

# PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENERIMA GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM<sup>1</sup>

Oleh: William Matthew Theogives Tamo<sup>2</sup>

Anna S. Wahongan<sup>3</sup>

Sarah D. L. Roeroe<sup>4</sup>

## ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana akibat hukum pemberian ganti rugi yang tidak sesuai dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan bagaimana perlindungan hukum bagi penerima ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif disimpulkan: 1. Akibat hukum pemberian ganti rugi yang tidak menyebabkan kerugian bagi pemilik hak atas tanah yang dalam hal ini merupakan penerima ganti rugi bagi penerima ganti rugi dikarenakan tidak layak dan tidak adilnya biaya penggantian kerugian. Selain itu proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum seringkali tidak melampirkan adanya berita acara musyawarah kesepakatan harga penggantian yang ditanda tangani oleh penerima ganti rugi, sehingga proses pengadaan tanah tersebut tidak sesuai dengan aturan dan mekanisme yang berlaku. 2. Perlindungan hukum bagi penerima ganti rugi sangatlah penting untuk menjamin terpenuhinya hak dari para penerima ganti rugi yang terkena dampak pengadaan tanah. Adanya sengketa yang terjadi di masyarakat menunjukkan belum maksimalnya perlindungan hukum bagi penerima ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Penerima Ganti Rugi, Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum.

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Mewujudkan masyarakat adil dan makmur merupakan tujuan negara seperti termaktub dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Untuk mencapai tujuan ini dilaksanakan antara lain dengan menciptakan suatu sistem yang mendukung terwujudnya perlindungan hukum bagi penerima ganti rugi dalam pengadaan tanah

untuk kepentingan umum dalam rangka memenuhi hak setiap warga negara.

Tanah dan pembangunan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Selain itu tanah juga mempunyai fungsi sosial, dalam arti tanah yang dimiliki oleh seseorang tidak berfungsi bagi pemilik hak itu saja, akan tetapi bagi bangsa Indonesia secara keseluruhan. Sebagai konsekwensinya penggunaan tanah tersebut tidak hanya berpedoman pada kepentingan dari pemegang hak, tetapi juga harus mengingat kepentingan masyarakat.

Pemerintah berwenang mengatur bidang pertanahan sesuai dengan amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang dengan tegas menyatakan "Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat".

Mewujudkan tujuan negara tersebut pemerintah membentuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria dengan memberikan landasan hukum yang kuat untuk mengambil tanah hak yang dimiliki oleh masyarakat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang pokok Agraria yaitu " untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara, serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti rugi yang layak menurut cara yang diatur dengan undang-undang".

Bagi masyarakat yang mempunyai lahan atau tanah yang akan digunakan untuk kepentingan umum, pelepasan hak atas tanah miliknya kepada pemerintah tentu membawa konsekwensi baik secara ekonomi maupun sosial, terlebih jika tanah tersebut merupakan bidang tanah satu-satunya sekaligus sumber mata pencahariannya. Oleh karenanya pengambilalihan tanah untuk kepentingan umum harus dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip kemanusiaan dan tidak boleh merugikan hak-hak dari pemilik tanah. Oleh karena itu untuk mengatur hal tersebut diperlukan adanya suatu peraturan hukum yang dapat memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Pengaturan hukum yang lebih spesifik yang berkaitan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Pada Fakultas Hukum UNSRAT  
NIM 18071101616

<sup>3</sup> Fakultas Hukum UNSRAT, Doktor Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum UNSRAT, Magister Ilmu Hukum

Dengan diterbitkannya undang-undang ini maka pemerintah berharap menjadi payung hukum sekaligus memberikan perlindungan bagi pemegang hak atas tanah bahkan dapat menjawab permasalahan yang terkait ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia merupakan salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup dan penghidupan bangsa sepanjang masa dalam mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat yang terbagai secara adil dan merata.<sup>5</sup>

Mengingat bahwa manfaat tanah sangat besar bagi kehidupan manusia, sehingga kepemilikan hak atas tanah bagi masyarakat menjadi suatu keharusan.

Tanah tidak hanya dijadikan untuk tempat membangun rumah tapi juga memiliki nilai ekonomis yang dapat dijadikan sumber penghasilan dan bersifat komersial.

Tanah adalah suatu wilayah berpotensi ekonomi yang mampu menghidupkan kelompok manusia (bisa berupa hutan, sungai, gunung, sumber-sumber mineral maupun lahan-lahan pertanian) dan hayati sebagai perpangkalan budaya komunitas yang bersangkutan. (Maris R. Ruwiastuti)<sup>6</sup>.

Hubungan manusia dengan tanah sangatlah erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi sudah meninggalpun masih tetap berhubungan dengan tanah. Oleh sebab itu tanah adalah kebutuhan yang sangat penting bagi manusia.<sup>7</sup>

Kebutuhan manusia akan tanah terus mengalami kenaikan seiring dengan meningkatnya pembangunan, baik itu pembangunan untuk kepentingan pribadi maupun pembangunan untuk kepentingan umum. Penyediaan tanah dari hari kehari semakin terbatas, baik dari segi kualitas maupun kuantitasnya, sedangkan kebutuhan dan

pembangunan di atas tanah meningkat dengan cepat.

