amanat Pasal 33 ayat (3) UUD RI Tahun 1945, yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Sebagai elemen daripada upaya pemenuhan kebutuhan tanah bagi keperluan pembangunan yang menyangkut kepentingan umum maupun negara, pemerintah memiliki kewenangan untuk mencabut hak atas tanah dengan bentuk pemberian ganti kerugian secara layak dan proporsional sebagaimana diatur didalam peraturan perundang-undangan. Merujuk pada ketentuan Pasal 2 Undang-undang No. 2 Tahun 2012, pengadaan tanah diartikan sebagai suatu rangkaian kegiatan dalam rangka penyediaan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang seadil adilnya dan layak kepada pihak yang berhak.

Ketentuan mengenai pengadaan tanah dalam skala kecil turut mengalami perkembangan seiring berjalannya waktu dibuktikan dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (untuk selanjutnya disingkat PP No.19 Tahun 2021). Pengaturan lebih lanjut atas peraturan tersebut dijabarkan melalui Peraturan Menteri Agraria No. 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 19 Tahun 2021.

Pemerintah Daerah (untuk selanjutnya disingkat Pemda) tentunya dalam upaya penghematan serta efektifitas dapat mengadakan pengadaan tanah atau lahan bagi Pembangunan demi kepentingan masyarakat, akan tetapi luasan tanahnya tidak boleh melebihi dari 5 (lima) hektar, adapun pengadaan tersebut dilaksanakan dengan menggunakan 2 metode diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Pengadaan tanah dilakukan secara langsung oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak dengan cara salah satunya adalah melalui pelepasan hak.
2. Dapat menggunakan metode penetapan Lokasi sebagaimana diatur dalam PP No.19 Tahun 2021, yang meliputi 4 (empat) tahapan diantaranya tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan terakhir penyerahan hasil.

Berpedoman kepada aturan tersebut di atas pihak Pemda telah melakukan pelepasan hak atas tanah dengan pihak pemilik tanah. Adapun pengadaan lahan/tanah tersebut dalam rangka Pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan, Pembangunan Sarana dan Prasarana untuk kepentingan umum, hal tersebut merupakan bagian dari pelaksanaan kewajiban Pemerintah untuk mewujudkan pendidikan, pembangunan yang lebih baik lagi, baik dari segi sarana maupun prasarana. Terkait dengan proses pelepasan hak telah dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku, dengan bertindak cermat, teliti, dan tentunya beritikad baik ditandai dengan pelepasan hak dari pihak yang mempunyai alas hak yang legal dan sah, bahkan setiap perjanjian atau perbuatan hukumnya pun dituangkan dalam bentuk akta notaril yang bersifat autentik dan sebelumnya telah melakukan pengecekan sertifikat ke pihak Badan Pertanahan Nasional terlebih dahulu dan hasil dari pengecekan tersebut adalah clear and clean.

Ketika semua proses atau tahapan ditempuh sesuai dengan peraturan yang berlaku tentunya akan memberikan sebuah perlindungan hukum bagi instansi yang melakukan pengadaan tanah skala kecil secara langsung, namun, fakta dilapangan tidaklah seperti itu, pengadaan tanah skala kecil yang dilakukan oleh Pemda seringkali mengalami permasalahan seperti adanya sengketa yang berujung gugatan yang diajukan ke Pengadilan Negeri dengan dalih bahwa tanah yang menjadi objek pengadaan tanah adalah milik pihak ketiga, dan gugatan tersebut diajukan jauh setelah proses pengadaan selesai, bahkan putusan terkait gugatan tersebut justru lebih memenangkan pihak ketiga dan malah menyatakan bahwa pihak Pemda bukanlah pembeli beritikad baik.

Ironisnya lembaga atau instansi yang seharusnya memberikan perlindungan hukum serta kepastian hukum dalam proses pengadaan tanah justru tidak memberikan perlindungan sama sekali. Hal tersebut tentunya menjadi sebuah permasalahan yang cukup pelik bagi instansi pemerlu tanah dalam hal ini Pemda, karena proses peralihan hak atau balik nama menjadi terhambat, tujuan pengadaan tanah menjadi tidak tercapai bahkan seperti kasus SMKN 4 Depok yang berada dibawah kewenangan Pemerintah Provinsi Jawa Barat yang pada Tahun 2018 mengadakan pengadaan tanah skala kecil melalui proses pelepasan hak, yang mana sudah 8 tahun lamanya objek pengadaan tanah yang ditujukan untuk Pembangunan sarana dan prasarana sekolah menjadi terbengkalai akibat adanya gugatan setelah proses pengadaan tanah.

