

Analisis Peralihan Hak Atas Tanah dalam Proses Pembangunan Jalan Tol Berdasarkan Hukum Agraria

Author:

Gunsu Nurmansyah

Affiliation:

Universitas Bandar
Lampung

Corresponding email

gunsu.nur@ubl.ac.id

Histori Naskah:

Submit: 2024-02-08

Accepted: 2024-02-09

Published: 2024-02-09



This is an Creative Commons
License This work is licensed
under a Creative Commons
Attribution-NonCommercial 4.0
International License

Abstrak:

Dalam peralihan hak atas tanah pemerintah mengeluarkan peraturan yaitu: Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah diubah dengan peraturan nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dalam peralihan hak atas tanah ada 2 bentuk yaitu: beralih dan diahlikan. Dalam penulisan jurnal ini penulis membahas sua masalah yaitu: Bagaimana bagaimana Peralihan hak atas tanah dalam proses pembangunan jalan tol berdasarkan Undnag-undang pokok Agraria? Kedua, Bagaimana akibat hukum dari Peralihan hak atas tanah dalam proses pembangunan jalan tol di Indonesia. Dalam penulisan ini penulis menggunakan Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan *juridis normatif* dan *juridis empiris*. Hasil dari penelitian ini adalah Secara khusus peralihan hak atas tanah untuk pembangunan jalan TOL harus sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan juga akibat pengadaan tanah, negara berkewajiban memberikan ganti kerugian, dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip berikut: keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, partisipasi, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan.

Kata kunci: Peralihan Hak Atas Tanah; Peralihan Hak Atas Tanah; Proses Pembangunan Jalan Tol; Kepentingan Umum

Pendahuluan

Pembangunan manusia secara keseluruhan dan masyarakat Indonesia secara keseluruhan, berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, adalah tujuan pembangunan nasional. Semua upaya ini dilakukan untuk meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan, meletakkan dasar yang kokoh untuk tahap berikutnya dari pembangunan. Kebijakan pertanahan adalah bagian dari pembangunan nasional. Untuk mewujudkan negara hukum yang berkonsepsi negara kesejahteraan berdasarkan Pancasila, pemanfaatan tanah harus menjamin rasa keadilan bagi seluruh rakyat. Untuk mewujudkan negara hukum yang berkeadilan, perlu diterapkan asas fungsi sosial hak atas tanah (Bahreisy et al., 2022).

Dalam konteks pembangunan Indonesia, Nawa Cita adalah kristalisasi dan landasan paradigmatik. Secara substansial, Presiden Joko Widodo menginginkan proses pembangunan yang berorientasi pada pertumbuhan ekonomi dan menyimpang dari perspektif developmentalisme. Kisah Nawa Cita berhasil memikat orang-orang, terutama konstituen politiknya, untuk melakukan perubahan yang lebih humanis, transformatif, dan revolusioner. Oleh karena itu, Nawa Cita merupakan manifestasi dari paradigma pembangunan manusia (Syamsi, 2018). Tujuan pembangunan untuk menciptakan perubahan dan perbaikan bagi kehidupan masyarakat harus mengorbankan kohesivitas. Hal ini yang menjadi variabel determinan pemicu konflik berkepanjangan di masyarakat (Hakim, N, K Murtalaksono, 2016).

Pembangunan jalan tol yang massif telah menimbulkan sejumlah konsekuensi yang jelas dan tidak jelas. Di beberapa daerah, masyarakat umum, terutama masyarakat sipil, mungkin tidak begitu merasakan dampak dari pembangunan jalan tol. Namun, orang-orang yang tinggal di dekat jalan tol harus merasakan dampaknya. Dalam hal ini, pembangunan jalan raya berdampak besar pada sektor pertanian. Di mana jumlah lahan yang digunakan untuk pertanian semakin berkurang, yang mengakibatkan penurunan hasil panen (Khasanah, U, N Nugraha, 2017).