Istilah “Pengadaan Tanah” menjadi terkenal setelah diterbitkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Istilah Pengadaan tanah juga dipakai dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, dan sekarang diperbaharui menjadi Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012.

Menurut Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bahwa yang dimaksud dengan pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Adapun pengertian kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat (Pasal 1 angka (6) UU No.2 Tahun 2012).

Pasal 1 angka (10) UU No.2 Tahun 2012 yaitu pengertian ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Dalam pasal 3 Undang-Undang Nomor. 2 Tahun 2012 dinyatakan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan “menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.<sup>8</sup>

Dilihat dari segi sifatnya, tanah adalah sesuatu yang bersifat tetap dan tidak berubah, sedangkan kebutuhan dan jumlah penduduk selalu berubah dan cenderung semakin meningkat. Dengan sifat yang bertolak belakang tersebut, seringkali terjadi permasalahan yang timbul terkait dengan tanah.<sup>9</sup>

Pengadaan tanah bagi kepentingan umum seringkali memicu terjadinya konflik dan masalah tanah, terutama pada proses ganti rugi terhadap pemegang hak atas tanah yang dalam pelaksanaannya cenderung tidak layak dan tidak

---

<sup>5</sup> Arie Sukanti Hutagalung dan Suparjo Sujadi, Pergulatan dan Pemikiran Aneka Gagasan Seputar Hukum Tanah Nasional (Suatu Pendekatan Multidisipliner), *Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Indonesia, Depok* (2011), hlm.249

<sup>6</sup> H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 9.

<sup>7</sup> Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 1992, hlm. 1

---

<sup>8</sup> Umar Said Sugiharto dan Suratman, *Hukum Pengadaan Tanah*, Setara Press, Malang, 2015, hlm. 106.

<sup>9</sup> Dwi Heny Ratnawati, *Pelaksanaan Akta Pelepasan Hak Sebagai Alas Hak Untuk Mengajukan Permohonan Peralihan dan Perubahan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir Di Kabupaten Brebes*, *Jurnal Akta*, 2018, Vol.5, No.1.Hal. 248

adil bagi para pemegang hak atas tanah, sehingga perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah tidak berlaku efektif. Seperti contoh kasus Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 297/Pdt.G/2018/PN Cbi bahwa Majelis Hakim menolak permohonan pemohon, sehingga tidak adanya perlindungan hukum bagi pemohon yang dalam hal ini adalah pemilik hak atas tanah sebagai penerima ganti rugi.

Padahal ketentuan pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 memberikan pengertian bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara member ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Ketentuan dalam pasal tersebut telah cukup tegas mengatur bagi pihak-pihak yang akan memerlukan tanah harus memberikan ganti rugi kepada pemilik hak atas tanah. Hal ini berarti adanya unsur keadilan bagi pemilik tanah sehingga pada akhirnya dapat menjamin pemilik tanah untuk mempertahankan kehidupannya.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis melakukan penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul : “Perlindungan Hukum Bagi Penerima Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”.

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana akibat hukum pemberian ganti rugi yang tidak sesuai dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi penerima ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum?

## C. Metode Penelitian

Metode merupakan suatu unsur mutlak yang harus ada dalam suatu penelitian yang berfungsi untuk mengembangkan ilmu pengetahuan. Metodologi dalam suatu penelitian berfungsi sebagai suatu pedoman bagi ilmuwan dalam mempelajari, menganalisa dan memahami suatu permasalahan yang sedang dihadapi.<sup>10</sup> Metode penelitian menguraikan metode yang akan dipergunakan dalam penelitian uraian mencakup, tapi tidak terbatas pada, hal-hal sebagai berikut.<sup>11</sup>

### 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode Yuridis Normatif. Pendekatan Yuridis Normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan mengutamakan pada data sekunder, mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dan mengkaji asas-asas hukum positif yang berasal dari data kepustakaan dan perbandingan hukum, serta faktor-faktor yang berhubungan dengan objek penelitian sebagai bagian dari penelitian lapangan.<sup>12</sup>

Titik berat penelitian tertuju pada penelitian kepustakaan yang berarti lebih banyak menelaah dan mengkaji data sekunder sebagai pendekatan yuridis normatif karena masalah yang diteliti berkisar menegenai keterkaitan peraturan yang satu dengan lainnya dan penerapannya dalam masyarakat.

### 2. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hokum yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari atau berasal dari bahan kepustakaan.<sup>13</sup> Data sekunder dalam penelitian ini berasal dari:

a. Bahan Hukum Primer adalah badan hukum yang bersifat *autoritatif* yang artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundangan dan putusan-putusan hakim<sup>14</sup> yang berupa ketentuan peraturan perundang-undangann, antara lain:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- 5) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan

---

<sup>12</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1990, hlm. 49

<sup>13</sup> P. Joko Subagyo. *Metode Penelitian Dalam Teori & Praktik*, Rineka Cipta, Jakarta, 2011, hlm 88.