Disamping itu permasalahan lainnya seperti status atau legalitas tanah yang tidak jelas, tidak adanya kesepakatan harga, kurang sosialisasi terhadap masyarakat, terkait administrasi birokrasi, keterbatasan anggaran, spekulasi tanah, tuntutan tambahan dari pemilik tanah, keberatan serta gugatan pihak ketiga menjadi sebuah promblematika dalam proses pengadaan tanah skala kecil. Berdasarkan uraian penjelasan serta permasalahan yang telah penulis sebutkan diatas, penulis tertarik dengan permasalahan terkait Perlindungan Hukum bagi Pemda selaku pihak yang memerlukan tanah dan merupakan pembeli beritikad baik dalam proses pelepasan hak atas tanah skala kecil untuk kepentingan umum, serta konsep pelepasan hak atas tanah dalam proses pengadaan tanah skala kecil dikaitkan dengan Undang-undang No. 2 Tahun 2012.

TINJAUAN PUSTAKA

Perlindungan Hukum

Menurut Muchsin, Perlindungan Hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu: Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran sebelum hal tersebut terjadi. Perlindungan ini tercermin dalam peraturan perundang-undangan yang bertujuan mencegah pelanggaran serta memberikan petunjuk atau batasan dalam menjalankan kewajiban. Perlindungan Hukum Represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Terkait dengan perlindungan hukum preventif khususnya dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta aturan-aturan turunannya. Terkait dengan perlindungan preventif secara lebih rinci tertuang dalam Pasal 12 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Pada tahun 2012, pemerintah menetapkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dalam Pasal 1 angka 2, undang-undang ini memberikan definisi mengenai pengadaan tanah sebagai berikut: "*Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak*".

Landasan Hukum Pengadaan Tanah

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 memberikan dasar hukum yang kuat bagi pelaksanaan pengadaan tanah, termasuk bagi pemerintah daerah. Meskipun pengadaan tanah skala kecil tidak melalui seluruh tahapan formal sebagaimana pengadaan tanah biasa, pelaksanaannya tetap berpedoman pada prinsip keadilan, keterbukaan, partisipasi, dan kepastian hukum. Pengadaan tanah skala kecil juga diatur dalam aturan pelaksana yaitu PP No.19 Tahun 2021 serta Permen ATR/BPN No,19 Tahun 2021.

Macam-Macam Pengadaan Tanah/Tanah Skala Kecil untuk Kepentingan Umum

Terkait dengan macam-macam pengadaan tanah skala kecil dapat dilakukan dengan beberapa macam cara diantaranya adalah dengan jual beli, tukar menukar maupun dilakukan melalui pelepasan hak, akan tetapi proses pengadaan tanah skala kecil juga dapat dilakukan dengan menggunakan penetapan Lokasi sebagaimana diatur dalam Pasal 146 Permen ATR/BPN No.19 Tahun 2021.

METODOLOGI

Penelitian ini dilaksanakan melalui metode pendekatan yuridis normatif, yakni suatu metode penelitian hukum yang dilakukan melalui penelaahan terhadap sumber literatur/bahan pustaka atau data sekunder. Dari data tersebut akan dihasilkan konsep-konsep berupa "informasi" dan "pengetahuan" yang selanjutnya dijadikan dasar analisis melalui penelusuran terhadap peraturan yang berlaku dan literatur yang relevan dengan pembahasan. Teknik penulisan dalam penelitian ini didasarkan pada pengumpulan bahan hukum atau data sekunder, yang dilaksanakan melalui studi kepustakaan terhadap berbagai sumber hukum, meliputi bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Perlindungan hukum salah satunya berfungsi untuk menciptakan serta memenuhi rasa adil dalam masyarakat dan setiap orang mempunyai kesempatan yang sama dan sesuai dengan porsinya. Pentingnya perlindungan hukum didalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum tercermin dalam Undang-undang No. 2 Tahun 2012. Perlindungan Hukum meliputi perlindungan yang bersifat preventif dan perlindungan hukum refresif. Terkait dengan perlindungan preventif dalam proses pengadaan tanah secara lebih rinci diatur didalam Pasal 12 ayat (2) Undang-undang No.2 Tahun 2012, yang pada intinya menjelaskan terkait dengan Pengadaan tanah bagi

Pembangunan untuk kepentingan umum haruslah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan diselenggarakan dengan beberapa tahapan diantaranya adalah tahapan perencanaan, tahapan persiapan, tahapan pelaksanaan serta penyerahan hasil.