Manusia, sebagai makhluk sosial, akan mempertahankan tanah karena nilainya yang sangat tinggi. Tanah adalah sumber kehidupan dan memiliki fungsi ganda: sebagai aset sosial dan aset modal. Tanah berfungsi sebagai pengikat kesatuan sosial dalam masyarakat Indonesia dan merupakan faktor modal dalam pembangunan. Tanah juga harus digunakan secara adil dan merata untuk kesejahteraan rakyat (Andriyani, S., Rahman, A., & Wahyuningsih, 2022). Untuk menjaga stabilitas penggunaan tanah untuk pembangunan dan memastikan bahwa orang-orang yang ingin berhubungan dengan tanah memiliki hak atas tanah secara hukum, pendaftaran tanah harus memastikan bahwa hak atas tanah dimiliki secara hukum. Dalam hal ini, BPN, sebagai lembaga administrasi negara, akan memberikan sertifikat, atau surat tanda bukti hak atas tanah, kepada orang-orang yang berhak atas tanah tersebut (Ramadhani, 2021).

Ketika seseorang memiliki hak atas tanah, mereka memiliki hak untuk melakukan apa pun atas tanah tersebut. Dalam peraturan perundang-undangan pokok agraria, pasal 16 ayat (1) mengacu pada berbagai jenis hak atas tanah yang terkait, seperti hak milik (HM), hak guna usaha (HGU), hak pakai, hak guna bangunan (HGB), hak sewa, hak memungut hasil, dan hak untuk membuka tanah. Selain itu, ada beberapa hak yang tidak tetap, seperti hak gadai, hak usaha untuk bagi hasil, hak sewa tanah pertanian, dan hak menumpang (Simbolon, D. H., 2017).

Dalam proses peralihan hak, hal ini berkonsentrasi pada hak atas tanah. Beberapa cara peralihan hak dapat terjadi, seperti hibah, hibah, waris, atau wakaf. Karena banyaknya orang yang tidak tahu tentang undang-undang dan peraturan yang terkait dengan pendaftaran tanah, banyak sertifikat tanah yang tidak sah. Masyarakat tidak menyadari bahwa tanah harus disertifikasi sebelum terlibat dalam situasi yang mendesak. Selain itu, situasi menjadi lebih buruk karena tidak adanya PPAT atau pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik sebagai bukti bahwa masyarakat memiliki hak atas sebidang tanah yang tidak dibuat melalui PPAT. Akibatnya, jual beli tersebut hanya dihadapkan pada kepala desa atau camat karena tidak ada PPAT (Hidayatulloh, 2023).

Peralihan hak atas tanah dari satu orang ke orang lain dapat terjadi karena adanya tindakan hukum dan peristiwa hukum, tetapi ini biasanya terjadi di masyarakat karena dua alasan. Pertama, pemindahan hak atas tanah karena jual beli, di mana hak tersebut secara sengaja ditransfer kepada orang lain, dan pewarisan tanpa wasiat. Namun, baik pemindahan karena jual beli maupun pewarisan memerlukan proses yang lebih khusus (Sakti, S. T. I., & Budhisulistiyawati, 2020). Untuk secara sah memindahkan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain dikenal sebagai peralihan hak atas tanah. Di sisi lain, dalam proses peralihan hak atas tanah melalui hibah, dapat muncul tantangan dan masalah hukum yang dapat merugikan masing-masing pihak yang terlibat. Ketahuilah bahwa tanah adalah barang berharga. Oleh karena itu, tanah dalam kasus ini dianggap sebagai harta istimewa, dan karena itu, secara bertahap menjadi sumber berbagai masalah sosial (Amari, 2023).

Peralihan hak atas tanah dalam proses pembangunan jalan tol yang menjadi focus dari tulisan ini akan membahas terkait permasalahan yaitu sebagai berikut Pertama, bagaimana Peralihan hak atas tanah dalam proses pembangunan jalan tol berdasarkan Undnag-undang pokok Agraria?. Kedua, Bagaimana akibat hukum dari Peralihan hak atas tanah dalam proses pembangunan jalan tol di Indonesia.

Studi Literatur

Menurut Pasal 26 UUPA, peralihan hak milik melalui jual beli hanya bisa dilakukan di mana pembelinya warga negara Indonesia. Hak milik akan diubah menjadi hak pakai oleh badan pertanahan negara jika pembelinya adalah warga negara asing. Perjanjian jual beli yang diucapkan tidak memiliki kekuatan hukum karena kekuatan hukum terpenting dari perjanjian adalah perbuatan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda di atasnya melalui akta PPAT dapat dilakukan dari pemilik ke penerima. Pengalihan tanah dari pemilik ke penerima disertai dengan penyerahan yuridis, yang harus memenuhi persyaratan undang-undang dan dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dan dibuat oleh PPAT.