<sup>14</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cet. Ke-4, Kencana Prenata Media Group, Jakarta, 2008, hlm.141

---

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1989, hlm. 7.

<sup>11</sup>Ahmad Muliadi, Musa Alkadhim, Udin Narsudin, Zulkarnaen Koto, dan Karyawan Administrasi, hlm. 45

Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

- 6) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- 7) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

b. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan pustaka yang berisikan informasi tentang bahan primer.<sup>15</sup> Dalam penelitian ini yang menjadi Bahan hukum sekunder terutama adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar Ilmu Hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi<sup>16</sup> sumber lain dari hukum sekunder adalah literatur, artikel, jurnal maupun situs internet yang berkaitan dengan Penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier yaitu bahan-bahan penunjang yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, diantaranya yang diperoleh melalui kamus hukum kamus besar bahasa Indonesia.

### 3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Alat pengumpul bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini dengan melakukan penelusuran kepustakaan (*library research*) yaitu dengan mengumpulkan data dan informasi dengan menelusuri peraturan-peraturan, artikel ilmiah serta buku-buku yang erat kaitannya dengan penelitian ini berupa :

#### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum ini di dapat melalui studi kepustakaan (*library research*) yang digunakan untuk dapat menemukan dan mengkaji peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan hukum agraria khususnya tentang perlindungan hukum bagi penerima ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

#### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan yang mendukung penjelasan dari bahan hukum primer, pengumpulannya melalui studi dokumen yang dikumpulkan dari dokumen-

dokumen yang bersumber dari buku-buku mengenai hukum khususnya yang berhubungan dengan masalah hukum agraria atau pertanahan, literatur hukum, pendapat ahli hukum maupun dari berbagai penulisan baik makalah, jurnal maupun internet lainnya tentang perlindungan hukum bagi penerima ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Data yang dikumpulkan difokuskan atau dikaitkan ke hal-hal penting yang berhubungan untuk mencari maknanya dan kemudian ditarik kesimpulan. Teknik tersebut digunakan untuk memberikan gambaran atas penelitian ini.

#### c. Bahan Hukum Tersier

Bahan yang menunjang atau melengkapi tulisan bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum dan kamus bahasa Indonesia dan lain-lain.

### 4. Metode Analisis Bahan Hukum

Analisis data dapat dirumuskan sebagai suatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu. Analisis bahan hukum adalah bagaimana memanfaatkan sumber-sumber bahan hukum yang telah terkumpul untuk digunakan untuk memecahkan permasalahan dalam penelitian. Analisis bahan hukum pada penelitian ini akan dilakukan secara kualitatif, yaitu dari data mengenai perlindungan hukum bagi penerima ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif untuk memenuhi kejelasan masalah yang dibahas sehingga memperoleh hasil permasalahannya, setelah analisis data selesai, maka akan disajikan dalam bentuk laporan penelitian.

## PEMBAHASAN

### A. Akibat Hukum Pemberian Ganti Rugi Yang Tidak Sesuai Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pembangunan yang berkelanjutan yang artinya dalam penyediaan, penggunaan, peningkatan kemampuan sumber daya alam dan peningkatan taraf ekonomi, perlu menyadari tentang pentingnya pelestarian fungsi lingkungan hidup, kesamaan derajat antar generasi, kesadaran akan hak dan kewajiban masyarakat, pencegahan terhadap pembangunan yang merusak dan tidak bertanggung jawab terhadap lingkungan serta kewajiban untuk turut serta dalam melaksanakan dan menerapkan

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. Ke-14, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012. hlm 29.

<sup>16</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit*, hlm 142.

pembangunan berkelanjutan pada berbagai lapisan masyarakat.<sup>17</sup>

Undang-Undang Dasar 1945 telah memberikan landasan sebagaimana dalam Pasal 33 ayat (3) Bahwa : Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dari ketentuan dasar ini dapat diketahui bahwa kemakmuran masyarakat menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Pelaksanaan dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum seringkali menjadi pemicu masalah dan juga hambatan, terutama dalam konteks ganti kerugian bagi pemegang hak atas tanah yang tanahnya menjadi objek pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

Perbedaan budaya antara pemerintah dengan masyarakat terletak pada penetapan harga ganti rugi. Pihak masyarakat menghendaki harga yang setinggi-tingginya dari harga pasaran yang ada atau paling tidak sesuai dengan harga pasaran, bahkan ada masyarakat yang menghendaki harga ganti rugi itu didasarkan pada harga sekian tahun kedepan atau setelah tanahnya dibebaskan dan telah dijadikan sarana umum.<sup>18</sup>

Pemerintah dalam menentukan harga hanya berpatokan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang besarnya ditentukan oleh Kantor Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan realitas, harga pasaran di masyarakat jauh lebih tinggi apabila dibandingkan dengan NJOP. Perbedaan NJOP dengan harga pasaran masih menjadi masalah dalam penentuan harga ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pihak pemerintah dalam memberikan ganti rugi selalu berpatokan pada NJOP, sedangkan masyarakat (pemegang hak atas tanah) berpatokan pada harga pasaran.

