

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN GANTI RUGI PENGADAAN TANAH BAGI
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI MELONGUANE DAERAH
KABUPATEN KEPULAUAN TALAUD
STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 45/PDT.G/2022/PN MGN**

Yudi Ujung¹

Flora Pricilla Kalalo¹

Djefry Welly Lumintang¹

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan dan penerapan tindakan ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Indonesia, khususnya di Melonguane, Kabupaten Kepulauan Talaud, melalui studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Mgn. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, analisis konsep hukum, pendekatan kasus, dan historis. Data diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan hukum terkait ganti rugi dalam pengadaan tanah di Indonesia melibatkan beberapa instrumen, Namun, ditemukan dualisme hukum yang menimbulkan ketidakpastian hukum. Selain itu, inkonsistensi dalam penetapan nilai ganti rugi dalam musyawarah menyebabkan ketidakadilan bagi pemilik tanah. Studi kasus di Melonguane mengungkap bahwa Pemerintah Kabupaten Kepulauan Talaud melakukan pembangunan jalan kabupaten tanpa pemberian ganti rugi kepada Jansen Mamalanggo Rompah, meskipun telah memiliki sertifikat hak milik. Kesimpulan penelitian ini menekankan perlunya harmonisasi peraturan untuk menghilangkan dualisme hukum, peningkatan transparansi dalam proses pengadaan tanah, serta penyesuaian metode penghitungan ganti rugi yang mengakomodasi nilai pasar dan dampak sosial-ekonomi.

Kata Kunci: Ganti rugi, pengadaan tanah, kepentingan umum.

PENDAHULUAN

A Latar Belakang.

Pemerintah mengupayakan adanya pelaksanaan pembangunan yang masif, baik ditingkat pusat maupun daerah. Salah satu yang diselenggarakan Pemerintah adalah pembangunan untuk kepentingan umum.

Pembangunan untuk kepentingan umum di Indonesia, khususnya pada era Presiden Jokowi semakin meningkat.¹ Hal tersebut

menyebabkan terjadinya kelangkaan tanah milik pemerintah untuk dapat mengakomodasi.² Oleh karena itu, untuk menyediakan tanah, pemerintah pusat maupun daerah melaksanakan kebijakan pengadaan tanah.

Kabupaten Kepulauan Talaud merupakan salah satu daerah, yang melaksanakan kebijakan pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan

¹ Catatan infrastruktur yang dibangun jokowi
<https://www.kompas.com/properti/read/2024/09/24/212539121/catatan-infrastruktur-yang-dibangun-jokowi-ada-jalan-tol-hinggaDiakses pada 13 November 2024>

² Hutagalung, A. S. 2008. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada Hlm 27

umum dalam rangka pembangunan jalan Kabupaten di Melonguane.³

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Memberikan pedoman terkait dengan peran dan kedudukan negara terhadap tanah. Pasal 33 ayat 3 menyatakan bahwa bumi, air beserta kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar besarnya bagi kemakmuran rakyat.⁴

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Namun perlu diingat bahwa penjelasan atas penguasaan negara terhadap tanah maupun fungsi sosial atas tanah seperti yang dijabarkan di atas, bukan berarti dapat mengerdilkan hak perseorangan dari pemegang hak atas tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria tetap memperhatikan dan menjamin segala kepentingan perseorangan yang mempunyai hak atas tanah. Dimana Negara yang dalam hal ini pemerintah menjamin terkait adannya ganti rugi secara adil dan layak.⁵

Perlindungan hukum terhadap hak, terkhusus hak milik atas tanah juga telah atur oleh Undang-Undang Hak Asasi Manusia, yang pada pokoknya menyatakan bahwa: setiap orang berhak mempunyai hak milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa, dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum. Tidak seorangpun boleh dirampas hak

miliknya dengan sewenang wenang dan melawan hukum.⁶

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menekankan pentingnya menjalankan segala proses ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum secara adil dan transparan.

