



## Kajian Hukum Tata Ruang Sengketa Tanah Warga Terhadap Kepentingan Masyarakat Luas

(Studi Kasus: Pengembangan Jalan Tol Trans Sumatera Lampung)

Isep H Insan<sup>1</sup>, Vavella Chryzalmantia<sup>2</sup>, Sevti Prana Ningrum<sup>3</sup>, Siti Khodijah<sup>4</sup>, Rizkita Brahmama<sup>5</sup>

<sup>1,2,3,4,5</sup> Fakultas Hukum Universitas Pakuan

Received: 01 Mei 2024  
Revised: 08 Mei 2024  
Accepted: 15 Mei 2024

### Abstrak

*Land as a social asset is a means of binding unity among the social environment for life and living, while land as a capital asset is as capital in development and has grown as a very important economic object as well as a material for commerce and an object of speculation. Development activities, especially development in the material sector both in cities and villages, require a lot of land as a shelter for development activities. This research aims to examine the spatial legal perception of land disputes against the public interest of outsiders. The typology of this research is descriptive analysis which aims to describe, inventory, and analyse the actual conditions of the study of spatial law to resolve land disputes through library research (library reseach) with emphasis on secondary data sources. The results of the study of Law Number 26 of 2007 concerning Spatial Planning are the legal basis for the government to organise space in the context of national development. Land disputes that occur due to spatial planning issues can involve the government, private parties, and the community. The court is an institution that can resolve land disputes in various ways, such as mediation or through court decisions. Therefore, it is important for communities to understand the legal basis of spatial planning in order to protect their land ownership rights.*

**Keywords:** *Spatial Law, Community Economic Interests, Land Disputes*

(\*) Corresponding Author: [isep.insan@unpak.ac.id](mailto:isep.insan@unpak.ac.id)

**How to Cite:** Insan, I. H., Chryzalmantia, V., Ningrum, S. P., Khodijah, S., & Brahmama, R. (2024). Kajian Hukum Tata Ruang Sengketa Tanah Warga Terhadap Kepentingan Masyarakat Luas (Studi Kasus: Pengembangan Jalan Tol Trans Sumatera Lampung). <https://doi.org/10.5281/zenodo.11435356>.

## PENDAHALUAN

Di Indonesia, sengketa tanah adalah masalah yang sering terjadi. Salah satu penyebab sengketa tanah adalah masih adanya kerancuan dalam pengaturan tata ruang dan pemanfaatan lahan yang sering kali tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Hal ini disebabkan karena belum seluruh daerah di Indonesia memiliki peraturan tata ruang yang lengkap dan efektif, sehingga banyak ruang yang tidak teratur dengan baik dan dapat menimbulkan sengketa. Selain itu, pembangunan infrastruktur juga menjadi penyebab sengketa tanah karena sering kali masyarakat tidak mendapatkan kompensasi yang adil atas pengambilan tanah mereka. Hal ini semakin diperparah dengan masih adanya praktik korupsi dalam proses pengambilan tanah untuk pembangunan infrastruktur. Ketidakpastian hukum tata ruang dan pengambilan tanah yang tidak adil ini juga mempengaruhi investasi dan pertumbuhan ekonomi di suatu daerah. Tanah yang seharusnya dapat



dimanfaatkan untuk kepentingan pembangunan justru menjadi sumber sengketa antara pemilik tanah dan pihak lain yang mengambil alih tanah tersebut. Oleh karena itu, diperlukan upaya untuk memperbaiki pengaturan tata ruang dan perencanaan penggunaan lahan yang lebih transparan dan efektif sehingga dapat mengurangi sengketa tanah di Indonesia. Selain itu, pemerintah perlu mengambil langkah tegas untuk memastikan bahwa pengambilan tanah dilakukan dengan cara yang adil dan memberikan kompensasi yang adil kepada pemilik tanah.

