

ANALISIS YURIDIS GANTI KERUGIAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM YANG TIDAK MENGINDAHKAN NILAI PENGGANTIAN WAJAR (Studi Putusan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Dum)

Bosman Martua Raja Sinaga¹⁾

¹⁾Universitas Sumatera Utara

¹⁾bosmanmartuarajasinaga@gmail.com

ABSTRAK

Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilai, menjadi dasar musyawarah penyetap kerugian. Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham; atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu Bagaimana pengaturan tentang ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Apakah bentuk ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 telah mewujudkan adanya perlindungan hukum. Bagaimana ganti rugi tanah bagi kepentingan umum yang tidak mengindahkan nilai penggantian wajar pada Putusan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Dum.

Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif, jenis penelitian yang digunakan yuridis normatif. Sumber data sekunder, engumpulan data dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan, analisis data menggunakan metode kualitatif.

Pengaturan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012 Pasal 9 ayat (2) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil. Ganti kerugian mencakup kerugian fisik dan kerugian yang bersifat non fisik. Hanya saja kerugian non fisik sebagaimana disebutkan pada penjelasan pasal 33 huruf f, bentuk-bentuk ganti kerugian yang dibayarkan kepada pemegang hak atas tanah. Bentuk ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 telah mewujudkan adanya perlindungan hukum. Penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh pemerintah dilakukan bidang per bidang tanah meliputi Tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai. Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil Penilai, menjadi dasar musyawarah penyetap kerugian. Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk uang, Ganti rugi tanah bagi kepentingan umum yang tidak mengindahkan nilai penggantian wajar pada Putusan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Dum. Menetapkan bentuk dan atau besarnya ganti kerugian atas nilai penggantian wajar bidang per bidang tanah sebesar Rp.1.129.872.191,- (satu milyar seratus dua puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu seratus sembilan puluh satu rupiah). Menghukum Para Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian sebesar Rp.1.129.872.191,- (satu milyar seratus dua puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu seratus sembilan puluh satu rupiah) kepada Pemohon.

Keywords: Ganti Kerugian Tanah, Kepentingan Umum, Tidak Mengindahkan Nilai, Penggantian Wajar

* Corresponding author



PENDAHULUAN

Tanah bagi kehidupan manusia tidak hanya mempunyai nilai ekonomi akan tetapi juga mengandung nilai sosial dan nilai budaya. Oleh karena itu dalam rangka pemecahan aneka permasalahan yang berkenaan dengan soal-soal pertanahan dewasa ini bukan saja harus mengindahkan prinsip-prinsip hukum semata, akan tetapi juga harus memperhatikan asas kesejahteraan (prosperity), asas ketertiban dan keamanan (security), dan asas kemanusiaan (humanity) agar permasalahan tanah tersebut tidak berkembang menjadi keresahan yang mengganggu stabilitas masyarakat.

Tanah dan pembangunan merupakan dua entitas yang berbeda namun tidak dapat dipisahkan. Secara sederhana dapat dikatakan bahwa tidak akan ada pembangunan tanpa tanah. Semakin tinggi pembangunan di satu negara maka secara otomatis sangat memerlukan tanah yang begitu luas. Kegiatan untuk keperluan pembangunan tersebut memberi peluang terjadinya pengambilalihan tanah untuk proyek, baik untuk kepentingan negara/kepentingan umum maupun untuk kepentingan bisnis, dalam skala besar maupun kecil.

Pada praktik pengadaan tanah, hak-hak atas tanah dapat diambil oleh pemerintah dengan tujuan pembangunan untuk kepentingan umum. Pengambilalihan tanah sudah tentu berkaitan dengan landasan filosofis dan tujuan yang membolehkan pengambilalihan tersebut, mengingat tanah adalah instrumen ekonomis yang juga memiliki kandungan sosial-humanistik. Dengan demikian persoalan pertanahan dalam konteks aturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum nampaknya akan terus menarik perhatian. Dikatakan demikian, karena di satu sisi aturan hukum pertanahan mampu menjaga kepemilikan seseorang atau insitusi tertentu, namun di sisi lain, dengan peraturan perundang-undangan tersebut seseorang atau insitusi tertentu dalam hal ini sebagai pemegang hak atas tanah sewaktu-waktu harus rela melepaskan kepemilikan tanahnya untuk kepentingan umum.