Bahwa dalam tahapan-tahapan tersebut tentunya harus ditempuh dengan baik. Dalam setiap tahapan berisi tindakan-tindakan atau langkah-langkah yang bersifat preventif seperti dalam Pasal 14 yang pada intinya menyatakan bahwa Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yaitu dilaksanakan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah serta mengacu pada skala prioritas pembangunan yang tercantum dalam dokumen perencanaan seperti Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, dan Rencana Kerja Pemerintah dari instansi yang bersangkutan. Tahapan ini kemudian diikuti oleh pelaksanaan pendataan awal terhadap lokasi yang direncanakan untuk pembangunan, pelaksanaan konsultasi publik, penyampaian informasi kepada masyarakat (sosialisasi), serta rangkaian kegiatan lainnya sebagaimana telah ditetapkan dalam Undang-undang No.2 Tahun 2012.

Perlindungan preventif dalam proses pengadaan tanah skala kecil merupakan langkah-langkah yang dilakukan untuk mencegah terjadinya sengketa atau pelanggaran hak dalam proses pengadaan sebelum terjadinya konflik. Dalam pengadaan tanah skala kecil yang dilakukan oleh instansi pemerlu tanah yaitu tentunya harus dengan menggunakan metode pelepasan hak. Adapun yang dapat dilakukan oleh instansi adalah sebagai berikut :

1. Perencanaan

Perencanaan merupakan tahapan awal yang sangat krusial dalam menjamin keterpaduan antara kebijakan pertanahan dan perencanaan pembangunan nasional. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 14 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012. Dalam Pasal tersebut ditegaskan bahwa perencanaan pengadaan tanah harus didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) serta selaras dengan dokumen perencanaan pembangunan pemerintah. Hal ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa pengadaan tanah dilaksanakan secara terarah, sesuai dengan kebutuhan pembangunan yang telah diprioritaskan, serta tidak bertentangan dengan ketentuan penataan ruang yang berlaku. Dengan demikian, perencanaan pengadaan tanah menjadi dasar hukum dan administratif dalam pelaksanaan tahapan selanjutnya, termasuk penetapan lokasi, konsultasi publik, serta pemberian ganti rugi kepada pihak yang memang berhak.

2. Persiapan

Berupa pembentukan Tim Satuan Kerja, pendataan lokasi yang akan dibangun, lalu konsultasi publik, sosialisasi kepada masyarakat dan kegiatan lainnya sebagaimana telah diatur sebelumnya dalam Undang-undang No.2 Tahun 2012. Persiapan Sosialisasi awal kepada pemilik tanah dan Masyarakat sekitar. Dalam Proses pengadaan tanah baik secara umum maupun skala kecil sosialisasi sangatlah penting karena dalam sosialisasi ini memberikan penjelasan tentang tujuan daripada pengadaan

tanah, hak-hak masyarakat, proses pelepasan hak, mekanisme terkait pemberian ganti kerugian dan sebagai bentuk transparansi serta bentuk partisipasi publik atau masyarakat.

Hal tersebut sebagai bentuk perwujudan daripada asas keikutsertaan sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 huruf g Undang-undang No.2 Tahun 2012, yang mana yang pada intinya adalah terkait dengan asas keikutsertaan menggambarkan keterlibatan masyarakat sebagai elemen pendukung dalam rangkaian kegiatan Pengadaan Tanah, yang berlangsung dari tahap perencanaan hingga pelaksanaan pembangunan secara langsung maupun tidak langsung.

Adanya musyawarah untuk menetapkan besaran ganti kerugian sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 150 Permen ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021. Nilai ganti kerugian ditetapkan berdasarkan hasil penilaian jasa penilai, yang sifatnya final dan mengikat (ayat 2). Dalam kondisi tertentu, seperti tidak tersedianya jasa penilai, instansi dapat menunjuk penilai publik atau pejabat yang ditunjuk oleh Menteri (ayat 3). Penunjukan ini dilakukan sesuai dengan peraturan pengadaan barang/jasa pemerintah.

Hasil identifikasi dan inventarisasi berupa hasil nilai ganti rugi diumumkan serta diberikan kepada masing-masing pihak sehingga memberikan waktu atau ruang kepada masyarakat atau dalam hal ini pemilik hak untuk mengajukan keberatan secara administratif. Dalam proses pengadaan tanah skala kecil dengan metode penetapan lokasi terkait keberatan atas hasil inventarisasi ataupun identifikasi tersebut diatur secara rinci dalam Pasal 106 Permen ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021, pasal 106 ayat (1) pada intinya menjelaskan bahwa apabila Pihak yang keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 ayat (1) dan Pasal 103 ayat (10), dapat mengajukan keberatan tertulis kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah paling lambat 14 hari sejak hasil tersebut diumumkan sesuai Pasal 104 ayat (1).