Selain itu, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 berkaitan dengan pemberian ganti rugi, menekankan bahwa, ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang berhak harus memenuhi unsur layak dan adil melalui musyawarah penetapan ganti rugi.⁷

Penerapannya, pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum seringkali tidak sesuai dengan penghormatan terhadap hak-hak atas tanah masyarakat. Pembayaran ganti rugi terhadap tanah masyarakat sering kali diabaikan. Sebagai contoh dalam pembangunan jalan kabupaten di Melonguane Daerah Kabupaten Kepulauan Talaud namun tidak dilakukan pemberian ganti rugi dan melakukan musyawarah penetapan ganti rugi terlebih dahulu dengan masyarakat.⁸

Pentingnya ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Terutama untuk menjamin kehidupan masyarakat setelah hak atas tanah sebagai sumber kehidupan mereka dicabut. Oleh karena itu, penting kiranya untuk mengevaluasi praktik tindakan ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah dengan menganalisis bagaimana pengaturan hukum. Dalam konteks ini, penelitian yang mendalam dan komprehensif tentang pengaturan tindakan ganti rugi pengadaan

³Putusan Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 45/Pdt.G/2022/Pn Mgn

⁴ Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945

⁵ Ibid.

⁶ Pasal 36 jo 37 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia

⁷ Ibid

⁸ Putusan Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 45/Pdt.G/2022/Pn Mgn

tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Indonesia Selain itu, Penelitian mengenai penerapan tindakan ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sangat penting, untuk menjamin kepastian hukum dari tindakan ganti rugi.

B Rumusan Masalah.

1. Bagaimana Pengaturan Tindakan Ganti Rugi dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Indonesia ?.
2. Bagaimana Penerapan Tindakan Ganti Rugi dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Melonguane Daerah Kabupaten Kepulauan Talaud Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 45/Pdt.G/2022/Pn Mgn ?

C Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan analisis konsep hukum, pendekatan kasus dan pendekatan historis, Jenis penelitian yakni metode yuridis normatif.⁹ Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan, yang dilakukan dengan cara menganalisis bahan pustaka atau data sekunder.

PEMBAHASAN

A Pengaturan Tindakan Ganti Rugi dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Indonesia.

Hugo Sinzheimer menyebutkan bahwa hukum mewujudkan diri sebagai

⁹ Soemitro, R. H. 1999. *Metode Penelitian Hukum, ,Metodologi Penelitian Ilmu Sosial (Dengan Otoritas Penelitian Bidang Hukum), Pelatihan, Metodologi Ilmu Sosial Bagian Hukum Dn Masyarakat FH Undip.* Hlm 5

norma norma hukum (rechtnormen).¹⁰ Berangkat dari hal tersebut pengaturan hukum terkait tindakan ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di indonesia mencakup berbagai aspek yang diperlukan untuk memastikan pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum terlaksanakan dengan tetap dapat menjamin hak-hak Masyarakat.

1 Dasar Hukum Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Terdapat berbagai pengaturan mengenai ganti rugi dalam pengadaan tanah. Pengaturan tersebut mengalami beberapa perubahan. Antara lain:

- a Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda yang Ada Diatasnya
- d Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia
- e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- f Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang
- g Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah

¹⁰ Rumokoy, D dan Maramis, F. 2020. Pengantar Ilmu Hukum. Depok:PT RajaGrafindo

Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
h Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

2 Pengaturan Pengadaan Tanah.

Melalui kebijakan pengadaan tanah, pemerintah dapat mengatasi persoalan kelangkaan tanah dalam pembangunan khususnya pembangunan untuk kepentingan umum.¹¹