Pelenyapan hak milik pribadi dapat dibenarkan apabila memang benar-benar untuk kepentingan umum dan disertai penggantian yang patut. Namun, upaya ganti kerugian belum berjalan dengan baik, sehingga selalu terjadi sengketa antara kedua belah pihak, baik pemerintah dan masyarakat.

Pembebasan tanah yang dewasa ini dikenal dengan pengadaan tanah masih menjadi isu hangat pada setiap kali muncul proyek pembangunan. Tanah menjadi kebutuhan utama dalam hidup rakyat, di mana rakyat berpijak dan di mana hasil produksi akan diharap, demi berlangsungnya kehidupan. Hingga saat ini, Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (UUD 1945) dan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tetap menjadi sandaran hukum pemerintah dalam menguasai tanah demi keadilan sosial, kepastian hukum dan kemakmuran sebesar-besarnya bagi rakyat. Kompensasinya, pembangunan diperlukan untuk mencapai kemajuan dan kemakmuran rakyat, akan tetapi memerlukan pengorbanan milik rakyat itu sendiri, yakni tanah.

Pengadaan tanah dalam rangka kepentingan umum menjadi polemik besar, karena selalu mengorbankan kepentingan rakyat, meskipun dengan tujuan untuk kepentingan umum masyarakat banyak, akan tetapi rakyat pemilik tanah yang terkena lokasi pembangunan tetap berada dalam posisi tawar yang lemah karena berhadapan dengan panitia pengadaan tanah sebagai wakil pemerintah. Jika proyek pembangunan jalan tol sudah ditetapkan oleh pemerintah, rakyat seakan tak punya hak apa-pun untuk menolak, tanpa diberi kesempatan menggugat proyek/program pengadaan pembebasan tanah tersebut, meskipun dengan membawa misi "kepentingan umum" yang mungkin diboncengi kepentingan yang bermuatan bisnis

Pengadaan tanah bagi kepentingan umum merupakan salah satu manifestasi dari fungsi sosial hak atas tanah. Pengadaan tanah dipandang sebagai langkah awal dari pelaksanaan rakyat atau merata untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat atau masyarakat itu sendiri, baik yang akan digunakan untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah untuk pembangunan hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dari pemegang hak atas tanah mengenai dasar dan bentuk ganti kerugian yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah itu sendiri.

Beberapa kasus pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menunjukkan bahwa telah timbul berbagai persoalan dalam pelaksanaannya seperti kasus pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol ruas Sigli-Banda Aceh belum dilaksanakan secara maksimal karena masih banyak masyarakat yang belum mendapatkan uang ganti kerugian hingga saat ini. Masih terdapat banyak hambatan pada proses pelaksanaan ganti kerugian kepada masyarakat yang disebabkan ketidakpastian norma yang mengatur terkait penetapan nominal ganti kerugian kepada masyarakat. Selanjutnya Upaya hukum secara litigasi dan non-litigasi yang telah dilakukan oleh masyarakat dalam menuntut ganti kerugian tidak memberikan dampak yang adil bagi masyarakat pemegang hak atas tanah.

Mengingat kelemahan-kelemahan dalam peraturan perundang-undangan terdahulu yang berkaitan dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, maka dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (UU No. 2 Tahun 2012), pemerintah mencoba untuk memperbaiki kekurangan tersebut. Ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan umum sejak lahirnya UU No. 2 Tahun 2012, penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh pemerintah dilakukan bidang per bidang tanah meliputi Tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.

Bentuk ganti kerugian menurut Perpres No. 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Perpres No. 71 Tahun 2012) meliputi uang, tanah pengganti, pemukiman kembali. Kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Ganti kerugian dalam bentuk uang diberikan dalam bentuk mata uang rupiah. Pemberian ganti kerugian dilakukan paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah. Ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti diberikan oleh instansi yang memerlukan tanah melalui pelaksana pengadaan tanah. Pemberian ganti kerugian dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Tanah pengganti diberikan untuk dan atas nama pihak yang berhak. Pelaksanaan penyediaan tanah pengganti dilakukan paling lama 6 bulan sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah.