Dalam UU Tata Ruang, yang dimaksud dengan tata ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik yang direncanakan maupun tidak. Istilah tata ruang merupakan suatu kenyataan objektif. Wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang dapat bersifat teratur dan serasi, dapat pula kacau. Termasuk yang harus dipahami bahwa wujud struktural terjadi karena proses-proses sosial, ekonomis, teknologis, politis dan administratif. Manfaat dan fungsi mestinya juga berarti yang di permukaan, bawah permukaan dan atas permukaan bumi yang bersifat tetap. Dapat berupa bangunan, ladang, hutan dan lain-lain di permukaan bumi, dapat juga suatu tambang, sumur bor, aquifer, dan lain-lain di bawah permukaan dan rute penerbangan, penghawaan, pembawa hujan, dan lain-lain diatas permukaan bumi<sup>1</sup>

Perencanaan dalam arti yang luas merupakan suatu proses yang berkelanjutan dalam merumuskan dan melaksanakan satu matriks multidimensi dan keputusan yang saling berhubungan, yang diarahkan untuk mencapai tujuan-tujuan pembangunan dalam satu jangka dan urutan waktu yang ditentukan dengan cara-cara yang optimal<sup>2</sup>. Ruang merupakan wadah atau tempat atau lingkungan<sup>3</sup>. Wujud struktural pemanfaatan ruang adalah susunan unsur-unsur pembentuk zona lingkungan alam, lingkungan sosial, lingkungan buatan yang secara hirarkis berhubungan satu dengan yang lainnya<sup>4</sup>.

Perencanaan penataan ruang wilayah merupakan suatu upaya untuk merumuskan usaha pemanfaatan ruang atau lahan secara optimal dan penataan ruang secara efisien bagi kegiatan usaha manusia dibidang daerah, pembangunan sektoral, masyarakat dapat dicapai dalam kurun waktu tertentu. Tanpa adanya pengaturan ruang/lahan secara berencana dengan mengikuti kaidah-kaidah perencanaan tata ruang wilayah sebagai sistem yang berakibat upaya pembangunan menjadi tidak efektif dan efisien, serta mengakibatkan semakin menonjolnya perbedaan antara wilayah maju dan wilayah tertinggal, tanpa perencanaan TRW yang baik berakibat terjadi kerugian ekonomi dan social<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup>Nina Mirantie Wirasaputri, 2014, Proses Penyusunan Rencana Tata Ruang Dalam Kaitan Kelestarian Fungsi Lingkungan Hidup, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, hlm 7

<sup>2</sup>Sutami, 1977, Ilmu Wilayah : Implementasi dan Penerapannya dalam Pembangunan di Indonesia, Musyawarah KAGAMA III di Surabaya tgl 6-8 Januari 1977. hlm 2

<sup>3</sup>Rahardjo Adisasmita, 2010, Pembangunan Kawasan dan Tata Ruang, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm 253

<sup>4</sup>Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik, 2013, Hukum Tata Ruang, Nuansa, Bandung, hlm. 26

<sup>5</sup>Aca Suganddhy, 1987, "Perencanaan Tata Ruang Wilayah Berwawasan Lingkungan Sebagai Alat Keterpaduan Pembangunan". Makalah pada konferensi Psl VII 1987 DI Sulawesi Selatan, hlm 5-9

Lampung merupakan Provinsi yang terletak di pulau Sumatera, sebagai suatu provinsi yang berdekatan dengan ibu kota Negara tentunya Lampung dianggap sebagai pintu utama jalur masuknya perekonomian di pulau Sumatera. Sebagai pintu awal masuknya perekonomian dari ibu kota Negara tentunya provinsi Lampung harus memiliki akses cepat guna mempercepat pembangunan di segala sector di pulau Sumatera, salah satunya yaitu dengan pengadaan akses transportasi Tol. Jalan tol merupakan salah satu prioritas yang dianggap sebagai salah satu penunjang pembangunan perekonomian di pulau Sumatera.

Menurut Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2014 tentang Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas, Jalan Tol Bakauheni - Bandar Lampung - Terbanggi Besar adalah salah satu dari 83 proyek strategis nasional untuk pembangunan infrastruktur jalan tol. Bagian dari Masterplan Percepatan Perluasan dan Pembangunan Ekonomi di Indonesia (MP3EI) adalah pembangunan Jalan Tol Bakauheni-Terbanggi Besar<sup>6</sup>.