3. Pelaksanaan

a. Pemeriksaan dan verifikasi alas hak

Pemeriksaan atau verifikasi alas hak dibantu oleh pihak Kantor Pertanahan dengan panitia pengadaan tanah yang meliputi verifikasi terhadap data yuridis serta data fisik yang bertujuan untuk mencegah adanya sengketa kepemilikan dikemudian hari. Pemeriksaan serta verifikasi alas hak dalam proses pengadaan tanah skala kecil khususnya secara langsung tidak diatur secara eksplisit dengan istilah verifikasi hak namun substansinya diatur secara jelas didalam Pasal 97 Peraturan Menteri ATR/BPN No.16 Tahun 2021 yang mengatur terkait dengan tata cara pengecekan keabsahan sertipikat.

b. Dokumentasi proses pelepasan hak dengan dibuatnya Akta Pelepasan Hak oleh Notaris atau pejabat yang berwenang disertai dengan berita acara serta dokumen pendukung lainnya. Pengaturan terkait pelepasan hak diatur dalam Pasal 50 serta Pasal 80 Permen ATR/BPN No.19 Tahun 2021 dan sebagai bentuk akuntabilitas sesuai amanat Pasal 147 ayat (2) dan (3) hasilnya harus didaftarkan sebagai permohonan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Dimana objek tanah tersebut berada.

4. Penyerahan Hasil

Berdasarkan bunyi Pasal 140 Permen ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021 ayat (1) dan ayat (2) yang menyebutkan pada intinya bawah data mengenai pengadaan tanah diatur didalam Pasal 138 ayat (1) disusun dalam dua rangkap salinan yang selanjutnya dokumen asli beserta salinannya diserahkan kepada instansi yang memerlukan tanah dan satunya diberikan kepada Kepala Kantor Pertanahan dimana objek tersebut berada. Dalam hal ini dalam setiap tahapan pengadaan tanah skala kecil melalui metode pelepasan hak sudah ada payung hukum yang memberikan perlindungan hukum secara preventif, dalam artian secara yuridis normative perlindungan hukumnya sudah sangat kompleks akan tetapi permasalahannya adalah ada pada implementasinya itu sendiri.

Sedangkan Perlindungan lainnya yaitu perlindungan yang bersifat refresif, yang mana salah satu perlindungan tersebut adalah pemberian kepastian hukum pada pembeli beritikad baik. Dalam hal ini instansi selaku pihak yang memerlukan tanah Pemda seringkali memerlukan tanah untuk kepentingan umum, seperti pembangunan infrastruktur, fasilitas umum, atau proyek-proyek yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Dalam rangka memperoleh tanah tersebut, Pemda sebagai pihak yang memerlukan tanah bertindak sebagai pembeli beritikad baik.

Menurut hukum, pembeli yang beritikad baik adalah pihak yang melakukan transaksi pembelian dengan niat yang baik, tanpa mengetahui atau menduga adanya masalah hukum yang berkaitan dengan tanah tersebut. Pembeli beritikad baik berhak atas perlindungan hukum selama dia melakukan transaksi melalui prosedur yang sesuai atau sah serta berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Sebagai pembeli beritikad baik, Pemda mendapatkan perlindungan hukum sepanjang proses pembelian tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum.

Perlindungan hukum ini mencakup hal-hal berikut:

1. Pertama : Keabsahan Pembelian, Pembelian tanah oleh Pemda harus dilakukan melalui proses yang dilegalkan secara hukum. Jika Pemda mengikuti prosedur yang benar, maka mereka akan terlindungi dari klaim pihak ketiga yang mungkin muncul.
2. Kedua : Perlindungan dari Sengketa Tanah, Jika tanah yang dibeli ternyata memiliki sengketa atau masalah hukum setelah pembelian, Pemda dapat memperoleh perlindungan dengan menunjukkan bahwa mereka telah membeli tanah dengan itikad baik, sesuai prosedur, dan tidak mengetahui adanya sengketa.
3. Ketiga, Penyelesaian Sengketa melalui Pengadilan, Jika terjadi sengketa dalam proses pengadaan tanah, baik dengan pemilik tanah maupun pihak lain yang mengklaim tanah tersebut, pengadilan dapat memberikan keputusan yang memastikan hak-hak daripada para pihak yang telah beritikad baik.