Ganti kerugian dalam bentuk permukiman kembali diberikan oleh Instansi yang memerlukan tanah melalui pelaksana pengadaan tanah. Pelaksanaan penyediaan permukiman kembali dilakukan paling lama 1 tahun. Ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham diberikan oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk perusahaan terbuka dan mendapat penugasan khusus dari pemerintah. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak dapat berupa gabungan 2 atau lebih bentuk Ganti Kerugian. Ganti kerugian tidak diberikan terhadap pelepasan hak objek pengadaan tanah yang dimiliki/dikuasai Pemerintah/BUMN/BUMD, kecuali objek pengadaan tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan. Objek pengadaan tanah yang dimiliki/dikuasai oleh BUMN/BUMD dan/atau objek pengadaan tanah kas desa. Tahapan pelaksanaan pengadaan tanah diatur dalam Pasal 27 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012 bahwa berdasarkan penetapan lokasi

pembangunan untuk kepentingan umum, instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Lembaga Pertanahan.

Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilai, menjadi dasar musyawarah penetap kerugian. Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham; atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian. Pengadilan Negeri memutuskan bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Sebagai pertimbangan dalam memutus putusan atas besaran ganti kerugian, pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian ganti kerugian.

Nilai Penggantian Wajar (NPW) merupakan hasil penggabungan /penjumlahan nilai pasar dari fisik objek yang diganti kerugian seperti tanah, bangunan, tanaman, ruang atas tanah dan bawah tanah, dan benda yang berkaitan dengan tanah, seperti utilitas dan sarana pelengkap bangunan yang merupakan kerugian fisik, ditambah kerugian non-fisik, yaitu dapat berupa penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik seperti kehilangan pekerjaan atau pendapatan, kerugian emosional (solatium), biaya transaksi, kompensasi masa tunggu, kerugian sisa tanah dan kerusakan fisik lainnya. NPW paling tidak sama dengan Nilai Pasar bila tidak ada kerugian non fisik, NPW merupakan ganti kerugian yang adil dan layak bagi pemilik dan instansi pemerintah yang membutuhkan tanah.

Penelitian ini dilakukan terhadap Putusan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Dum, dimana Pemohon mengajukan permohonan keberatan berdasarkan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016, Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (PERMA No. 3 Tahun 2016, dan UU No. 2 Tahun 2012. Berdasarkan Undanguan Musyawarah, tanah milik Pemohon termasuk kedalam Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pelaksanaan Pengadaan Tanah Penambahan Lahan Jalan Tol Pekanbaru-Kandis-Dumai, Provinsi Riau, di Pinggir Jalan Soekarno Hatta Kelurahan Bagan Besar Kecamatan Bukit Kapur Kota Dumai,

Berdasarkan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian pelaksanaan pengadaan tanah penambahan lahan Jalan Tol Pekanbaru-Kandis-Dumai, Pemohon memperoleh Hasil Musyawarah berupa nilai penggantian wajar bidang per bidang tanah. Hasil musyawarah berupa nilai penggantian wajar bidang per bidang tanah tersebut, Pemohon merasa sangat keberatan dan tidak dapat menerima disebabkan, tanah milik Pemohon seluas lebih kurang (\pm) 214 M2, dan ruko lantai dasar milik Pemohon seluas lebih kurang (\pm) 218,75 M2 serta ruko lantai II Milik Pemohon seluas lebih kurang (\pm) 231,25 M2, yang terletak di Pinggir Jalan Soekarno Hatta Kelurahan Bagan Besar Kecamatan Bukit Kapur, memperoleh nilai penggantian wajar bidang per bidang tanah dan atau besaran ganti kerugian sangat merugikan pemohon.

Berdasarkan Perpres. 71 Tahun 2012 pasal 66, hasil penilaian oleh penilai disampaikan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah yang selanjutnya akan dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian oleh Pemberi Tugas. Berdasarkan Perpres No. 71 tahun 2012 pasal 68 ayat (1) dan 2 musyawarah merupakan kewenangan dari Pelaksana Pengadaan tanah dan instansi yang memerlukan tanah. Musyawarah menjadi kewenangan Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah dan Bukan merupakan tanggung jawab dari Penilai (Termohon Keberatan III), namun apabila Penilai hadir dalam musyawarah merupakan bentuk partisipasi/itikad baik berupa bantuan untuk



kelancaran tugas dari Ketua Pelaksana dan instansi yang memerlukan tanah. Pada saat musyawarah dilakukan, untuk NIS 6, dari pihak Ketua Pelaksana meminta kepada penilai untuk tidak menampilkan Nilai Penggantian Wajar (NPW) tanah dikarenakan terdapat beberapa nama kepemilikan atas bidang tersebut (PT. Caltex Pasific Indonesia dan Suwardi), dengan pertimbangan sesuai Perpres No 71 tahun 2012 Pasal 86 ayat (3) point d.2 bahwa tanah tersebut masih dipersengketakan kepemilikannya sehingga tanah tersebut merupakan yang selanjutnya oleh Ketua Pelaksana akan dititipkan di Pengadilan.