Menurut Peraturan Presiden Nomor 56 Tahun 2018 Tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, pembangunan jalan tol sepanjang 140,41 km dengan lebar 120 meter membutuhkan 2.100 hektare lahan milik warga. Konstruksi Tol Sumatera melintasi tiga kabupaten dengan total 18 kecamatan dan 70 desa. Kabupaten Lampung Selatan memiliki 13 kecamatan dan 30 desa, Kabupaten Pesawaran memiliki 1 kecamatan dan 3 desa, dan Kabupaten Lampung Tengah memiliki 4 kecamatan dan 14 desa. Jalan Tol Bakauheni-Terbanggi, menurut<sup>7</sup>.

Fokus penelitian ini adalah proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Trans Sumatra (JTTS) bakauheni-terbanggi besar paket II Berdasarkan kajian hukum tata ruang. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kemen PUPR) menerima tanah melalui Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) dan Panitia Pengadaan Tanah (P2T), yang dipimpin langsung oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Selama proses pengadaan tanah untuk pembangunan JTTS, terutama pada panitia pengadaan tanah Bakauheni-Terbanggi Besar paket II, telah muncul beberapa masalah. Salah satunya adalah kepemilikan tanah yang tidak jelas hingga fungsi lahan dialihkan dari tanah sisa yang terkena dampak pembangunan, yang meninggalkan masalah yang belum terselesaikan hingga saat ini.

Pemerintah melakukan banyak hal untuk memajukan kesejahteraan umum, salah satunya adalah membeli tanah untuk kepentingan umum. Dengan melakukan tugas ini, Indonesia dianggap sebagai negara kesejahteraan, dan memiliki otoritas untuk menguasai tanah. Berdasarkan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang menyatakan bahwa “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasi oleh Negara untuk digunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”, otoritas pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan menjadi lebih kuat. setelah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

---

<sup>6</sup>P. P. (75). Tahun 2014 Tentang Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas

<sup>7</sup>Wikipedia 28 Oktober 2023

Proses Pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 13 diselenggarakan melalui tahapan: Perencanaan, Persiapan, Pelaksanaan, dan Penyerahan hasil dan dibantu oleh panitia pengadaan tanah. Instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Instansi adalah lembaga Negara, Kementerian, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, dan Badan Hukum Milik Negara/ Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah. Subyek hukum dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol ini adalah Kementerian Pekerja Umum dan Perumahan (Kementerian PU), hal ini sesuai dengan salah satu tugas Kementerian PU yaitu perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan dibidang pengelolaan sumber daya air, penyelenggaraan jalan, penyediaan perumahan dan pengembangan kawasan permukiman, pembiayaan perumahan, penataan bangunan gedung, sistem penyediaan air minum, sistem pengelolaan air limbah dan drainase lingkungan serta persampahan, dan pembinaan jasa konstruksi.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 10 huruf b dikatakan bahwa tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas kereta api. Hal ini jelas dikatakan bahwa jalan tol merupakan salah satu objek pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum.

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting karena sebagian besar dari kehidupannya bergantung pada tanah, dalam suasana pembangunan sekarang ini kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Tanah pada dasarnya memiliki 2 arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, yaitu sebagai *social aset* dan *capital aset*.

Tanah sebagai *social aset* adalah sebagai sarana pengikat kesatuan di kalangan lingkungan sosial untuk kehidupan dan hidup, sedangkan tanah sebagai *capital aset* adalah sebagai modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi. Kegiatan pembangunan terutama pembangunan di bidang materiil baik di kota maupun di desa banyak sekali memerlukan tanah sebagai tempat penampungan kegiatan pembangunan. Antara lain: pembangunan jalan, waduk, rumah sakit, pelabuhan, bandar udara stasiun kereta api, tempat peribadatan, pendidikan atau sekolah dan lain sebagainya<sup>8</sup>.