Proses pengadaan tanah melibatkan pengambil alihan tanah milik individu atau masyarakat oleh pemerintah melalui pencabutan hak atas tanah maupun pelepasan hak atas tanah, yang tentunya memerlukan pengaturan yang jelas dan adil. Pengaturan tersebut antara lain:

a Pengaturan Pencabutan Hak Atas Tanah dalam Pengadaan Tanah Berpedoman pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Jo. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia Jo Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Diatasnya, dapat disimpulkan bahwa semua hak atas tanah untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara dapat dicabut. Lebih lanjut, hak atas tanah yang telah dilakukan pencabutan, akan jatuh kepada negara. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Namun perlu diketahui, bahwa mekanisme pencabutan hak atas tanah

tersebut bukan berarti bahwa negara dapat mencabut hak atas tanah dari masyarakat secara sewenang-wenang dengan tidak menghormati hak asasi masyarakat. Melainkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Jo. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia Jo Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Diatasnya menekankan bahwa pencabutan hak atas tanah milik masyarakat harus menghormati hak dari masyarakat melalui pemberian ganti rugi yang layak dan adil terlebih dahulu.

b Pengaturan Pelepasan Hak Atas Tanah dalam Pengadaan Tanah

Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tidak menggunakan istilah pencabutan hak, melainkan menggunakan istilah pelepasan hak. Yang berdasarkan Pasal 1 ayat (9) pelepasan hak diartikan sebagai kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui lembaga pertanahan.

Berbedah dengan pencabutan hak atas tanah, Pelepasan hak lebih menjamin penghormatan terhadap hak atas tanah dari masyarakat melalui partisipasi publik, transparansi proses, dan ganti rugi berdasarkan kesepakatan melalui musyawarah.

Namun, meskipun dalam proses pengadaan tanah melalui pelepasan hak atas tanah melibatkan transparatif dan menghormati hak asasi manusia melalui ganti rugi berdasarkan kesepakatan melalui musyawarah. Pada penerapannya, pihak yang berhak tetap diwajibkan untuk melepaskan hak tanahnya pada saat pengadaan tanah untuk kepentingan umum setelah pemberian ganti rugi maupun

¹¹ Hutagalung, A. S. 2008. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hlm 27

melalui putusan pengadilan jika yang berhak menolak ganti rugi.¹²

3 Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menjelaskan terkait pembangunan apa saja yang termasuk dalam pembangunan untuk kepentingan umum. dimana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut antara lain pembangunan: pertahanan dan keamanan nasional, jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api, waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya, pelabuhan, bandar udara, dan terminal, infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi, pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik, jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah, tempat pembuangan dan pengolahan sampah, rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah, fasilitas keselamatan umum, tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah, fasilitas sosial fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau public, cagar alam dan cagar budaya, kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa, penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa, prasarana pendidikan Pemerintah/Pemerintah Daerah atau sekolah, prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah dan pasar umum dan lapangan parkir umum.

4 Pengaturan mengenai Tindakan Pemberian Ganti Rugi

¹² Pasal 5 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Mengenai ganti rugi terdapat beberapa hal yang telah diatur, antara lain:

- a Prosedur Tindakan Ganti Rugi dalam Pencabutan Hak atas Tanah untuk Kepentingan Umum

Adapun prosedur tindakan ganti rugi dalam pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum:

- 1) Permohonan¹³
- 2) Proses Permohonan¹⁴
- 3) Surat Keputusan¹⁵
- 4)

- b Prosedur Tindakan Ganti Rugi dalam Pelepasan Hak atas Tanah untuk Kepentingan Umum

Prosedur ganti rugi dalam pelepasan hak atas tanah terdiri atas:

Perencanaan, sosialisasi, identifikasi, inventarisasi, penilaian (valuasi) musyawarah dan kesepakatan, pembayaran dan pelepasan hak atas tanah tanah

- c Pengaturan Tentang Penilaian Besarnya Ganti Kerugian Bidang Perbidang Tanah.

Penilaian besarnya ganti kerugian bidang per bidang tanah merupakan tugas dari penilai atau tim penilai publik, penilaian ganti rugi yang dilakukan oleh penilai atau tim penilai publik meliputi: a. tanah; b. Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah; c. bangunan; d. tanaman; e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai..