KAJIAN TEORITIS

Kerangka teori merupakan landasan berpikir yang digunakan untuk mencari pemecahan suatu masalah. Setiap penelitian membutuhkan titik tolak atau landasan untuk memecahkan dan membahas masalahnya, untuk itu perlu disusun kerangka teori yang memuat pokok-pokok pikiran yang menggambarkan dari mana masalah tersebut diamati. Fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk memberikan pedoman/petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang diamati. Menurut teori konvensional, tujuan hukum adalah mewujudkan keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Teori yang digunakan sebagai pisau analisis pada penelitian ini adalah teori kepastian hukum dan teori kepatuhan, kesadaran hukum dan tanggung jawab sehingga permasalahan dalam penelitian terjawab.

a. Teori perlindungan hukum

Pada dasarnya teori perlindungan hukum merupakan teori yang berkaitan dengan pemberian pelayanan kepada masyarakat. Roscou Pound mengemukakan hukum merupakan alat rekayasa sosial (law as a tool of social engineering). Kepentingan manusia adalah suatu tuntutan yang dilindungi dan dipenuhi manusia dalam bidang hukum. Roscou Pound membagi kepentingan manusia yang dilindungi hukum menjadi tiga macam, yaitu kepentingan umum, kepentingan masyarakat dan kepentingan individual.

Perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.

Perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, kedamaian, ketentraman bagi segala kepentingan manusia yang ada di dalam masyarakat. Praktikanya dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, ganti kerug² terhadap bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tidak banyak menemui hambatan dalam menetapkan besarnya. Namun demikian, permasalahan yang sering timbul adalah mengenai penetapan besarnya ganti kerugian terhadap hak atas tanah.

Pembukaan UUD 1945 alinea Ke-4 bahwa tujuan Negara Republik Indonesia yaitu: "Melindungi segenap Bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia." Yang memiliki tujuan untuk mewujudkan kesejahteraan, keadilan, keamanan, ketentraman, dan ketertiban bagi seluruh kehidupan bangsa dan negara, serta menjamin perlindungan hukum yang sama bagi setiap warga negara.

b. Teori keadilan

Keadilan merupakan konsep yang sangat abstrak, sehingga disepanjang sejarah manusia tidak pernah mendapatkan gambaran yang pasti tentang arti dan makna yang sebenarnya dari keadilan, karena selalu dipengaruhi oleh paham atau aliran yang dianut saat itu. Pandangan Plato, bahwa keadilan merupakan keutamaan atau ideal yang bernilai dalam dirinya sendiri. Bertindak adil adalah perbuatan baik tanpa harus dikaitkan dengan untung dan rugi secara praktis. Jadi Plato mengkaitkan keadilan dengan prinsip etika dari sikap tindak manusia. Keadilan merupakan nilai kebajikan untuk semua, yang diukur dari apa yang seharusnya dilakukan secara moral, bukan hanya diukur dari tindakan dan motif manusia.

Aristoteles membagi keadilan menjadi keadilan distributif dan keadilan komutatif. Keadilan distributif adalah memberikan kepada setiap orang bagian sesuai dengan jasanya. Dalam hal ini, yang menjadi dasar keadilan distributif bukanlah persamaan melainkan kesebandingan. Keadilan komutatif adalah memberikan kepada setiap orang bagian yang sama banyak tanpa melihat jasanya, sehingga yang menjadi dasar keadilan komutatif adalah persamaan. Hans Kelsen menyatakan bahwa untuk menjawab apakah keadilan itu, hingga kini semua usaha seperti ini menghasilkan rumusan yang sama sekali kosong. Hans Kelsen mengatakan, bahwa meskipun memang ada keadilan tetapi kita tidak bisa mendefinisikannya, atau apa maksud keadilan, sama saja kita tidak bisa mendefinisikannya dengan tegas.