Pengadaan tanah harus dilakukan melalui suatu proses yang menjamin tidak adanya pemaksaan kehendak satu pihak terhadap pihak lain. Di samping itu, mengingat bahwa masyarakat harus merelakan tanahnya untuk suatu kegiatan pembangunan, maka harus dijamin kesejahteraan sosial ekonominya tidak akan menjadi lebih buruk dari keadaan semula, paling tidak harus setara dengan keadaan sebelum tanahnya digunakan oleh instansi yang membutuhkan tanah. Berdasarkan

---

<sup>8</sup>Rubaie, Achmad, (2007). Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Bayumedia, Malang, hlm 121

pemaparan pendahuluan tersebut, penelitian ini berfokus kepada kajian hukum tata ruang dalam menyelesaikan sengketa tanah terhadap kepentingan masyarakat luas.

## **METODE**

Tipologi penelitian ini bersifat deskriptif analisis yang bertujuan untuk menggambarkan, menginventarisir, dan menganalisis kondisi yang sebenarnya tentang kajian hukum tata ruang guna menyelesaikan sengketa tanah melalui penelitian kepustakaan (*library reseach*) dengan menekankan pada sumber data sekunder<sup>9</sup>. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini dikumpulkan dari sumber primer berupa perundang-undangan dan jurnal-jurnal yang memiliki hubungan dengan penelitian<sup>10</sup>. Data yang sudah terkumpul akan dianalisis dengan penelaahan Berdasarkan tujuan penelitian.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Dalam konteks kehidupan dunia modern, tampaknya terjadi beberapa hal yang seringkali menjadi pemicu lahirnya sengketa antara masyarakat dengan masyarakat, antara pemerintah dan masyarakat. sengketa antara masyarakat dengan masyarakat disebabkan salah satunya permasalahan atas tanah yang bersengketa dengan munculnya dualisme sertifikat atau tumpang tindihnya kepemilikan atas tanah. Sengketa antara masyarakat dengan pemerintah yang pertama yaitu tentang kepemilikan tanah dalam perbedaan persepsi mengenai konsep penguasaan dan pemanfaatan tanah. Pemerintah dengan berbagai program pembangunannya beranggapan bahwa bumi (atau tanah), air, dan segala kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara, karena itu mereka berhak melakukan perubahan atas setiap tanah untuk kepentingan bersama.

Tanah adalah suatu aset negara yang sangat banyak sekali, sumber penghasilan negara juga sebagian besar dari pajak dan salah satu pajak yaitu pajak dari tanah, baik itu pajak bangunan maupun pajak-pajak yang lain misalnya sewa, hak pakai, dan lain sebagainya<sup>11</sup>. Tanah lama kelamaan pasti akan habis dengan setiap tanah bermilik atau berpenghuni karena semakin banyaknya penduduk Indonesia. Bisa jadi lama-kelamaan tanah kita habis dan semua untuk dimanfaatkan sudah tidak ada lahan yang kosong atau terlantar.

Maka dari itu, diperlukan suatu peraturan hukum atau kaedah hukum yaitu peraturan hidup kemasyarakatan yang bersifat mengatur dan memaksa untuk menjamin tata tertib dalam masyarakat. Hukum tersebut haruslah berupa hukum yang jelas demi memberi kepastian hukum untuk pemilik-pemilik sah dari tanah-

---

<sup>9</sup>Amirudin & Zainal Asikin (2004), Pengantar Metode Penelitian Hukum, Jakarta, Radja Grafindo Persada. hlm 118

<sup>10</sup>Soemitro, R. H. (1982). Metodologi Penemuan Hukum. *Jakarta: Ghalian*, hlm 32

<sup>11</sup>Ali Achmad C., 2004, Hukum Agraria (pertanahan Indonesia) jilid 1, Jakarta: Prestasi Pustaka, hlm 328.

tanah tertentu. Dengan begitu merupakan salah satu cara untuk meminimalisasi konflik-konflik dari masyarakat maupun dari pemerintah yang dilatar belakangi oleh sengketa tanah<sup>12</sup>.