- d Bentuk bentuk Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

¹³ Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Diatasnya

¹⁴ Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Diatasnya

¹⁵ Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Diatasnya

Pasal 76 (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk: uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan, kepemilikan saham, atau, bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Namun sangat disayangkan, pada praktiknya peraturan peraturan tersebut masih saling bertentangan satu dengan yang lain, serta terdapat beberapa perubahan dalam mekanisme musyawarah yang secara nyata bertentangan dengan asas-asas yang terdapat dalam UU No 2 Tahun 2012.¹⁶

5 Dualisme Hukum Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Menimbulkan Ketidakpastian Hukum

Meski, sebagian besar mekanisme pengadaan tanah telah digantikan oleh Undang Undang Nomor. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. Namun dalam penerapannya Undang Undang Nomor. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Diatasnya masih berlaku secara normatif.

Sehingga hal ini menciptakan ketidakpastian hukum, disatu sisi Undang Undang Nomor. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Diatasnya mengedepankan pencabutan hak sebagai *ultimum remedium* (jalan terakhir) dengan peran sentral Presiden. Di

sisi lain Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum mengutamakan pelepasan hak melalui musyawarah dan partisipasi masyarakat serta memberikan ganti rugi.

Selain itu, terdapat potensi penyalagunaan wewenang yang dilakukan oleh pemerintah, hal ini dikarenakan UU No. 20 Tahun 1961 memberi kewenangan luas kepada Presiden untuk mencabut hak tanpa prosedur partisipatif yang jelas.

6 Inkonsistensi Pengaturan Perundang-undangan guna Penetapan Ganti Rugi dalam Musyawarah Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Pemerintah berupaya untuk melakukan penataan ulang terhadap substansi pengaturan mengenai pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Hadirnya UU Cipta Kerja, terdapat beberapa pasal dalam UU Pengadaan Tanah yang diubah yaitu Pasal 8, Pasal 10, Pasal 14, Pasal 19, Pasal 24, Pasal 28, Pasal 34, Pasal 36, Pasal 40, Pasal 42, dan Pasal 46.

Terkait penentuan besaran ganti kerugian, pemerintah menyisipkan ayat-ayat baru yaitu ayat (3) dan (4) pada Pasal 34 UU Pengadaan Tanah menjadi sebagai berikut: Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat final dan mengikat. Besarnya nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dijadikan dasar untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian.”

Bahwa hasil penilaian dari penilai sebagaimana nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum bersifat final dan mengikat. Selanjutnya pada ayat (4) juga telah dilakukan spesifikasi yang semula hasil penilaian penilai dijadikan dasar

¹⁶ Wibowo, S. N. *Kepastian Hukum Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Cisumdawu*. Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad. Volume 4, Nomor 2, Juni 2021. Hlm 200

musyawarah penetapan ganti kerugian, kini hasil penilaian penilai menjadi dasar untuk menetapkan bentuk ganti kerugian.¹⁷

Substansi pengaturan penentuan besaran ganti kerugian dalam peraturan pelaksana dari UU Cipta Kerja terkait Pengadaan Tanah yaitu PP Nomor 19 Tahun 2021 juga sejalan dengan yang tercantum dalam UU Cipta Kerja. Bahwa Musyawarah sebagaimana dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk ganti kerugian

Namun terdapat satu hal yang masih bias, yaitu pada Pasal 37 UU Pengadaan Tanah yang menyatakan bahwa musyawarah dilakukan untuk menetapkan bentuk dan/atau besaran ganti kerugian, tidak diubah oleh UU Cipta Kerja.

Sehingga terjadi pertentangan, yang mana di satu sisi hasil penilaian dari penilai telah bersifat final dan mengikat, namun di sisi lain upaya musyawarah untuk menentukan besaran nilai ganti kerugian juga masih terbuka untuk dilaksanakan.