Menurut John Rawls, meskipun diperlukan keadilan formal tidak bisa sepenuhnya mendorong terciptanya suatu masyarakat yang tertata baik (*well-ordered society*). Rawls menyatakan bahwa suatu konsep keadilan hanya dapat secara efektif untuk mengatur masyarakat apabila konsep bersangkutan dapat diterima secara umum, sedangkan keadilan formal cenderung dipaksakan secara sepihak khususnya oleh penguasa. Oleh karena itu, Rawls percaya bahwa sebuah teori keadilan yang baik adalah teori keadilan yang bersifat kontrak yang menjamin kepentingan semua pihak secara fair.

Pengadaan tanah bagi kepentingan umum merupakan ikhtiar pemerintah dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakatnya melalui penyediaan infrastruktur pembangunan yang dapat meningkatkan produktivitas masyarakat. Dalam rangka pembangunan infrastruktur tersebut tentunya memerlukan tanah sebagai elemen dasar tempat berdirinya infrastruktur tersebut, mengingat hal tersebut maka diperlukannya upaya pengadaan tanah yang diperoleh dari tanah yang sebelumnya dimiliki oleh masyarakat. Pelepasan hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat tersebut seyogyanya dilakukan dengan memberikan perlindungan kepada masyarakat yang tanahnya menjadi objek pengadaan tanah sehingga dengan adanya pelepasan hak tersebut tidak mengakibatkan masyarakat yang terkena dampak pengadaan tanah tersebut tidak menjadi sengsara dan tetap dapat produktif dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup keluarganya.

Prinsip keadilan ini sebenarnya sudah tampak dari pengertian pengadaan tanah itu sendiri yaitu kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Lebih lanjut UU No 2 Tahun 2012 memberikan definisi "asas keadilan" adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.

METODE PENELITIAN

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Selain itu metode penelitian juga merupakan cara untuk mendapatkan data secara lengkap sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Adapun metode yang dipergunakan dalam penulisan hukum ini adalah Pengumpulan data dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (librari research), yaitu yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer untuk memperoleh informasi dan data yang dapat digunakan sebagai dasar dalam penelitian dan analisa terhadap masalah yang akan dibahas di penelitian ini. Adapun data-data yang digunakan dalam penelitian ini antara lain berasal dari buku-buku, makalah ilmiah, majalah, internet, peraturan perundang-undangan dan bahan-bahan lain yang berhubungan dengan materi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Nilai Penggantian Wajar (Fair Replacement Value), merupakan nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan Nilai Pasar atas suatu Properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas Properti dimaksud. Nilai Penggantian Wajar diartikan sama dengan Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam UU No. 2 tahun 2012 (SPI 204 - 3.10). Untuk Pengadaan Lahan tujuannya untuk kepentingan umum dan dasar nilainya itu ada Nilai Pasar dan Nilai Penggantian Wajardan Nilai Pasar itu dibentuk dari nilai fisiknya dan kalau untuk tujuan pengadaan lahan wajib menggunakan daftar nominatif tetapi kalau tujuannya berbeda itu tidak bisa dan itu kalau untuk menilai pengadaan lahan harus ada Penetapan dari SK BPN (Badan Pertanahan Nasional) jadi kita tidak serta merta penilai tersebut tanpa SK dari BPN.

Nilai ganti kerugian menjadi sangat penting bagi pemegang hak atas tanah karena tanah merupakan sumber daya yang selain memiliki nilai ekonomis juga nilai sosial, politis, bahkan bagi masyarakat Indonesia tanah juga mempunyai keterkaitan dengan nilai-nilai religius. Bagi sebagian besar masyarakat, tanah merupakan tempat mereka tinggal dan sumber penghidupannya, sehingga pengambilalihan tanah mereka oleh pihak lain harus mempertimbangkan dampak ekonomi maupun sosial yang diakibatkannya.

Hasil musyawarah berupa nilai penggantian wajar bidang per bidang tanah, Pemohon merasa sangat keberatan dan tidak dapat menerima disebabkan, Tanah Milik Pemohon seluas lebih kurang (\pm) 214 M2, dan RUKO Lantai Dasar Milik Pemohoin seluas lebih kurang (\pm) 218,75 M2 serta RUKO Lantai II Milik Pemohon seluas lebih kurang (\pm) 231,25 M2, yang terletak di Pinggir Jalan Soekarno Hatta Kelurahan Bagan Besar Kecamatan Bukit Kapur, memperoleh Nilai Penggantian Wajar Bidang Per Bidang Tanah dan atau Besaran Ganti Kerugian Sangat Merugikan Pemohon.