Pemda sebagai pihak yang memerlukan lahan/tanah untuk diperuntukkan untuk kepentingan Masyarakat, dalam hal ini Pembangunan Sekolah Menengah Kejuruan dapat diposisikan sebagai pembeli yang beritikad baik dalam proses jual beli tanah untuk kepentingan umum. Dalam konteks ini, hukum memberikan perlindungan dengan memastikan bahwa Pemda yang beritikad baik dalam melakukan pembelian tanah tidak akan dirugikan oleh pihak yang bertanggung jawab. Perlindungan hukum secara refresif dalam pengadaan tanah skala kecil tercermin dalam beberapa yurisprudensi sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1816 K/Pdt.1989 dan No. 4340 K/Pdt/1986, putusan pengadilan ini telah mengadopsi terkait dipenuhinya asas kecermatan dan kehati-hatian oleh pembeli sendiri, yaitu dengan menekankan kepada pembeli untuk bertindak responsif (bertanggung jawab) mencari tahu dan meneliti terlebih dahulu keabsahannya, sebelum dan pada saat jual beli tanah terkait dilakukan.
2. Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 765 PK/Pdt/2009 yang pada intinya jika pembeli berkewajiban untuk memeriksa keabsahan tanah yang dibelinya dan harus diperiksa secara teliti yaitu adanya sertifikat hak atas tanah.
3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 710 PK/Pdt/2011 yang mana pada intinya terkait dengan pengujian syarat formil yaitu pembelian harus dilakukan melalui prosedur yang berlaku, yaitu melalui PPAT serta dilakukan pendaftaran tanah.
4. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4340 K/Pdt/1986 dan No. 3070 K/Pdt/2003, dalam hal ini merupakan yurisprudensi penting yang berkaitan dengan prinsip itikad baik dalam jual beli tanah. Kedua putusan ini menekankan pentingnya kehati-hatian pembeli dalam memverifikasi legalitas dan status kepemilikan tanah sebelum melakukan transaksi.

Secara normatif perlindungan hukum terhadap Pemda khususnya Pemda Jawa Barat dalam Pengadaan Tanah Skala Kecil sudah relatif optimal dari mulai sudah ada aturan khusus yang mengatur proses secara terperinci sebagaimana yang tertuang dalam Peraturan Menteri Agrari Nomor 19 Tahun 2021, adanya pengaturan mekanisme musyawarah bukan dengan paksaan atau pencabutan hak, adanya kewajiban penilai oleh pihak Appraisal Independen, proses yang harus transparan, mengedepankan partisipatif serta terdokumentasi dengan rapi serta yang paling utama pembentukan tim khusus yang wajib melibatkan pihak profesional dibidangnya seperti PPAT, Notaris, KJPP serta pihak Badan Pertanahan Nasional. Keseluruhan aspek tersebut, secara hukum memberikan perlindungan baik untuk pemilik tanah maupun instansi pemerlu tanah dalam hal ini Pemda serta mencegah potensi sengketa jika dijalankan sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Namun implementasi dilapangan tentu saja belum selalu optimal, hal tersebut tentunya dikarenakan berbagai alasan diantaranya adalah kurangnya pemahaman teknis oleh Aparatur Daerah, lemahnya dokumentasi dan administrasi, minimnya pengawasan dan evaluasi, serta adanya unsur mafia tanah yang disinyalir selalu berbuat kerusuhan, seperti halnya dalam kasus yang menimpa Pemda Provinsi Jawa Barat, semua proses sudah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku namun tetap saja ada beberapa pihak yang seharusnya memberikan perlindungan yang bermuara pada sebuah kepastian hukum malah justru tidak memberikan perlindungan tersebut. Hal tersebut dibuktikan dengan kasus yang dialami oleh pihak Pemerintah Provinsi Jawa Barat yang menghadapi beberapa gugatan dalam proses pengadaan tanah skala kecil meskipun rangkaian proses sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 2 Tahun 2012, Peraturan Pemerintah No.19 Tahun 2021 serta Permen ATR/BPN No.19 Tahun 2021 telah dilaksanakan dengan baik.