7 Dampak dari inkonsistensi pengaturan terkait penentuan besaran nilai ganti kerugian terhadap Masyarakat Kabupaten Bandung dan Kabupaten Sumedang .

Inkonsistensi pengaturan terkait penentuan besaran nilai ganti kerugian ini pada akhirnya menimbulkan pelaksanaan yang berbeda-beda di tiap daerah yang terkena pengadaan tanah bagi pembangunan Jalan Tol Cisumdawu. Di Kabupaten Bandung.¹⁸

Hari Sampurno selaku Sekretaris Pengadaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, mengatakan bahwa musyawarah dengan pihak yang berhak dilakukan untuk menentukan bentuk, bukan menentukan besaran, besaran nilai ganti kerugian telah ditentukan oleh penilai, dan

musyawarah juga hanya untuk menentukan bentuk ganti kerugian.

Desa Sindangsari, Kecamatan Sukasari; Desa Cibeusi, Kecamatan Jatinangor; dan Desa Margaluyu, Kecamatan Tanjungsari, menyatakan penggantian kerugian yang didapat dari pengadaan tanah bagi pembangunan proyek jalan tol cisumdawu ini dapat terbilang besar dan adil, karena proses penentuan besaran nilai ganti kerugian dilakukan dengan musyawarah sehingga pelaksana pengadaan tanah dapat mendengar pendapat dan keinginan pihak yang berhak secara langsung untuk selanjutnya dapat menilai kerugian-kerugian non fisik yang diderita oleh pihak yang berhak.¹⁹

Terjadinya inkonsistensi pengaturan terkhusus berkaitan penentuan besar dan atau bentuk dari ganti rugi, menyebabkan pelaksanaan yang berbeda-beda di tiap daerah terdampak pengadaan tanah bagi pembangunan Jalan Tol Cisumdawu, pada akhirnya menimbulkan ketidakpastian hukum terkait penentuan besaran ganti kerugian karena pengaturan yang ada masih belum jelas dan inkonsekuensi.²⁰

8 Pertentangan antara Pengaturan Penetapan Ganti Rugi dalam Musyawarah dengan Asas-Asas Pengadaan Tanah

Sebagai bentuk penjaminan terhadap hak-hak dari masyarakat terutama dalam pelaksanaan pengadaan tanah, UU NO 2 Tahun 2012 pada Bab II Pasal 2 telah mengatur terkait asas-asas yang digunakan dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana yang Penulis telah paparkan pada Bab II, yakni sebagai berikut:²¹ Asas Kemanusiaan, Asas

¹⁷ Ibid

¹⁸ Wibowo, S. N. *Op.Cit.*, Hlm 197

²¹ Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum pada Bab II Pasal 2

Keadilan, Asas Kemanfaatan, Asas Kepastian, Asas Keterbukaan, Asas Kesepakatan, Asas Keikutsertaan, Asas Kesejahteraan, Asas Keberlanjutan, Asas Keselarasan

Penambahan pengaturan tentang penilaian penilai final dan mengikat dalam UU Cipta Kerja menghilangkan salah satu upaya pihak yang berhak untuk dapat memperjuangkan hak-haknya sebagaimana yang telah dijamin dalam UU HAM yang salah satunya menyangkut partisipasi dalam proses penentuan nilai ganti kerugian.

Hal tersebut tentunya bertentangan dengan asas-asas pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang tercantum dalam Pasal 2 UU Pengadaan Tanah. Dengan hilangnya hak-hak tersebut, dengan sendirinya juga menimbulkan tidak terciptanya perlindungan hukum bagi para pihak yang berhak²²

9 Ketidakpastian Hukum terkait Jangka Waktu Pembayaran Ganti Rugi

Pasal 78 ayat (5) Peraturan Pemerintah No 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum batasan paling lama ganti rugi diberikan yakni paling lama 17 hari sejak penyampaian hasil validasi oleh pelaksana pengadaan tanah.