Ruang lingkup kepentingan umum sebagaimana diatur dalam produk perundang-undangan berbeda satu sama lain. Dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 memiliki pengertian yang sama tentang arti kepentingan umum, yakni kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Berbeda dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang untuk hal ini lebih rinci dalam mengartikan kepentingan umum yaitu kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya suatu kemakmuran rakyat. Dari sini dapat dilihat bahwa kepentingan umum menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 lebih rinci mengatur tentang siapa pelaku, untuk apa dan untuk siapa kepentingan umum tersebut dilaksanakan. Berbeda dengan peraturan sebelumnya yang hanya menjelaskan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan sebagian lapisan besar masyarakat, hal ini dirasa kurang jelas dan rinci serta dapat menimbulkan banyak pertanyaan,

Permasalahannya adalah bahwa infrastruktur jalan tol bersifat komersial atau mencari keuntungan. Secara teoritis, suatu kegiatan pembangunan yang bersifat komersial walaupun dilakukan dan dimiliki oleh perusahaan negara, tidak dapat dikategorikan sebagai kepentingan umum karena tidak adil, dimana masyarakat dipaksa untuk menyerahkan tanah mereka dan kemudian perusahaan negara memperoleh keuntungan dari tanah tersebut.

Namun hal tersebut sudah secara tegas dijelaskan dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 50/PUU-X/2012 bahwa pembangunan infrastruktur adalah bukan proyek untung rugi bagi pemerintah, tetapi adalah kewajiban pemerintah untuk mengatasi masalah perekonomian untuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari seluruh rakyat. Tanah untuk kepentingan umum tersebut jelas untuk pembangunan infrastruktur yang proyeknya bukan untuk kepentingan bisnis untung rugi individu ataupun instansi. Pemerintah juga tidak menghitung untung-rugi dari segi komersil karena jalan tol mutlak perlu untuk memecahkan masalah kelancaran transportasi. Namun tentu saja pihak investor yang membiayai jalan tol menghitung untung rugi bahkan meminta jaminan pemerintah, sebab proyek jalan tol tersebut tidak merugikan mereka. Tidak ada kalangan bisnis yang mau kehilangan uang mereka, ini adalah hukum ekonomi.

Peranan perusahaan negara atau BUMN adalah untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional khususnya bidang perekonomian, maka kebijaksanaan pemerintah dalam pembinaan BUMN pun disesuaikan dengan kebijakan nasional. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1983, peranan BUMN secara umum adalah sebagai berikut:

1. Melaksanakan fungsi komersial, dalam hal ini BUMN sebagai unit ekonomi (*business entity*), harus mampu memupuk dana untuk membiayai aktivitas baik yang bersifat rutin maupun pembangunan. Oleh karena itu, dalam kegiatannya

---

<sup>12</sup>Adrian Sutedi, 2009, *Perakhan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Penerbit Sinar Grafika. hlm 23

untuk mendapatkan laba sehingga kontinuitas perusahaan dapat terjaga atau dengan kata lain BUMN berperan sebagai pemasok dana melalui pajak dan deviden;

2. Melaksanakan fungsi-fungsi non komersial, dalam hal ini BUMN yang merupakan bagian dari aparatur negara, bertindak sebagai wahana pembangunan (agent of development). Berperan sebagai demikian, BUMN melaksanakan program-program pemerintah dan atau yang diembankan oleh pemerintah yang meliputi antara lain tugas-tugas perintis dan mendorong perkembangan usaha swasta dan koperasi.

Jalan tol merupakan kebutuhan yang sangat vital sebagai pendukung utama dinamika dan aktivitas ekonomi baik di pusat maupun daerah dan pengembangan wilayah serta sebagai prasarana penunjang yang utama bagi perekonomian nasional. Sehingga manfaat dari jalan tol tersebut untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sebagaimana dinyatakan oleh R. Kranenburg yang merupakan pencetus teori welfare state bahwa negara harus secara aktif mengupayakan kesejahteraan, bertindak adil yang dapat dirasakan seluruh masyarakat secara merata dan seimbang, bukan menyejahterakan golongan tertentu, namun seluruh rakyat. Sangat ceroboh jika pembangunan ekonomi dinafikkan dan pertumbuhan ekonomi hanya dipandang dan dikonsentrasikan pada angka persentase belaka. Kesejahteraan rakyat adalah indikator yang sesungguhnya<sup>13</sup>.