Berdasarkan NJOP tahun 2018, tanah milik Pemohon permeternya sebesar Rp. 180.000,- (seratus delapan puluh ribu rupiah) permeter persegi, dan berdasarkan harga pasar, tanah milik Pemohon Permeternya sebesar Rp. 700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah) permeter perseginya, sehingga Jelas berdasarkan Hasil Musyawarah berupa Nilai Penggantian Wajar Bidang Per Bidang Tanah pada tanggal 12 Maret 2020, Para Termohon yang Tidak menghitung Nilai Ganti Kerugian Tanah Milik Pemohon, yang Telah Memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor:01867 tertanggal 08 Oktober 2015 dengan luas tanah lebih kurang 214 M2, sangat merugikan Pemohon.

Merujuk kepada ketentuan UU No. 2 Tahun 2012 dan Standar Penilaian Indonesia SPI 306, Pemohon Harus Menerima Nilai Penggantian Wajar Bidang Per Bidang Tanah, untuk Tanah, Bangunan dan Kerugian Non Fisik+ (Beban dan Bunga Masa Tunggu) sebesar Rp.2.341.645.967,-



(dua milyar tiga ratus empat puluh satu juta enam ratus empat lima ribu sembilan ratus enam puluh tujuh rupiah).

Hasil musyawarah hasil penetapan para termohon berupa nilai penggantian wajar bidang perbidang tanah pada tanggal 12 Maret 2020 tersebut adalah karena tanah milik pemohon keberatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 01867/2015 Tanggal 8 Oktober 2015 tidak diganti kerugian oleh para Termohon.

Putusan ini sudah sesuai UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Penggantian terhadap kerugian baik fisik maupun non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah. Sebagai imbalan pada prinsipnya pemberian ganti kerugian harus seimbang dengan nilai tanah, termasuk segala benda yang terdapat di atasnya yang dilepaskan atau diserahkan itu. Jadi idealnya jumlah ganti kerugian yang diterima pemegang hak atas tanah harus sama dengan nilai tanah, termasuk benda-benda yang ada di atas tanah.

Jika dilihat dari segi peraturan hukum yang berlaku terkait dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum memang sudah sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku namun apabila dilihat dari penerapan asas kesepakatan dalam melakukan pengadaan tanah bagi kepentingan umum, hakim dalam mengambil keputusan hanya melihat dari penilaian tim apresal saja, hal tersebut dapat terlihat dari pertimbangan hakim sebagaimana yang tersebut di atas, tim apresal menilai tanah tersebut dengan nilai 0 dikarenakan tanah tersebut adanya indikasi sengketa dengan pihak lain, namun setelah dibuktikan dipengadilan, bahwa sengketa tersebut tidak terbukti, sehingga hakim memberikan penilaian baru terhadap tanah tersebut.

Ada dualisme penilaian tanah yang dilakukan terhadap tanah yang dijadikan objek untuk pembangunan kepentingan umum, yaitu penilaian tanah yang dilakukan oleh tim apresal dan juga penilaian yang dilakukan oleh pihak pemohon, apabila ditarik benang merah berdasarkan asas kesepakatan yang terdapat dalam undang-undang Nomor 2 tahun 2012, hakim harusnya memperhatikan juga nilai yang diajukan oleh pihak pemohon, namun dalam putusan tersebut hakim hanya melakukan penilaian terhadap tanah tersebut berdasarkan penilaian yang diajukan oleh tim apresal, sehingga asas kesepakatan tidak tercermin dalam putusan hakim

KESIMPULAN

Penerapan Ganti Kerugian tanah bagi kepentingan umum yang tidak mengindahkan nilai penggantian wajar pada Putusan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Dum. Menetapkan bentuk dan atau besarnya ganti kerugian atas nilai penggantian wajar bidang per bidang tanah sebesar Rp.1.129.872.191,- (satu milyar seratus dua puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu seratus sembilan puluh satu rupiah). Menghukum Para Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian sebesar Rp.1.129.872.191,- (satu milyar seratus dua puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu seratus sembilan puluh satu rupiah) kepada Pemohon.