Menurut Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat dianggap sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Artinya, data fisik dan yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, selama data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan Hak atas tanah tidak akan ditransfer sesuai dengan syarat-syarat yang disebutkan di atas; setelah sertifikat berpindah tangan, mafia tanah akan membawa kembali tanah mereka ke PPAT. Para pelaku menghadirkan aktor-aktor dengan memalsukan identitas si pemilik rumah selama proses balik nama (Walujo & Soekorini, 2023).

Menurut Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun dapat dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, atau wakaf. Beberapa perbuatan hukum ini dapat melakukan peralihan hak atas tanah (Santoso, 2010). Menurut undang-undang pokok agraria (UUPA), hukum perdata, dan hukum adat, ada tiga dasar hukum yang memungkinkan peralihan hak atas tanah di Indonesia untuk digunakan dalam perbuatan hukum. Semua Hukum Tanah mengatur berbagai Hak Penguasaan Atas Tanah (HPAT). Semua HPAT memberi pemegang hak wewenang, tanggung jawab, dan larangan 31 untuk melakukan apa pun yang berkaitan dengan tanah. Dalam Hukum Tanah, kriterium atau tolok ukur yang membedakan hak penguasaan atas tanah adalah "sesuatu" yang boleh, wajib, atau dilarang untuk dilakukan, yang merupakan isi dari hak penguasaan (Harsono, 2016).

Penguasaan (terkait tanah) adalah istilah yang berbeda dalam arti fisik dan yuridis, serta dalam konteks perdata dan publik. Dalam arti yuridis, penguasaan ialah penguasaan yang didasarkan pada hak dan dijamin oleh hukum untuk memberikan kebebasan kepada pemegang hak untuk menguasai tanah yang mereka miliki secara fisik. Salah satu hak yang paling penting yang dimiliki negara atas sebidang tanah adalah hak kepemilikan atas tanah. Hak ini memberikan kebebasan kepada pemilik untuk mengelola tanah untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi tidak boleh sampai melanggar undang-undang (Pamungkas et al., 2023).

Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan *yuridis normatif* dan *yuridis empiris*: Metode *yuridis normatif* adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Berikut adalah penjelasan dari perkara ini yang berkaitan dengan *yuridis normatif*: Metode *yuridis empiris* adalah dat Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang **mengatur** mengenai tentang **hak-hak atas tanah**, air, dan udara yang didapatkan secara langsung melalui wawancara ataupun turun langsung kelapangan.

Pembahasan

Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Proses Pembangunan Jalan Tol Berdasarkan Undag-Undang Pokok Agraria

Peralihan hak atas tanah adalah tindakan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang semula ke pihak lain. Peralihan atau pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Ini berbeda dengan diahlikannya hak, di mana dengan diahlikannya hak menunjukkan adanya tindakan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan tujuan untuk memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Dengan pemindahannya, pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah tahu atau ingin memiliki hak tersebut (Pontoh et al., 2023). Menurut Pasal 23 Ayat 1 UUPA, peralihan hak atas tanah harus didaftarkan di Kantor Pertanahan. Pasal ini berbicara secara menyeluruh, yaitu: 1. Hak milik, serta setiap peralihan atau pembebasan hak-hak lainnya, harus didaftarkan menurut ketentuan yang diatur dalam Pasal 19 UUPA. Pendaftaran yang disebutkan dalam Ayat 1 berfungsi sebagai alat yang kuat untuk membuktikan bahwa hak milik telah dihapus dan bahwa peralihan atau pembebasan hak-hak tersebut sah.

Menurut Pasal 95 Ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, seperti akta jual beli, harus menjadi dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Salah satu sumber utama untuk pemerliharaan pendaftaran tanah di Indonesia adalah akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT, yang dibuat untuk memberikan kepastian hukum kepada pembeli tanah. PPAT telah ada sejak Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang berfungsi sebagai alat untuk memverifikasi bahwa tanah yang telah didaftarkan telah benar-benar didaftarkan.

Menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, pemindahan hak atas tanah dari pemegang hak lama ke pemegang hak baru disebut peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dalam dua cara: beralih dan dialihkan. Untuk mengubah hak atas tanah yang telah bersertifikat hak milik, perjanjian dengan surat dibawah tangan atau sertifikat hak milik harus dilakukan di hadapan pejabat umum (PPAT). Berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia, peralihan hak atas tanah yang bersertifikat hak milik dengan surat dibawah tangan tetap memiliki kekuatan hukum yang sah. Dalam hal urusan pertanahan, ada tiga bentuk hukum yang dapat digunakan sebagai pedoman: Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Hukum Adat. Peralihan hak atas tanah menggunakan hukum adat dianggap sah selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku secara hirarki. Selama dapat dibuktikan dalam proses peradilan, subjek hukum yang melakukan transfer hak atas tanah bersertifikat hak milik akan dilindungi secara hukum. Pokok perkara ini adalah pelanggaran hukum yang dilakukan oleh salah satu pihak sebagai penjual, yang menyebabkan pelanggaran dan kerugian (Pulungan, 2024).

Berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (juga dikenal sebagai UUPA) mulai berlaku pada tanggal 24 September 1960, mengubah hukum agraria Indonesia secara signifikan. Sejak UUPA disahkan, hukum tentang tanah mulai diberlakukan secara nasional. Berdasarkan Pasal 16 Ayat pertama UUPA menyebutkan semua hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, seperti hak milik, hak usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk membangun, hak membuka tanah, hak pemungutan hasil hutan, dan hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak yang disebutkan di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Selain itu, Pasal 53 UUPA menyebutkan hak-hak sementara seperti hak gadai, hak usaha. Peraturan Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) mengatur hak atas tanah yang dapat ditransfer, seperti yang diatur dalam pasal-pasal berikut: Pasal 20 ayat (1) UUPA mengenai peralihan hak milik, Pasal 28 ayat (3)

UUPA mengenai transfer hak guna usaha, Pasal 33 ayat (3) UUPA mengenai transfer hak guna bangunan, dan Pasal 43 tentang peralihan hak pakai.

Prinsip reforma agraria yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang diatur dalam Pasal 20, mengubah hak atas tanah negara menjadi salah satu cara untuk menyelesaikan masalah. Permasalahan ini kemudian dimasukkan ke dalam program redistribusi tanah, yang diatur dalam Pasal 8 dan 9 Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961.

Meskipun ada banyak hukum yang berkaitan dengan tanah, hukum agraria juga mencakup beberapa darinya. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, kepemilikan tanah sangat penting. Karena itu, hak atas tanah adalah hal yang paling penting untuk diperhatikan ketika berbicara tentang hak yang diberikan oleh negara kepada individu yang menerima hak untuk menggunakan tanah tersebut (Adrian SutedI, 2007). Peralihan hak atas tanah harus dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, baik dengan menggunakan hukum positif yang terdiri dari UU Perdata, UU Perdata, dan peraturan perundang-undangan lainnya, maupun dengan hukum adat yang mengacu pada sifat "Terang" dan "Tunai", sehingga peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan perbuatan hukum (Pulungan, 2024).

Peralihan hak atas tanah bersertifikat hak milik dengan surat dibawah tangan tetap akan memiliki perlindungan hukum karena perbuatan hukumnya tetap diakui oleh negara karena berpedoman pada hukum perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian dianggap sah apabila ada kesepakatan oleh kedua belah pihak subjek hukum, kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek perjanjian, dan adanya causa yang halal. Namun, dari perspektif hukum UUPA, harus terlebih dahulu dibuat akta jual beli di hadapan PPAT, yang kemudian akan dilimpahkan ke kantor pertanahan setempat (kabupaten atau kota) untuk melakukan Biaya Balik Nama (BNN).

Segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah harus tunduk pada UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria untuk memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat dalam bidang pertanahan, terutama dalam hal jual beli, sesuai dengan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Untuk menjamin kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum berdasarkan kebenaran dan keadilan. Pembangunan bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, dan untuk melakukannya di Indonesia, perlu memperoleh hak atas tanah.