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, dalam ketentuan perundang-undangan lainnya yang mengatur tentang hal yang sama seperti bentuk-bentuk ganti kerugian yang dapat diberikan dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum yaitu Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006. Hal tersebut dapat dilihat dari Pasal 13 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang berbunyi sebagai berikut:

Bentuk ganti rugi berupa:

- a) uang;
- b) tanah pengganti; dan/atau
- c) pemukiman kembali; dan/atau
- d) gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c;
- e) bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Permasalahan sengeakta tanah jalan tol diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2016 tentang Pelaksanaan UU Penataan Ruang. Pemerintah seharusnya melalukan prosedur penataan ruang dengan melibatkan perencanaan dan penyusunan rencana tata ruang yang diharuskan melibatkan partisipasi masyarakat terkait. Perencanaan tata ruang jalan tol seharusnya mengacu pada pengaturan yang sudah ada. Jadi, jika ada permasalahan pada pengadaan lahan tol maka pemerintah dapat memverifikasi ulang apakah telah diikuti prosedur yang ada atau tidak dan dapat melakukan tindakan sesuai dengan aturan yang berlaku.

---

<sup>13</sup>Sieger, P., Bernhard, F., & Frey, U. (2011). Affective commitment and job satisfaction among non-family employees: Investigating the roles of justice perceptions and psychological ownership. *Journal of Family Business Strategy*, 2(2), hlm 78-89.

Sengketa hak atas tanah perlu di lakukan secara cermat dan sungguh–sungguh agar dapat di peroleh suatu solusi yang memuaskan tiap pihak yang memiliki sengketa dalam menyelesaikan sengketa hak tanah, masyarakat pada umumnya menyelesaikan masalah mereka dengan menempuh cara diselesaikan pada dalam ataupun luar pengadilan. Adapun masing–masing cara penyelesaian sengketa peratanahan tersebut yaitu persepsi mengenai kekerasan dalam menyelesaikannya, tak akan menjadikan sengketa itu selesai.

Sengketa tak dapat diselesaikan dengan kekerasan karena akan terjadi upaya balas dendam atas kekalahan yang diperoleh salah satu pihak pada pihak lain. Masyarakat Indonesia menyelesaikan sengketa dengan cara bermusyawarah menunjuk kepala adat ataupun orang yang dituakan di daerah tersebut untuk menjadi penengah, namun seiring berkembangnya jaman, masyarakat Indonesia menggunakan jalur hukum guna menyelesaikan sengketa. Hal tersebut merupakan akibat pengaruh yang diberikan budaya barat.

Sengketa tanah ditangani penyelesaiannya oleh Badan Pertanahan Nasional kemudian ditindak lanjuti oleh lembaga lain. Bdan Pertanahan Nasional memiliki wewenang untuk penyelesaian perkara sengketa. Pengajuan pendapat yang transparan diberikan sebagai kesempatan pada para pihak dalam sengketa tersebut guna menyelesaikan permasalahan yang terjadi. Perkara tertentu diberikan kebebasan dalam penentuan mandiri rumusan untuk menyelesaikan masalah pada para pihak. Badan Pertanahan Nasional hanyabertindak sebagai pemberi keputusan secara administratif dalam rumusan yang tak disepakati para pihak yang bersengketa. UU No 5 Thn 1960 Pasal 2 Ayat 2 menjelaskan mengenai dasar pokok agraria yang mengatur hak kuasa negara atas tanah serta wewenang yang dimiliki negara, yakni:

1. Pengaturan maupun pelaksanaan dalam membagikan, menggunakan, menyediakan serta memelihara air, bumi maupun ruang angkasa;
2. Penentuan maupun pengaturan korelasi hukum antar individu dengan air, bumi maupun ruang angkasa;
3. Penentuan maupun pengaturan korelasi hukum antar individu dengan perilaku hukum tentang air, bumi maupun ruang angkasa.