Hal tersebut menjadi pemicu terjadinya konflik dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Kenyataan yang terjadi bahwa proses ganti kerugian seringkali tidak layak dan adil terhadap pemegang hak atas

tanah. Hal tersebut menimbulkan terjadinya permasalahan pertanahan dan/atau sengketa tanah seperti beberapa kasus yang terjadi, salah satunya yang penulis jadikan contoh yaitu Putusan Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Sim dimana pemegang hak atas tanah tidak mendapatkan ganti kerugian yang layak dan adil, sehingga Majelis Hakim mengabulkan keberatan pemohon untuk seluruhnya.

Dalam hal ini nilai besaran ganti rugi untuk kepentingan umum tersebut dilakukan secara sepihak dan tidak didasarkan pada hasil musyawarah yang menjadi salah satu syarat prosedur pengadaan tanah, sehingga tidak adanya berita acara musyawarah tentang harga tanah yang ditandatangani oleh pemilik tanah.

Dari kasus tersebut memberikan informasi bahwa pemilik hak atas tanah tidak memperoleh perlindungan hukum dalam menetapkan nilai ganti rugi atas tanah yang seharusnya penetapan kerugian dibahas di dalam sebuah musyawarah yang dilakukan antara pemilik tanah termasuk para pemohon keberatan dan juga termohon keberatan namun dalam hal ini para pemohon tidak diberi kesempatan untuk bernegosiasi atau bermusyawarah mengenai nilai ganti rugi yang telah ditetapkan oleh termohon keberatan. Padahal dalam Pasal 66 ayat (1) dan (4) Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan besarnya nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dijadikan dasar musyawarah menetapkan ganti kerugian.

Jika penulis kaitkan permasalahan tersebut dengan teori akibat hukum menurut R. Soeroso, akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.<sup>19</sup>

Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum (Achmad Ali, 2008:192). Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang

---

<sup>17</sup> Koesnadi Hardjasoemantri, *Hukum Tata Lingkungan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1999, hlm. 18-19.

<sup>18</sup> Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 46.

---

<sup>19</sup> R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 295

dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku. (Soeroso, 2006:295).

Akibat hukum merupakan suatu peristiwa yang ditimbulkan oleh karena suatu sebab, yaitu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum, baik perbuatan yang sesuai dengan hukum, maupun perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum. Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan akibat hukum terhadap debitur yang tidak aktif dalam perjanjian, akibat hukumnya akan diuraikan lebih dalam pada Bab IV Pembahasan.<sup>20</sup>

Lebih jelas lagi bahwa menurut Syarifin akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.<sup>21</sup>

Penggantian kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum seringkali menimbulkan akibat hukum yang merugikan para pemilik tanah yang menjadi obyek pembebasan lahan terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Kerugian yang diterima tersebut menjadi beban bagi para pemilik tanah sehingga mereka merasa tidak memiliki perlindungan hukum dalam menjaga dan melindungi hak-hak mereka sebagai pemilik hak atas tanah yang sah menurut hukum yang berlaku.

Ini tentunya perlu menjadi perhatian dan pembenahan dalam proses pengadaan tanah yang seringkali tidak sesuai aturan bahkan cenderung melanggar asas-asas dari pengadaan tanah.

## **B. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Pemberian Ganti Rugi Yang Tidak Sesuai Dalam Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum**

Menurut Satjito Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia

kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.<sup>22</sup> Menurut Setiono perlindungan hukum adalah 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.<sup>23</sup> Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.<sup>24</sup> Menurut Hetty Hasanah perlindungan hukum yaitu merupakan segala upaya yang dapat menjamin adanya kepastian hukum, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau yang melakukan tindakan hukum.<sup>25</sup>

Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa "semua hak tanah mempunyai fungsi sosial". Di dalam penjelasan umum fungsi sosial hak-hak atas tanah tersebut dinyatakan bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu merugikan masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Tetapi dalam pada itu, ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan seseorang akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi,

---

<sup>22</sup> Satjipro Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2003, hlm.121.

<sup>23</sup> Setiono, "Rule of Law", *Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Sebelas Maret*, (2004), hlm.3.

<sup>24</sup> Muchsin, "Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia", *Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Sebelas Maret*, Surakarta, (2003), hlm. 14.

<sup>25</sup> Hetty Hasanah, "Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumenatas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia", artikel diakses pada 29 Desember 2021 dari <http://jurnal.unikom.ac.id/vol3/perlindungan.html>

---

<sup>20</sup> <http://ejournal.uajy.ac.id/6563/3/MIH202044.pdf> diakses pada 3 Januari 2022, pukul 23:12 WITA

<sup>21</sup> Pipin Syarifin, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pustaka Setia, Bandung, 1999, hlm. 71

hingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok: kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.<sup>26</sup>

Maria S.W. Soemardjono yang mengemukakan bahwa interpretasi asas fungsi sosial hak atas tanah, di samping mengandung makna bahwa hak atas itu harus digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan haknya, sehingga bermanfaat bagi si pemegang hak dan bagi masyarakat, juga berarti bahwa harus terdapat keseimbangan antara kepentingan perseorangan dan kepentingan umum, dan bahwa kepentingan perseorangan diakui dan dihormati dalam rangka pelaksanaan kepentingan masyarakat secara keseluruhan.<sup>27</sup>