Pengadaan tanah adalah metode yang digunakan untuk melaksanakan pembangunan kepentingan umum. Dalam hal ini, negara mengambil alih tanah dan hak-hak yang dimiliki oleh pihak lain, yang sebelumnya telah melepaskan hak-hak tersebut secara sukarela dengan imbalan yang adil dan layak kepada mereka yang memiliki hak tersebut. "Setiap hak atas tanah mempunyai fungsi sosial," kata Pasal 6 UU Pokok Agraria. Sedangkan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 6 angka (9) menyatakan bahwa: "Besaran nilai ganti kerugian ditetapkan oleh Tim Penilai dan dilakukan bidang per bidang tanah. Pemberian ganti kerugian tersebut meliputi: a. tanah; b. ruang atas tanah dan bawah tanah; c. bangunan; d. tanaman; e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau kerugian.

Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Proses Pembangunan Jalan Tol Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria diatur pada Pasal 20 ayat (1) UUPA mengenai peralihan hak milik, Pasal 28 ayat (3) UUPA mengenai transfer hak guna usaha, Pasal 33 ayat (3) UUPA mengenai transfer hak guna bangunan, dan Pasal 43 tentang peralihan hak pakai. secara khusus peralihan hak atas tanah untuk pembangunan jalan TOL harus sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Akibat Hukum Dari Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Proses Pembangunan Jalan Tol Di Indonesia.

Salah satu upaya untuk mencapai reforma agraria/reforma tanah adalah peralihan hak atas tanah negara sesuai dengan Undang-Undang No 5 Tahun 1960. Tindakan yang dilegitimasi oleh undang-undang tersebut merupakan bentuk nyata negara dalam memberikan hak atas tanah kepada masyarakat dan juga merupakan strategi untuk mengatasi masalah kemiskinan, pengangguran, dan ketimpangan sosial ekonomi yang erat kaitannya dengan ketimpangan penguasaan, pemisahan, dan pelanggaran hak atas tanah. Berdasarkan prinsip reforma agraria, peralihan hak atas tanah melalui program redistribusi tanah berdasarkan UUPA adalah salah satu contoh peralihan hak atas tanah yang dikuasai oleh negara (Marhien, 2019).

Dalam konteks peralihan hak atas tanah, peristiwa hukum adalah peristiwa atau keadaan yang menyebabkan peralihan hak atas tanah, bukan karena keinginan manusia sebagai subjek hukum, tetapi karena keadaan atau peristiwa tersebut menjadi dasar peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah berdasarkan perbuatan hukum berbeda dengan peralihan hak atas tanah berdasarkan keheningan. Contoh konkrit dari perbuatan hukum yang menyebabkan peralihan hak atas tanah adalah seperti jual beli, hibah, imbreng, tukar-menukar (rusilag), wasiat, dan lain-lain. Peristiwa hukum yang berkaitan langsung dan menjadi penyebab peralihan hak atas tanah adalah seperti mislakan; kelahiran atau kematian yang menyebabkan pewarisan hak atas tanah (Taufik Hidayat Lubis, 2021). Hak atas tanah yang diperoleh sebagai hasil dari peristiwa hukum atau tindakan hukum sebagaimana disebutkan di atas harus dilaporkan ke kantor pertanahan tempat tanah tersebut berada. Dalam beberapa kasus, kepala kantor pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan di antaraperorangan wajar. Namun, pemindahan hak karena perbuatan hukum termasuk jual-beli, hibah, penggabungan, peleburan, dan pemindahan hak lainnya, kecuali lelang.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria mewajibkan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia untuk menjamin kepastian hukum terkait dengan peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan. Namun, masih banyak peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan dalam tataran aplikasinya.

Akibat pengadaan tanah, negara berkewajiban memberikan ganti kerugian. Masyarakat tidak mempermasalahakan tentang ganti kerugian berupa uang; hanya saja, belum ada kesepakatan mengenai besaran ganti kerugian karena masyarakat tetap berharap besaran ganti kerugian dinilai secara adil dan transparan. Proses pengadaan tanah menggunakan prinsip musyawarah antara pemerintah dan pihak yang berhak, menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021. Menurut Pasal 9 ayat (1) undang-undang tersebut, "penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dengan kepentingan masyarakat pemilik tanah." Selain itu, dinyatakan bahwa "pengadaan tanah untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dalam rangka memperoleh kesepakatan mengenai pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilokasi tersebut,.