Hukum tata ruang memiliki peran penting dalam menyelesaikan konflik sengketa tanah. Hal ini karena hukum tata ruang memberikan regulasi yang jelas mengenai penggunaan dan pemanfaatan lahan yang berkaitan dengan perencanaan tata ruang. Dalam menyelesaikan konflik sengketa tanah, hukum tata ruang dapat menjalankan beberapa peran, diantaranya:

1. Sebagai referensi hukum untuk menyelesaikan konflik sengketa tanah: Hukum tata ruang dapat menjadi acuan hukum untuk menyelesaikan konflik sengketa tanah yang berkaitan dengan perencanaan tata ruang. Hal ini dapat membantu para pihak untuk menghindari tindakan yang melanggar aturan hukum.
2. Sebagai pedoman dalam pengambilan keputusan: Hukum tata ruang memberikan pedoman dalam pengambilan keputusan yang berkaitan dengan perencanaan tata ruang. Dalam menyelesaikan konflik sengketa tanah, hukum tata ruang dapat dijadikan pedoman dalam menentukan keputusan yang adil dan obyektif.

3. Sebagai instrumen untuk mengatur pemanfaatan lahan: Hukum tata ruang juga berfungsi sebagai instrumen untuk mengatur pemanfaatan lahan. Dengan adanya hukum tata ruang, pengaturan penggunaan lahan akan lebih terencana dan terstruktur sesuai dengan rencana tata ruang yang telah disusun.

Dalam konteks konflik sengketa tanah, hukum tata ruang dapat menyelesaikan konflik tersebut dengan cara mempertimbangkan prioritas penggunaan lahan berdasarkan rencana tata ruang yang telah disusun. Jadi, pihak-pihak yang terlibat dalam konflik sengketa tanah dapat mengacu pada hukum tata ruang sebagai acuan dalam menyelesaikan permasalahan mereka secara adil dan sesuai dengan aturan yang berlaku.

## **KESIMPULAN**

Kajian hukum tata ruang sehubungan dengan sengketa tanah menjadi penting untuk memahami hak dan kewajiban para pihak yang terlibat. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menjadi landasan hukum bagi pemerintah untuk menata ruang dalam rangka pembangunan nasional. Sengketa tanah yang terjadi karena masalah tata ruang dapat melibatkan pemerintah, pihak swasta, dan masyarakat. Pengadilan merupakan lembaga yang dapat menyelesaikan sengketa tanah dengan berbagai cara, seperti mediasi atau melalui putusan pengadilan. Oleh karena itu, penting bagi masyarakat untuk memahami dasar hukum tata ruang agar dapat melindungi hak kepemilikan tanah mereka.

## **REFERENSI**

- Aca Suganddhy, 1987, "Perencanaan Tata Ruang Wilayah Berwawasan Lingkungan Sebagai Alat Keterpaduan Pembangunan". Makalah pada konferensi Psl VII 1987 DI Sulawesi Selatan.
- Adrian Sutedi, 2009, *Perakhan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Penerbit Sinar Grafika.
- Ali Achmad C., 2004, *Hukum Agraria (pertanahan Indonesia) jilid 1*, Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Amirudin & Zainal Asikin (2004), *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Radja Grafindo Persada.
- Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik, 2013, *Hukum Tata Ruang*, Nuansa, Bandung.
- Nina Mirantie Wirasaputri, 2014, *Proses Penyusunan Rencana Tata Ruang Dalam Kaitan Kelestarian Fungsi Lingkungan Hidup*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- P. P. (75). Tahun 2014 Tentang Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas.
- Rahardjo Adisasmita, 2010, *Pembangunan Kawasan dan Tata Ruang*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Rubaie, Achamd, (2007). *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang.
- Sieger, P., Bernhard, F., & Frey, U. (2011). Affective commitment and job satisfaction among non-family employees: Investigating the roles of justice

perceptions and psychological ownership. *Journal of Family Business Strategy*, 2(2), 78-89.

Soemitro, R. H. (1982). *Metodologi Penemuan Hukum*. Jakarta: Ghalian.

Sutami, 1977, *Ilmu Wilayah : Implementasi dan Penerapannya dalam Pembangunan di Indonesia*, Musyawarah KAGAMA III di Surabaya tgl 6-8 Januari 1977.

Wikipedia 28 Oktober 2023