Dalam melakukan pembebasan tanah dan pelepasan hak atas tanah demi pembangunan yang dilakukan pemerintah yang berlandaskan atas fungsi sosial tentunya dilakukan dengan beberapa cara. Dalam Hukum Tanah Nasional menyediakan cara memperoleh tanah dengan melihat keadaan sebagai berikut.<sup>28</sup>

- a. Status tanah yang tersedia, tanahnya merupakan tanah negara atau tanah hak;
- b. Apabila tanah hak, apakah pemegang haknya bersedia atau tidak menyerahkan hak atas tanahnya tersebut;
- c. Apabila pemegang hak bersedia menyerahkan atau memindahkan haknya, apakah yang memerlukan tanah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau tidak memenuhi syarat.

Berdasarkan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 Pasal 1 angka 3, yaitu "Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah". Jadi pengadaan tanah dilakukan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dengan pemberian ganti rugi kepada pemegang haknya atau yang melepaskannya. Dalam UU No.2 Tahun 2012 dalam Pasal 1 angka 9 menjelaskan bahwa Pelepasan Hak adalah kegiatan

pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan". Kemudian didalam Perpres Nomor 71 Tahun 2012 dalam Pasal 1 angka 9, yaitu "Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui BPN.

Dalam pembebasan hak atas tanah dan pelepasannya dibentuk panitia pembebasan tanah yang dimana dalam Pasal 1 angka (2) Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 menyebutkan bahwa Panitia Pembebasan Tanah adalah suatu panitia yang bertugas melakukan pemeriksaan/penelitian dan penetapan ganti rugi dalam rangka pembebasan suatu hak atas tanah dengan atau tanpa bangunan/ tanaman tumbuh di atasnya yang pembentukannya ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah untuk masing-masing Kabupaten/Kotamadya dalam suatu wilayah Propinsi yang bersangkutan.

Dalam membantu pelaksanaan pembebasan tanah, tugas Panitia Pembebasan tanah meliputi.<sup>29</sup>

- a. Mengadakan inventarisasi serta penelitian setempat terhadap keadaan tanahnya, tanam tumbuh dan bangunan-bangunan.
- b. Mengadakan perundingan dengan para pemegang hak atas tanah dan bangunan/tanaman,
- c. Menaksir besarnya ganti kerugian yang akan dibayarkan kepada yang berhak.
- d. Membuat berita acara pembebasan tanah disertai fatwa/ pertimbangannya.
- e. Menyaksikan pelaksanaan pembayaran ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah Bangunan /tanaman tersebut.

Menurut Permendagri 15 Tahun 1975 pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat pada pemegang hak (penguasa tanah) dengan cara memberi ganti rugi. Pembebasan tanah harus memperhatikan kepentingan hak seseorang dalam pelepasan tanah demi kepentingan lain dan pemberian ganti kerugian atau kompensasi atas pelepasan hak tersebut. Pembayaran ganti kerugian harus dilakukan secara tunai dan dibayarkan langsung kepada yang berhak. Selain itu dilakukan dimuka beberapa saksi untuk mencegah terhadai penyimpangan. Pembebasan hak atas tanah dilakukan melalui mekanisme pencabutan, maka pemberian ganti kerugian terhadap bekas pemilik

---

<sup>26</sup> Penjelasan Pasal 2 ayat 3 Undang-Undang Pokok Agraria

<sup>27</sup> Maria S.W. Soemardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi (Edisi Revisi +)*. PT.Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2009, hlm. 79

<sup>28</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 310

---

<sup>29</sup> Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 Pasal 3

atau pemegang hak atas tanah tersebut harus layak baik dari segi sosial maupun ekonominya.

Penggantian kerugian dalam pelepasan hak diatur didalam beberapa peraturan perundang-undangan yaitu:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria.
- b. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada diatasnya
- c. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.
- d. Keppres Nomor 34 Tahun 2003 Tentang Pelimpahan Wewenang Kebijakan Pertanahan.
- e. Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- f. Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005
- g. Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994.
- h. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 Sebagaimana telah diubah dengan Perpres Nomor 65 Tahun 2006.
- i. Peraturan Pemerintah RI Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian.

Dalam Perpres Nomor 36 Tahun 2005 Pasal 12 mengatur masalah ganti rugi diberikan untuk: Hak atas tanah, bangunan, tanaman, benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Pasal 13 ayat (1) menerangkan tentang pemberian bentuk ganti rugi tersebut dapat berupa uang, tanah penggantian pemukiman kembali. Sedangkan dalam ayat (2) mengenai penggantian kerugian apabila sebagaimana disebutkan dalam ayat (1) maka bentuk kerugian diberikan dalam bentuk kompensasi berupa penyertaan modal (saham).