REFERENSI

A. BUKU

- Abdurrahman, Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Ali, Achamd, Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofi dan Sosilogis), Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
- Ali, Zainuddin, Metode Penelitian Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2013.
- Anshori, Abdul Ghofur, Filsafat Hukum, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2006
- Arikunto, Suharsimi Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan, Rineke Cipta, Jakarta, 2002.
- Azwar, Saifudin, Metode Penelitian, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2003.
- Azhari, Samlawi, Pendidikan Lingkungan Hidup di Perguruan Tinggi, Malang: Percetakan KOPMA Press, 1998.
- Bungin, Burhan, Analisa Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis dan Metodologis Kearah Penguasaan Modal Aplikasi, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003
- , Penelitian Kualitatif, Kencana, Jakarta, 2010.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.
- Fuady, Dinamika Teori Hukum, Ghalia Indonesia, Bogor, 2007.
- Hadjon, Philipus M, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia, Peradaban, Jakarta. 2007.
- Erwiningsih, Winahyu, Hak Menguasai Negara Atas Tanah, Cetakan 1, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2009.
- Isnaini, Moch, Perkembangan Hukum Perdata di Indonesia, LaksBang, Yogyakarta, 2013
- Kalo, Syafruddin, Reformasi Peraturan Dan Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Pustaka Bangsa Press, Jakarta, 2004.
- Kelsen, Hans, Teori Hukum, Terjemahan oleh Siwi Purwandari, Nusa Media, Bandung, 2008
- Limbong, Bernard, Politik Pertanahan, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2014.



-----, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Regulasi, Kompensasi, Penegakkan Hukum, Pustaka Mergareta, Jakarta, 2011.

-----, Konflik Pertanahan, Cetakan Pertama, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012

-----, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011

Lubis, Muhammad Yamin dan Rahim Lubis, Pencabutan Hak, Pembebasan, Dan Pengadaan Tanah, Mandar Maju, Bandung, 2011.

Lubis, M. Solly, Filsafat Ilmu dan Penelitian, Mandar Maju, Bandung, 2014.

Mertokusumo, Sudikno, Teori Hukum, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012.

Muliawan, Jarot Widya, Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal, Buku Litera, Yogyakarta, 2015.

Muliawan, Jarot Widya, Cara Mudah Memahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Buku Litera Yogyakarta, 2016.

Muwahid, Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Duta Media Publishing, Pamengkasan, 2017.

Nasution, Bahder Johan Metode Penelitian Ilmu Hukum, Mandar Maju, Bandung, 2008.

Negara, Guna, Rakyat dan Negara, Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Tatanusa, Jakarta, 2008.

Parlindungan, A.P. Pencabutan Dan Pembebasan Hak Atas Tanah Suatu Studi Perbandingan, Mandar Maju, Bandung, 1993.

Projdikoro, Wiryono, Asas-asas Hukum Perdata, Sumur, Bandung, 1992

Rubaie, Achmad, Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Bayu Media, Malang, 2007.

Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013.

Salim HS, Hukum Perdata Tertulis (BW), Sinar Grafika, Jakarta, 2005

Santoso, Urip, Hukum Pengadaan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah. Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Surabaya. 2009.

Satrio, J. Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari perjanjian Buku I, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2001.

Setiono, Rule of Law (Supremasi Hukum), Tesis Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004.



Sidharta, B. Arief, Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori dan Filsafat Hukum, Refika Aditama, Bandung, 2007.

Sitorus, Olloan & Dayat Limbong, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013.

Soekanto, Soerjono, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 2013.

Subekti, R, Aneka Perjanjian, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2014.

Sudjito et all, Restorasi Kebijakan Pengadaan, Perolehan, Pelepasan dan Pendayagunaan Tanah Serta Kepastian Hukum di Bidang Investasi, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, 2012.

Sumardjono, Maria SW, Tanah Dalam Persepektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya, : Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2008.

Suryabrata, Samadi, Metodologi Penelitian, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998

Sutedi, Adrian, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Cet. Kedua. Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

Syah, Mudakir Iskandar, Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Upaya Hukum Masyarakat yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak), Permata Aksara, Jakarta, 2015.