Meskipun terkait peraturan dalam proses pengadaan tanah skala kecil sudah sedemikian kompleks namun terkait implementasinya menurut Penulis belum optimalnya perlindungan hukum terhadap Pemda dalam hal proses pembebasan lahan skala kecil dengan menggunakan metode jual beli maupu pelepasan hak, dikarenakan pihak yang seharusnya memberikan sebuah perlindungan hukum terhadap para pihak yang melakukan proses pengadaan tanah justru malah sebaliknya. Bahkan pihak pengadilan sebagai ujung tombak pemberi keadilan justru malah membuat semakin jauh dari kata adil. Hal tersebut tentunya dapat memberikan kekhawatiran karena Pemerintah saja dalam konteks permasalahan ini merupakan pembeli beritikad baik tidak dijamin terkait dengan perlindungan hukum dalam proses pengadaan tanah skala kecil bagaimana dengan masyarakat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang No. 2 Tahun 2012, pelepasan hak dapat dideskripsikan sebagai suatu proses pemutusan hubungan hukum antara pihak yang berhak atas tanah dengan negara, yang dilaksanakan melalui Lembaga Pertanahan. Oleh karena itu, pelepasan hak dapat dimaknai sebagai suatu perbuatan hukum yang bersifat sukarela dari pemilik tanah untuk menyerahkan hak atas tanahnya kepada negara atau instansi yang memerlukan tanah, yang dilakukan setelah tercapainya kesepakatan mengenai bentuk serta besaran ganti kerugian.

Pelepasan hak tidaklah sama dengan pencabutan hak, dalam pelepasan hak, pemilik tanah menyetujui untuk menyerahkan haknya secara sukarela dan disertai dengan penggantian secara layak atas kerugian. Meskipun Undang-undang No.2 Tahun 2012 pada prinsipnya mengatur pengadaan lahan/tanah dengan pendekatan pengadaan berbasis musyawarah dan pemberian ganti rugi yang adil serta layak, namun konsep pelepasan hak dalam skema pengadaan tanah skala kecil tetaplah relevan dan tidaklah bertentangan dengan undang-undang ini.

Bercermin dari kasus yang menimpa Pemerintah Provinsi Jawa Barat Cq. Kepala Dinas Pendidikan Provinsi Jawa Barat Cq. Kepala SMKN 4 Depok yang dianggap oleh pihak pengadilan bukanlah pembeli beritikad baik, sedangkan seluruh proses atau tahapan pengadaan tanah dengan metode jual beli sudah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sudah hampir 7 (tujuh) tahun lamanya pasca proses pengadaan tanah skala kecil dilakukan pihak Pemerintah Provinsi Jawa Barat belum dapat mengalihkan kepemilikan tanah dalam artian penguasaan tanah secara normatif (belum dapat melakukan proses balik nama), bahkan pihak Badan Pertanahan Setempat yang dari awal sudah menyatakan dan ikut terlibat dalam proses dengan dibuktikan bahwa sertipikat *clear and clean* tiba-tiba berubah haluan dan malah menerbitkan sebuah surat yang menyatakan bahwa tanah tersebut tumpang tindih, suatu hal yang menurut penulis cukup tidak masuk akal, karena secara tidak langsung Badan Pertanahan Nasional tutup mata serta tidak mau mengakui produknya sendiri.

Diketahui bahwa terbitnya alas hak yang menjadi objek pengadaan tanah diterbitkan pada tahun 2007 dan proses pengadaan tanah dilakukan pada tahun 2018, jikalau benar tanah tersebut tumpang tindih dan merupakan milik Penggugat, mengapa tidak mengajukan keberatan dari tahun 2007 sebagaimana diatur dalam PP No. 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) yang selengkapannya yang pada intinya menegaskan bahwa sertifikat tanah adalah alat bukti yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Data fisik (seperti lokasi serta luas tanah) dan data yuridis (seperti siapa pemegang haknya) yang tercantum dalam sertipikat, dianggap benar selama sesuai dengan informasi yang tercatat dalam buku tanah serta memberi perlindungan hukum kepada pemegang sertipikat yang memperoleh tanah melalui itikad baik dan menguasai tanah tersebut. Akan tetapi ketika ada pihak lain yang merasa memiliki atas tanah tersebut, mereka harus menyampaikan keberatan atau menggugat dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak sertipikat terbit. Jika lewat dari 5 tahun tanpa tindakan, hak untuk menuntut dianggap gugur.

Akan tetapi melihat kasus yang menimpa Pemda Jawa Barat dalam hal ini Dinas Pendidikan Provinsi Jawa Barat, timbul sebuah pertanyaan besar mengapa proses keberatan bahkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat dilakukan setelah 3 (tiga) tahun berlalu semenjak proses pengadaan tanah tersebut, seharusnya pihak Penggugat mempermasalahkan jauh sebelum adanya pelaksanaan pengadaan tanah mengingat tanah yang dipermasalahkan sudah terbit sertipikat dari semenjak tahun 2007, sehingga dalam kurun waktu sekitar 11 tahun lamanya tidak mengajukan keberatan apapun. Pembebasan tanah skala kecil yang dilakukan oleh Pemda tersebut sebetulnya telah sesuai dengan aturan yang berlaku, yang mana Pemda Jabar melakukan metode pelepasan hak dengan luasan tanahnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar.