Proses dalam penentuan ganti rugi dilakukan dengan Musyawarah. Setelah memperoleh kesepakatan, maka dimulailah pembayaran ganti kerugian atas pelepasan hak atas tanah yang dimana pemerintah harus memperhatikan beberapa aspek, yaitu:<sup>30</sup>

- a. Kesebandingan adalah ukuran antara hak yang hilang dengan pengantinya harus adil menurut hukum dan menurut kebiasaan masyarakat yang berlaku umum.
- b. Layak adalah keadaan yang dimana selain sebanding dengan ganti kerugian juga layak jika penggantian dengan hal lain yang tidak memiliki kesamaan dengan hal yang telah hilang.
- c. Perhitungan Cermat, yang dimaksud dengan perhitungan cermat adalah penggunaan waktu nilai dan derajat.

UU No.2 Tahun 2012, terutama di dalam Pasal 1 angka 2 menyatakan bahwa "Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak". Pasal 1 angka 10 menegaskan lagi "Ganti Kerugian adalah penggantian layak dan adil kepada yang berhak dalam proses pengadaan tanah". Maka jelas terlihat, bahwa didalam undang-undang yang baru mengenai pengadaan tanah, semakin memberikan peluang keadilan bagi masyarakat yang tanahnya diambil untuk pembangunan demi kepentingan umum.

Dalam tahap pelaksanaan pengadaan tanah meliputi kegiatan Inventarisasi dan Identifikasi, penilaian ganti kerugian, musyawarah penetapan ganti kerugian, serta pemberian ganti kerugian.

#### 1. Inventarisasi dan Identifikasi

Rencana pembangunan yang diterima oleh masyarakat, maka dilakukan identifikasi dan inventarisasi tanah yang meliputi kegiatan penunjukan batas, pengukuran bidang dan tata bangunan, dan lain-lain.<sup>31</sup>

#### 2. Penilaian Ganti Kerugian

Kriteria penentu nilai tanah beserta faktor yang mempengaruhi harga tanah; di samping nilai taksiran bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, namun demikian, kiranya patut pula dipertimbangkan tentang adanya faktor nonfisik (immaterial) yang dapat dipertimbangkan dalam penentuan nilai ganti kerugian, terlebih apabila proses pengadaan tanah itu memakan waktu yang cukup lama.<sup>32</sup>

#### 3. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

---

<sup>30</sup> Tatit Januar Habib, "Pelaksanaan Penetaan Ganti Kerugian dan Bentuk Pengawasan Panitia Pengadaan Tanah pada Proyek Pembangunan Terminal Bumiayu", *Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang*, (2007), hlm. 45-46

---

<sup>31</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2008, hlm .290.

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm .261.



Musyawarah dilakukan bersama dengan Instansi yang memerlukan tanah, didalam musyawarah. Musyawarah yang dilakukan dipimpin oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk. Musyawarah harus dilandasi dengan asas kesejajaran antara pihak-pihak yang bermusyawarah dan dilaksanakan tanpa tekanan berupa apa pun, baik verbal maupun nonverbal berupa suasana ataupun tindakan penekanan dalam berbagai gradasinya, baik yang terjadi dalam pertemuan maupun di luar pertemuan.<sup>33</sup>

#### 4. Pemberian Ganti Kerugian

Berdasarkan Pasal 36 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, ganti kerugian yang dapat diberikan dari Tim Penilai dalam bentuk :

- a. Uang
- b. Tanah pengganti
- c. Kepemilikan saham
- d. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Sesuai dengan uraian diatas jelas disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap penerima ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum sudah diatur secara baik dan jelas, namun dalam praktek yang terjadi terhadap proses pengadaan tanah ternyata tidak sesuai dan jauh dari harapan.

Untuk mendapatkan pemahaman secara jelas bagaimana perlindungan hukum bagi penerima ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka penulis memberikan beberapa contoh kasus seperti dibawah ini :

Putusan Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Sim:

##### 1. Permohonan

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang Pemohon Keberatan uraikan di atas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Simalungun Cq. Hakim Tunggal/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus permohonan Keberatan Ganti Kerugian Pemohon Keberatan ini, berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Keberatan dari Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;
2. Menetapkan harga bidang-bidang tanah/kebun/rumah milik dari Pemohon Keberatan yang dijadikan Proyek Pembaguan

Jalan Tol Kisaran - Tebing Tinggi Tahap I Ruas Kuala Tanjung - Tebing Tinggi dengan perincian sebagai berikut: Tanah seluas 18.726 m<sup>2</sup> : - Nilai Tanah sebesar Rp.140.000,- (seratus empat puluh ribu rupiah) per meter persegi; - Nilai Tanaman sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah); - Nilai Kerugian Non Fisik + (Beban dan Bunga Masa Tunggu) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

3. Menghukum Para Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Pemohon Keberatan sesuai dengan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan dengan perincian sebagai berikut: Tanah seluas 18.726 m<sup>2</sup> : - Nilai Tanah sebesar Rp.140.000,- (seratus empat puluh ribu rupiah) per meter persegi; - Nilai Tanaman sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah); - Nilai Kerugian Non Fisik + (Beban dan Bunga Masa Tunggu) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

4. Menghukum Para Termohon Keberatan untuk membayar seluruh biaya perkara. Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Simalungun C.q. Hakim Tunggal/Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) atau mohon untuk mengadili menurut keadilan yang baik (naar gode justitie recht doen).