Ujan, Andre Ata, Filsafat Hukum : Membangun Hukum, Membela Keadilan, Kanisius, Yogyakarta, 2009.

----- Keadilan dan Demokrasi Telaah Filsafat Politik John Rawls, Kanisius, Yogyakarta, 2001, hal. 28.

Wuisman, J.J.J M, Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Asas-Asas, FE UI, Jakarta, 1996.

B. JURNAL/ARTIKEL/TESIS

Agus Suntoro, "Penilaian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum: Perspektif Ham" Jurnal Agraria dan Pertanahan, vol. 5, no. 1, 2019.

Anita Kamilah dan M. Rendi Aridhayandi, Kajian Terhadap Penyelesaian Sengketa Pembagian Harta Warisan Atas Tanah Akibat Tidak Dilaksanakannya Wasiat Oleh Ahli Waris Dihubungkan Dengan Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Benda (Van Zaken), Jurnal Wawasan Hukum, Vol. 32 No. 1, Sekolah Tinggi Hukum Bandung, 2015.

Dekie GG Kasenda, "Ganti kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum" Jurnal Morality, Vol 2, No 2 Desember 2015.

Doni Triono, Penilaian Ganti Kerugian Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia 2015, Substansi, Vol 1 No 2, 2017



Dulmuzid, Analisis Penetapan Nilai Pengganti Wajar dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di Kota Lhokseumawe, Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan Vol 4 No. 2 2019.

Endang Purwaningsih, Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum Dalam Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol (PPJT) Trans Sumatera, Jurnal Ilmu Hukum Vol. V, No. 2, Juni 2019.

Engki Rendra, Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Setelah Berlakunya Undang-Undang No 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, "Bengkoelen Justice. Vol 3 No. 1 Tahun 2013

Hardianto Djanggih, "Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum", Pandecta Vol 12 No. 2 Tahun 2017.

Hery Zarkasih, "Pelaksanaan Prinsip Keadilan Dalam Pemberian Ganti kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Raya di Kota Praya Kabupaten Lombok Tengah)", Jurnal IUS | Vol III | Nor 8 | Agustus; 2015.

Imam Koeswahyono, "Suatu Catatan Kritis Atas Undang-Undang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan No 2 Tahun 2012", Makalah, tt.

Johan's Kadir Putri, Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Lingkar Perkantoran-Coastal Road Di Kabupaten Penajam Paser Utara, Vol 11 No 2, Oktober 2019.

Ni Ketut Vivin Suganda. "Pelepasan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus di Kabupaten Lombok Utara)" Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 32 No.3, November 2017

Nur Adhim, "Model Upaya Hukum terhadap Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tambaklorok, Kota Semarang) "Jurnal Gema Keadilan, Vol 6, Edisi I, Juni 2019.

Nur Rosihin Ana, "Ambiguitas Keadilan dalam Ganti kerugian Tanah" dalam Majalah Konstitusi No. 90 Agustus 2014.

Rahmad Masturi, Hakekat Keadilan Pada Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Rangka Pembangunan Nasional, Vol. 20 No. 2 November 2018.

Rahayu Subekti, "Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum"Yustisia. Vol. 5 No. 2 Mei - Agustus 2016.

Rizky Amalia, "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti kerugian Terkait Dengan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum" Yuridika: Vol 27 No 3, September-Desember 2012.

Suhartoyo, "Analisis Terhadap Penetapan Nilai Ganti Untung Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dalam Pembangunan Jalan Tol", Administrative Law & Governance Journal. Vol 4 Issue 2, June 2021



Tegar Gallantr, Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Tanah Nasional dan Hukum Islam, Vol. 6 No. 1 Januari Tahun 2021.

Urip Santoso, Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Jurnal Prespektif Vol.XXI No.3 (September 2016)

Vicy Andriany, Penilaian Ganti kerugian Untuk Kepentingan Umum'(Studi Kasus Pembebasan Lahan Untuk Tapak Tower PLN), Journal of Islamic Management and Bussines Vol. 2, No. 2 Oktober 2019.

Wahyu Prawesthi, "Analisis Yuridis Pemberian Ganti kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum" Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Jakarta, 2017

Widyarini Indriasti Wardani, "Harmonisasi Lembaga Bank Tanah dengan Pengaturan Pengadaan Hak Atas Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum", Jurnal Spektrum Hukum, Vol 18, No 2 (2021).

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda yang Ada Diatasnya.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.