Semua proses serta tahapan ditempuh dibuktikan dengan dokumen administrasi yang lengkap diantaranya sebagai berikut :

1. Pembentukan Tim Satuan Kerja atau PPK.
2. Surat Permohonan Rekomendasi Pola Ruang yang ditujukan kepada Kepala Dinas PUPR Provinsi (langkah awal karena proyek pengadaan tanah haruslah sesuai dengan rencana tata ruang)
3. Verifikasi tentang objek lahan;
4. Membuat peta bidang, dalam hal ini gabungan 3 (tiga) objek tanah yang dibeli, Peta Bidang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok setelah dilakukan pengecekan serta floating sertifikat (Dokumen Peta Bidang Arsip);
5. Menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP);
6. Melakukan musyawarah dengan pemegang hak dalam menentukan harga pembelian dibuktikan dengan adanya berita acara musyawarah;
7. Menunjuk Notaris yang biasa menangani pengadaan tanah untuk Instansi Pemerintah Daerah;
8. Penandatanganan surat-surat serta Akta Notaris atas pembelian tanah sesuai dengan aturan yang berlaku, serta masing-masing pemilik tanah menandatangani Kwitansi Pembayaran dan kemudian selanjutnya dilakukan pembayaran oleh Pihak pemerintah Provinsi Jawa Barat dimana BPKAD Provinsi Jawa Barat melalui transfer ke Rekening yang bersangkutan (Pihak penjual). Dibuktikan dengan adanya Akta Pelepasan Hak dan ketika semua proses tersebut telah sepenuhnya ditempuh seharusnya dapat memberikan sebuah perlindungan hukum serta kepastian hukum.

Apabila ditelaah lebih jauh terkait dengan konsep pelepasan hak yang dilakukan dalam proses pengadaan tanah skala kecil yang dilakukan oleh Pemda telah sesuai dengan Undang-undang nomor 2 Tahun 2012 serta aturan pelaksana lainnya. Pelepasan hak dalam pengadaan tanah skala kecil tidak diatur tersendiri dalam satu regulasi tunggal akan tetapi merupakan gabungan dari ketentuan-ketentuan didalamnya diantaranya :

- 1) Undang-undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang mengatur tentang asas dan prosedur dasar;
- 2) PP No. 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- 3) Permen ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021, yang mengatur tentang Teknis pengadaan tanah skala kecil berupa Pendekatan langsung, Ganti rugi berdasarkan kesepakatan, Bukti pelepasan hak berupa Surat Pelepasan Hak, Akta Jual Beli, atau akta hibah serta Peralihan hak didaftarkan di BPN.
- 4) PP. No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 5) Permen ATR/BPN No.16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Permen ATR/BPN No.3 Tahun 1997.

Proses pengadaan tanah skala kecil secara langsung lebih mengutamakan musyawarah dan kesepakatan. Konsep pelepasan hak dalam pengadaan tanah skala kecil melalui pelepasan hak bisa dilakukan dihadapan 2 (dua) pejabat yaitu

- 1) Pelepasan hak dihadapan Kepala Kantor Pertanahan
- 2) Pelepasan hak setempat dan pelepasan hak dihadapan Notaris, hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 130 ayat (1) Permen 19/2021.

Dalam konteks ini Pemerintah Daerah telah tepat menggunakan konsep pelepasan hak baik pelepasan hak dihadapan Kepala Kantor Pertanahan maupun pelepasan hak yang dilakukan dihadapan Notaris. Dalam hal ini Pemerintah Daerah memiliki kewenangan akan hal itu, untuk melaksanakan pelepasan hak dalam pengadaan tanah skala kecil Pemerintah Daerah lebih dekat secara sosial dan administratif, mempunyai kewenangan hukum, serta mampu melakukan pendekatan lokal yang lebih efektif dan efisien. Selama proses prosedur atau semua tahapan dilalui dengan benar dan sesuai aturan, seharusnya ada sebuah jaminan perlindungan hukum yang bermuara kepada sebuah kepastian hukum.