Salah satu masalah yang sangat penting dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah penggantian kerugian. Oleh karena itu, setiap resistensi masyarakat atau perselisihan antara pemerintah dan masyarakat yang terkena proyek pembangunan harus diselesaikan demi kepentingan umum. mampu memberikan keadilan kepada semua pihak, karena pembangunan untuk kepentingan umum pada dasarnya bertujuan untuk meningkatkan kebajikan masyarakat. Oleh karena itu, pelaksanaannya harus dilakukan dengan cara yang rasional dan demokratis untuk memenuhi martabat dan martabat masyarakat (Rosmidah, 2022).

Di Indonesia, ganti kerugian diberikan sebagai pengganti kerugian fisik, baik yang bersifat fisik maupun bukan fisik. Kerugian bukan fisik juga seharusnya dipertimbangkan sebagai akibat pengambilan tanah dari pemilik tanah, bangunan, tanaman, atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik daripada tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum pengambilan tanah.

Proses menentukan jumlah kerugian tanah yang disebabkan oleh pembelian tanah untuk pembangunan jalan TOL bukanlah hal yang mudah. Banyak faktor yang harus dipertimbangkan dan dipertimbangkan saat menetapkan harga. Menurut (Maria SW Sumardjono, 2008) ada beberapa hal yang berkaitan dengan

- a. lokasi tanah (strategis atau tidak strategis), status penguasaan tanah (pemegang hak yang sah, penggarap tanpa izin), status hak atas tanah (milik, ulayat, dan bangunan)
- b. Keadaan penggunaan tanah (terpelihara atau tidak)
- c. Kerugian yang disebabkan oleh pemecahan hak atas tanah seseorang,
- d. Biaya pindah tempat atau pekerjaan,
- e. Kelengkapan sarana, sarana, dan prasa Fakta di lapangan menunjukkan bahwa proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan TOL tidak berjalan sesuai rencana. Akibatnya, muncul konflik yang menyebabkan masalah yang signifikan dan permintaan kompensasi atas kerugian. Sebagian besar pemilik tanah akan meminta ganti kerugian yang sesuai dengan harga tanah saat itu, yang menunjukkan adanya penerapan.

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menetapkan bahwa pengurusan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip berikut: keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, partisipasi, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan. Maka akibat dari peralihan hak atas tanah dalam pembangunan tol ini harus ditujukan bagi pembangunan masyarakat dan kesejahteraan bangsa.

Akibat Hukum Dari Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Proses Pembangunan Jalan Tol Di Indonesia, menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021, akibat pengadaan tanah, negara berkewajiban memberikan ganti kerugian, dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip berikut: keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, partisipasi, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan.

Kesimpulan

1. Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Proses Pembangunan Jalan Tol Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria diatur pada Pasal 20 ayat (1) UUPA mengenai peralihan hak milik, Pasal 28 ayat (3) UUPA mengenai transfer hak guna usaha, Pasal 33 ayat (3) UUPA mengenai transfer hak guna bangunan, dan Pasal 43 tentang peralihan hak pakai. Secara khusus peralihan hak atas tanah untuk pembangunan jalan TOL harus sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
2. Akibat Hukum Dari Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Proses Pembangunan Jalan Tol Di Indonesia, menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021, akibat pengadaan tanah, negara berkewajiban memberikan ganti kerugian, dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip berikut: keadilan,

kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, partisipasi, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan.

