

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, masih banyak permasalahan yang terjadi, misalnya hubungan lembaga-lembaga pertanahan dengan pihak yang berhak nampaknya masih ada ketidakselarasan dalam kewenangan yang tidak di inginkan. Pengadaan tanah yang khususnya dilakukan untuk pembangun infrastruktur dengan alasan untuk kepentingan umum, mempunyai tujuan untuk memudahkan dan melancarkan mobilitas rakyat dalam bekerja dan berusaha.

Ketersediaan tanah sangatlah penting untuk pembangunan, karena pembangunan dilakukan dengan tujuan untuk memenuhi dan meningkatkan kesejahteraan rakyat. Akan tetapi dalam melaksanakan pembangunan dengan alasan untuk kepentingan umum tidaklah mudah, banyak tanah yang sudah dimiliki perorangan maupun sekelompok orang yang mempunyai kepentingan sendiri atas tanah tersebut. Selain itu, perihal ganti rugi juga menjadi persoalan. Masyarakat yang tanahnya akan dibebaskan, merasa ganti rugi yang akan diberikan Pemerintah nilainya masih terlalu kecil, sedangkan Pemerintah merasa sebaliknya, bahwa nilai ganti rugi yang diberikan kepada masyarakat sudah sesuai. Hal-hal ini kemudian menimbulkan masalah di antara Pemerintah dan sebagian masyarakat pemilik hak atas tanah.

Jika pengadaan tanahnya tersendat maka pembangunannya pasti terhambat. Pengadaan tanah yang terjadi di Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan (Cisumdawu) masih terjadi sengketa, bahkan hingga pemilik tanah ini menggugat ke pengadilan. Ada beberapa bangunan yang belum terbebaskan misalnya, sebidang tanah dan bangunan rumah toko (RUKO) milik Ayi Sulaeman sebagai penggugat yang sebelumnya telah dilakukan musyawarah, pada pokoknya penggugat mendapatkan amplop yang berisikan mengenai besarnya jumlah uang Nilai Penggantian Wajar (NPW) Tanah dan Bangunan, halmana bahwa Nilai ganti kerugian pembebasan tanah tersebut sudah ditetapkan sebelumnya tanpa adanya musyawarah terlebih dahulu dengan penggugat yang menurutnya timpang jauh dari harga pasaran yang berlaku di wilayah Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung. Akan tetapi gugatan nya tidak dapat diterima ditinjau dari putusan Nomor 120/Pdt.G/2019/PN.Blb dengan alasan; Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) dan telah Daluwarsa.

Pada akhirnya, konsinyasi akan tetap dilakukan ditinjau dari putusan Nomor 12/Pdt/KONS/2019/PN.Blb dengan salah satu Termohon Konsinyasi nya adalah Ayi Sulaeman, dengan pertimbangan, bahwa Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung telah memerintahkan Jurusita melakukan penawaran pembayaran uang ganti kerugian dan atas penawaran tersebut para Termohon Konsinyasi salah satunya Ayi Sulaeman menyatakan masih tetap menolak ganti kerugian.

Dalam hukum perdata mengenai perjanjian atau perikatan, ada masanya pihak kreditur tidak menerima pembayaran dari debitur, hal yang demikian terjadi dalam pembayaran ganti rugi atas tanah dan bangunan oleh pemerintah (kreditur)

yang pembayarannya ditolak oleh pe milik hak atas tanah (debitur), keadaan yang demikian akan membawa kesulitan bagi debitur dalam hal pembayaran. Salah satu cara untuk membebaskan diri dari perikatan tersebut, debitur dapat melakukan penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penitipan atau yang disebut dengan Konsinyasi.

Dengan demikian dikarenakan adanya alasan mengenai kepentingan umum, dengan cara-cara yang sah menurut undang-undang, maka pemerintah melalui panitia pengadaan tanah dapat melakukan penentuan secara sepihak besar nilai ganti rugi dan kemudian menitipkannya ke Pengadilan Negeri setempat melalui penitipan uang ganti kerugian yang disebut konsinyasi.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk mengkaji terkait bagaimana proses ganti rugi melalui konsinyasi yang dilakukan pemerintah bersama panitia pengadaan tanah kepada masyarakat yang terdampak pembangunan untuk kepentingan umum. Untuk itu penulis membuat judul **“PELAKSANAAN KONSINYASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI JALAN TOL CISUMDAWU”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, dapat dirumuskan masalahnya sebagai berikut:

Bagaimana proses penyelesaian sengketa pengadaan tanah di Jalan Tol Cisumdawu dengan Konsinyasi yang dilakukan Panitia pengadaan tanah di Pengadilan Negeri Bale Bandung.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, diketahui bahwa tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan mengkaji proses penyelesaian sengketa pengadaan tanah di Jalan Tol Cisumdawu dengan Konsinyasi yang dilakukan Panitia pengadaan tanah di Pengadilan Negeri Bale Bandung.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara:

1. Manfaat Teoretis

Memberikan gambaran yang jelas mengenai status hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia khususnya dalam pelaksanaan ganti kerugian dalam bentuk konsinyasi.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis bagi masyarakat adalah memberikan pengetahuan yang jelas mengenai pengadaan tanah dengan konsinyasi, sehingga apabila terjadi sengketa pertanahan dengan pemerintah dalam melaksanakan pembangunan, masyarakat paham apa yang menjadi hak dan kewajibannya.

Kedua, manfaat praktis bagi pemerintah/panitia pengadaan tanah adalah supaya pemerintah mampu membebaskan lahan yang dibutuhkan berdasarkan aturan-aturan yang telah ditetapkan dan sah menurut hukum.