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Perlindungan secara preventif bagi Pemerintah Daerah selaku instansi yang memerlukan tanah tercermin di setiap tahapan proses pengadaan tanah sebagaimana di atur didalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 serta aturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerinta No. 19 Tahun 2021 dan Permen ATR/BPN No.19 Tahun 2021. Sedangkan perlindungan hukum secara refresif dalam pengadaan tanah skala kecil tercermin dalam beberapa yurisprudensi terkait pembeli beritikad baik haruslah dilindungi Undang-undang serta ada kewajiban bagi Pembeli untuk mengecek keabsahan objek tanah yang diperjual belikan. Konsep pelepasan hak didalam proses pengadaan tanah skala kecil dengan metode pelepasan hak baik dihadap-an Kepala Kantor Pertanahan maupun dihadapan Notaris. Adapun produk hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dimana objek pengadaan tanah tersebut berada adalah dalam bentuk Berita Acara Pelepasan Hak, sedangkan pelepasan hak melalui Notaris produk hukumnya adalah Akta Pelepasan Hak (APH).

Perlu dilakukan bimbingan teknis secara berkala oleh Pemerintah pusat melalui Kementerian ATR/BPN dan Kemendagri untuk aparatur daerah khususnya yang terlibat dalam Tim Pengadaan Tanah. Pemerintah Daerah juga harus menyusun serta memberlakukan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang mengacu pada Permen ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021 dan aturan lainnya, yang mana SOP tersebut harus memuat alur dokumen, pembagian tanggung jawab, serta mekanisme pengawasan internal agar setiap proses terdokumentasi dan terkontrol sehingga implementasi perlindungan hukum menjadi optimal dan semakin meningkat.

PENELITIAN LANJUTAN

Perlu ditingkatkan terkait dengan kolaborasi, koordinasi serta kerjasama yang baik antara instansi pemerlu tanah dengan pihak pihak yang dapat memberikan jaminan perlindungan dalam proses pengadaan tanah khususnya skala kecil. Seperti pihak Badan Pertanahan Nasional yang mana wajib meningkatkan :

- a) Meningkatkan peran aktif dalam pendampingan teknis sejak awal perencanaan pengadaan tanah;
- b) Mempercepat layanan pengukuran serta pendaftaran tanah
- c) Serta menjaga serta menjamin netralitas, integritas dan profesionalitas para petugas ataupun instansi yang memiliki peran dalam proses pengadaan tanah.
- d) Perlu adanya mekanisme mediasi hukum bersama kantor pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adiwibowo, A, *Perlindungan Lingkungan dalam Penguasaan Tanah*, Jurnal Lingkungan dan Pembangunan, Vol. 5.1, 45-60, 2018.
- Bianca Beladina, *Kepastian Hukum Produk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terkait Tumpang Tindih Sertifikat (overlapping) Serta Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Penguasaan dan Pemanfaatan Lahan Overlap Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, Tesis Magister Magister Kenotariatan Universitas Padjadajaran, Bandung, 2022.
- Jenny Kristiana Matuankotta et al, *Analisis Hukum Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Adat (Dati) Di Kota Ambon*, Jurnal SASI, Vol.26 No.1, Januari-Maret 2020.
- Lia Daly Sopfia, *Status Hukum Satuan Rumah Susun Yang Dibeli Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dalam Proses Kepailitan Pengembangan Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Terkait*, Universitas Padjajaran, Bandung, 2022.
- Mardjono, R, *Hak Atas Tanah dan Pengaturannya di Indonesia*, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol. 42.1, 1-20, 2012.
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram, Mataram University Press, 2020.
- Muhammad Yusrizal, *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, De Laga Tata, Vol.2 No1, Januari-Juni 2017.
- Munir Fuady, *Metode Riset Hukum Pendekatan Teori dan Konsep*, Raja Grafindo Persada, Depok, 2018, Pusat Pendidikan dan Pelatihan Jalan, Perumahan, Pemukiman dan Pengembangan Infrastruktur Wilayah, Modul 5 Pengadaan Tanah Skala Kecil, Kementerian PUPR, Jakarta, 2017.
- Puspaningtyas, D, *Konflik Pertanahan dan Penyelesaiannya di Indonesia*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol 12(2), 2015.

- Rahayu, Pengangkutan Orang, etd.eprints.ums.ac.id. Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tatacara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang-Undang RI, Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga, Jakarta, 2009.
- Sahnan, M. Yazid Fatoni, Musakir Salat, Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pembebasan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Jurnal IUS, Vol III No.9, Desember 2015.
- Syafrida Hafni Sahir, Metodologi Penelitian, Jogjakarta, KBM Indonesia, 2021.