Referensi

- Adrian SutedI. (2007). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika.
- Amari, R. O. (2023). *Kajian Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Di Indonesia*. 17(1978), 31–41.
- Andriyani, S., Rahman, A., & Wahyuningsih, W. (2022). Penyuluhan Hukum Tentang Pentingnya Pendaftaran Hak Atas Tanah UnAndriyani, S., Rahman, A., & Wahyuningsih, W. “Penyuluhan Hukum Tentang Pentingnya Pendaftaran Hak Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum Di Desa Karang Bongkot Kecamatan Labuapi Kabupate. *Jurnal Pengabdian Magister Pendidikan IPA*, 5(4), 413-417.
- Bahreisy, B., Hidayat, & Saputra, F. (2022). Tinjauan Hukum Peralihan Tanah Di Bekas Lahan Perkebunan Dalam Praktek Kepemilikan Tanah Di Kecamatan Medan Helvetia Kota Medan. *Jurnal Beleidsregel*, 1(1), 52–66.
- Hakim, N, K MurtiLaksono, and O. R. (2016). Konflik Penggunaan Lahan di Taman Nasional Gunung Halimun Salak Kabupaten Lebak. *Jurnal Sosiologi Pedesaan*, 1(1), 128–138.
- Harsono, B. (2016). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang PokokAgraria, Isi dan Pelaksanaannya*. UniversitasTrisakti.
- Hidayatulloh, F. (2023). Cacat hukum dalam peralihan hak atas tanah. *IURIS NOTITIA Jurnal Ilmu Hukum*, 1(1), 20–27.
- Khasanah, U, N Nugraha, and W. K. (2017). Dampak Pembangunan Jalan Tol Solo-Kertosonoterhadap Hak Ekonomi Masyarakat Desa Kasreman Kecamatan Geneng Kabupaten Ngawi. *Kewarganegaraan. Citizenship Jurnal Pancasila*, 5(2), 108–120.
- Marhien, J. (2019). Peralihan Hak Atas Tanah Negara Berdasarkan Prinsip Reforma Agraria Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Journal of the Japan Welding Society*, 88(5), 366–374. <https://doi.org/10.2207/jjws.88.366>
- Maria SW Sumardjono. (2008). *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. Kompas Gramedia.
- Pamungkas, R. D., Rahayu, D. M., Azzahra, S. N., Pertiwi, F. A., & Nurpratiwi, H. (2023). Pemberian Ganti Rugi Oleh Pemerintah Akibat Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung. *Journal of Creative Student Research (JCSR)*, 1(3), 231–239. <https://ejurnal.politeknikpratama.ac.id/index.php/jcsr/article/view/1732%0Ahttps://ejurnal.politeknikpratama.ac.id/index.php/jcsr/article/download/1732/1716>
- Pontoh, V. D., Junus, N., & Abdussamad, Z. (2023). Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Bentuk Jual Beli Di Kantor Pertanahan Bolaang Mongondow Timur. *Jurnal Ilmu Sosial, Humaniora Dan Seni (JISHS)*, 1(3), 484–489.
- Pulungan, S. H. (2024). Analisis Hukumperalihan Hak Atas Tanah Bersertifikat Hak Milik Dengan Surat Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor 30/PDT.G/2020/PN NABIRE). 3(1), 24–37.

- Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah. *Jurnal Sosial Dan Ekonomi*, 2(1), 31–40. <http://jurnal.bundamediaigroup.co.id/index.php/sosek>
- Rosmidah. (2022). Penyuluhan Hukum Tentang Ganti Kerugian Hak Atas Tanah Akibat Pembangunan Jalan Tol Jambi-Rengat Di Kec. Sekernan Kab. Muaro Jambi. *Jurnal Karya Abdi Masyarakat*, 6(8.5.2017), 2003–2005. www.aging-us.com
- Sakti, S. T. I., & Budhisulistiyawati, A. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan. *Jurnal Privat Law*, 8(1), 144–150.
- Santoso, U. (2010). Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta. *Perspektif*, XV(3), 321–334.
- Simbolon, D. H., & I. (2017). Tinjauan Yuridis Tentang Peralihan Hak Atas Tanah dalam Objek Sengketa. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 4(1). <http://ojs.uma.ac.id/index.php/gakkum%0ASusilaningsih>
- Syamsi, S. S. (2018). Nawa Cita Jokowi-JK dalam Paradigma Pembangunan Ekonomi. *SOIJST*, 1(1), 73–102.
- Taufik Hidayat Lubis. (2021). *Kekuatan Hukum Akta Kuasa Menjual Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah Tim.*
- Walujo, C. R., & Soekorini, N. (2023). Tanggung Jawab Pidana Terhadap Pengalihan Hak atas Tanah yang Dilakukan dengan Cara Melawan Hukum. *Civilia: Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan*, 2(4), 72–82.