##### 2. Putusan Hakim

1. Mengabulkan Keberatan Pemohon Keberatan untuk seluruhnya;
2. Menetapkan ganti rugi harga bidang-bidang tanah/kebun/rumah milik dari Pemohon Keberatan yang dijadikan Proyek Pembaguan Jalan Tol Kisaran - Tebing Tinggi Tahap I Ruas Kuala Tanjung - Tebing Tinggi dengan perincian sebagai berikut: Tanah seluas 18.726 m<sup>2</sup> : - Nilai Tanah sebesar Rp.120.000,- (seratus dua puluh ribu rupiah) per meter persegi; - Nilai Tanaman sebesar Rp. 115.402.000,- (seratus lima belas juta empat ratus dua ribu rupiah); - Nilai Kerugian Non Fisik + (Beban dan Bunga Masa Tunggu) sebesar Rp. 48.373.933,- (empat puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh tiga ribu sembilan ratus tiga puluh tiga rupiah);
3. Menghukum Para Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian ganti kerugian kepada Pemohon Keberatan sesuai dengan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan dengan perincian sebagai berikut: Tanah seluas 18.726 m<sup>2</sup> : - Nilai Tanah sebesar Rp.120.000,- (seratus dua puluh ribu rupiah) per meter persegi; - Nilai Tanaman

<sup>33</sup> *Ibid*, hlm .260.

sebesar Rp. 115.402.000,- (seratus lima belas juta empat ratus dua ribu rupiah); - Nilai Kerugian Non Fisik + (Beban dan Bunga Masa Tunggu) sebesar Rp. 48.373.933,- (empat puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh tiga ribu sembilan ratus tiga puluh tiga rupiah); 4. Menghukum Para Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp.2.768.000,-(Dua juta tujuh ratus enam puluh delapan ribu rupiah).

Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 297/Pdt.G/2018/PN Cbi:

1. Permohonan

Pemohon mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang arif dan bijaksana, melalui Hakim Pemeriksa Permohonan ini, berkenan untuk memberikan putusan yang berkeadilan sosial, sebagai berikut:<sup>34</sup>

- a. Menyatakan untuk menerima Permohonan keberatan Pemohon untuk seluruhnya;
- b. Menolak besaran ganti kerugian yang telah ditetapkan oleh Para Termohon dalam Rekapitulasi Uang Ganti Kerugian atas Tanah milik Pemohon, yang diberikan pada tanggal 08 November 2018.
- c. Menetapkan besaran nilai ganti kerugian atas Tanah milik Pemohon yang terkena pembangunan jalan tol Jorr2 sesi Cimanggis-Cibitung di wilayah Desa Nagrak, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, sebesar Rp 8.821.838.940 (delapan milyar delapan ratus dua puluh satu juta delapan ratus tiga puluh delapan ribu sembilan ratus empat puluh rupiah) per M<sup>2</sup>, dengan rincian sebagai berikut

Uraian Nilai Penggantian Wajar  
Menurut Pemohon

Tanah 630 M2*	Rp	7.875.000.000	atau	
	Rp	12.500.000	per M <sup>2</sup>	
Bangunan	Rp	124.900.000		
Kerugian Non Fisik				
Premium	Rp	6.000.000		
Solatium	Rp	630.000.000		
Biaya Transaksi	Rp	99.760.000		
Kompensasi Masa Tunggu	Rp	86.178.940		
=====				
				TOTAL Rp 8.821.838.940

2. Putusan Hakim

Berdasarkan pertimbangannya berdasarkan pada ketentuan Pasal 38 Undang-

Undang No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 73 Peraturan Presiden No.71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta undang undang dan segala peraturan yang bersangkutan dengan perkara ini, maka Hakim Pengadilan Negeri Cibinong memberikan putusan sebagai berikut:

- a. Menolak Keberatan Pemohon Keberatan.
- b. Menghukum Pemohon Keberatan untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.031.000,00 (satu juta tiga puluh satu ribu rupiah).<sup>35</sup>

Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 297/Pdt.G/2018/PN Cbi tentunya berbanding terbalik dengan Putusan Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 83/Pdt.G/2019/PN Sim dimana pemegang hak atas tanah tidak mendapatkan ganti kerugian yang layak dan adil, sehingga Majelis Hakim mengabulkan keberatan pemohon untuk seluruhnya.

Kedua putusan pengadilan tersebut merupakan perbandingan dari banyaknya kasus sengketa dalam bidang pertanahan terutama proses ganti kerugian terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Perlindungan hukum bagi penerima ganti rugi merupakan hal yang penting dan mendasar dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sebab pengantian kerugian yang adil dan sesuai dengan aturan dan prosedur pengadaan tanah merupakan tolak ukur keberhasilan dari pengadaan tanah yang menjadi program pemerintah demi pembangunan untuk kepentingan umum.

Penggantian biaya ganti rugi yang adil dan layak menjadi sesuatu yang harus diperhatikan dan dijalankan dengan baik dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Analisis penulis terkait permasalahan penerima ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum hanya didasarkan pada ruang lingkup penggantian kerugian yang layak

<sup>34</sup> Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 297/Pdt.G/2018/PN Cbi

<sup>35</sup> Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 297/Pdt.G/2018/PN Cbi

dan adil serta memenuhi segala unsur dan aturan yang ada dalam undang-undang dan peraturan turunan pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Ada hal yang sangat bertolak belakang dengan kedua putusan diatas, walaupun kedua perkara tersebut adalah sama dan pokok perkara serta posisi kasus diatas adalah sama terkait permasalahan penggantian kerugian yang tidak adil dan layak serta tidak sesuai prosedur yang ada.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Akibat hukum pemberian ganti rugi yang tidak sesuai dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum menyebabkan kerugian bagi pemilik hak atas tanah yang dalam hal ini merupakan penerima ganti rugi atas perbuatan hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Kerugian bagi penerima ganti rugi dikarenakan tidak layak dan tidak adilnya biaya penggantian kerugian bagi pemilik hak atas tanah yang menjadi obyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Selain penggantian kerugian yang tidak layak dan adil, proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum seringkali tidak melampirkan adanya berita acara musyawarah kesepakatan harga penggantian yang ditanda tangani oleh penerima ganti rugi, sehingga proses pengadaan tanah tersebut tidak sesuai dengan aturan dan mekanisme yang berlaku.
2. Perlindungan hukum bagi penerima ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum sangatlah penting untuk menjamin terpenuhinya hak dari para penerima ganti rugi yang terkena dampak pengadaan tanah. Adanya sengketa yang terjadi di masyarakat menunjukkan belum maksimalnya perlindungan hukum bagi penerima ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

### **B. Saran**

1. Pemerintah harus lebih memperhatikan masalah dan sengketa pertanahan yang terjadi dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Terkait proses pengadaan tanah yang sesuai dengan aturan dan prosedur, penggantian biaya kerugian yang harus memiliki berita acara musyawarah harga ganti rugi, pengumuman dan edukasi terhadap masyarakat penerima ganti rugi,

pendampingan dan perlindungan hukum bagi masyarakat yang merasa dirugikan, dan memilih penyelesaian sengketa secara kekeluargaan terkait penggantian kerugian.

2. Pemerintah harus lebih menekankan perlindungan hukum preventif dibandingkan represif dalam hal sengketa pertanahan terkait penggantian kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Perlindungan hukum preventif dilaksanakan sebagai pencegahan sebelum terjadinya sengketa atau permasalahan hukum terkait pertanahan, dalam hal ini pemerintah dalam penerapannya harus memastikan bahwa proses penggantian kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum berjalan dengan baik dan sesuai prosedur, sehingga penerima ganti rugi mendapat penggantian kerugian secara layak dan adil. Penegak hukum juga harus bijak dan teliti dalam menilai dan mengambil keputusan dalam menangani perkara atau sengketa dalam bidang pertanahan, terutama dalam hal penggantian kerugian atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007
- Ahmad Muliadi, Musa Alkadhim, Udin Narsudin, Zulkarnaen Koto, dan Karyawan Administrasi Universitas Jayabaya, *Metode Penelitian*, Jakarta, 2017
- Arie Sukanti Hutagalung dan Suparjo Sujadi, *Pergulatan dan Pemikiran Aneka Gagasan Seputar Hukum Tanah Nasional (Suatu Pendekatan Multidisipliner)*, Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Indonesia, Depok 2011
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2003
- Dwi Heny Ratnawati, *Pelaksanaan Akta Pelepasan Hak Sebagai Alas Hak Untuk Mengajukan Permohonan Peralihan dan Perubahan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir Di Kabupaten Brebes*, Jurnal Akta, 2018
- H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika, Jakarta, 2016

- Hetty Hasanah, *“Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen atas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia”*, 2021
- Koesnadi Hardjasoemantri, *Hukum Tata Lingkungan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1999
- Maria S.W. Soemardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi (Edisi Revisi +)*. PT.Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2009
- Muchsin, “Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia”, *Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Sebelas Maret*, Surakarta, 2003
- Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 1992
- P. Joko Subagyo. *Metode Penelitian Dalam Teori & Praktik*, Rineka Cipta, Jakarta, 2011
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cet. Ke-4, Kencana Prenata Media Group, Jakarta, 2008
- Pipin Syarifin, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pustaka Setia, Bandung, 1999
- R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1990
- Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2003
- Setiono, *“Rule of Law”*, *Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Sebelas Maret*, 2004
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. Ke-14, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1989
- Tatit Januar Habib, “Pelaksanaan Penetaan Ganti Kerugian dan Bentuk Pengawasan Panitia Pengadaan Tanah pada Proyek Pembangunan Terminal Bumiayu”, *Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang*, 2007
- Umar Said Sugiharto dan Suratman, *Hukum Pengadaan Tanah*, Setara Press, Malang, 2015
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah

#### **Internet**

- <https://www.dppferari.org/pengertian-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi/>
- <http://ejournal.uajy.ac.id/6563/3/MIH202044.pdf>
- <http://jurnal.unikom.ac.id/vol3/perlindungan.html>

#### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945