Terdapat pengecualian dalam hal batasan paling lama ganti rugi diberikan, yakni pada pasal 78 ayat (7), yang mana ganti rugi dapat diberikan lewat dari 17 hari jika dalam hal tertentu yakni:

- a Tidak tersedianya anggaran yang cukup
- b Saat pembayaran ganti rugi pihak yang berhak tidak hadir
- c Terjadi persoalan keamanan, ekonomi, politik, dan budaya maupun persoalan lainnya.

²² Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum pada Bab II Pasal 2

Meskipun dalam Peraturan Pemerintah No 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum telah menentukan bahwa jangka waktu pembayaran ganti rugi ialah paling lambat 17 hari sejak penyampaian oleh pelaksana pengadaan tanah, namun dalam pasal 78 ayat (7) memaparkan terkait adanya pengecualian tanpa menyebutkan batas dari pengecualian tersebut, sehingga hal ini mendorong terjadinya ketidakpastian dalam pembayaran ganti rugi manakah syarat pengecualian tersebut terjadi.²³

Sehingga meskipun pemerintah telah memberikan batasan terhadap jangka waktu pembayaran ganti rugi, namun terdapat pengecualian pembayaran ganti rugi sehingga menyebabkan ketidakpastian hukum terkait batasan pembayaran ganti rugi diberikan, dalam hal anggaran tidak mencukupi.

B Penerapan Tindakan Ganti Rugi dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Melonguane Daerah Kabupaten Kepulauan Talaud (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 45/Pdt.G/2022/Pn Mgn).

Berbagai pengaturan yang mengatur tentang pelaksanaan ganti rugi telah mengalami beberapa perubahan, termasuk dalam hal penentuan besaran ganti rugi dan pemberian ganti rugi yang layak dan adil.²⁴

Prosedur yang telah diatur dalam peraturan tentang ganti rugi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum bertujuan untuk

²³ Peraturan Pemerintah No 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

²⁴ Upik Hamidah, *Politik Hukum Pengaturan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum*, Jurnal Ilmu Hukum Praevia. Vol. 6.No. 1., Januari-Juni 2012. Hlm 5

menghindari terjadinya penyalagunaan kekuasaan yang dilakukan oleh pelaksana pengadaan tanah, yang berujung pada tercederahnnya hak asasi kusunya hak atas tanah dari masyarakat yang terkena pengadaan tanah.²⁵

Penerapan tindakan ganti rugi dalam pengadaan tanah masih sering diabaikan, ketidakpastian dalam penerapan ganti rugi biasanya terjadi di daerah maupun pulau-pulau terluar, hal ini dikarenakan kebanyakan masyarakat di daerah tersebut masih tidak paham persoalan hukum yang menjamin hak mereka.

Kasus tersebut telah terjadi di Sulawesi Utara kususnya di Melonguane Daerah Kabupaten Kepulauan Talaud, dimana masyarakat pada daerah tersebut banyak yang kurang paham terkait hak-hak mereka atas tanah.

Kasus Posisi

a Para Pihak.

Antara Jansen Mamalanggo Rompah, selanjutnya disebut sebagai Penggugat, melawan, Pemerintah Republik Indonesia cq Bupati Kepulauan Talaud, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I dan Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Kepulauan Talaud, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II.²⁶

b Objek Sengketa

Sebagian tanah milik Penggugat dengan ukuran lebar 13 Meter dan 70 Meter atau sekitar lebih 910 M² (Sembilan ratus sepuluh meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 260 Desa Melonguane Surat Ukur Tanggal 23 Januari1991, Nomor : 66/1991 dengan Luas 1.932 (seribu sembilan ratus tiga puluh dua meter persegi),

c Posita Gugatan

Penggugat menegaskan bahwa pembangunan jalan pada 2004–2005 dilakukan tanpa persetujuan atau ganti rugi, meskipun Penggugat telah mengirim surat permohonan kompensasi pada 2017 dan 2020, Namun tidak mendapatkan jawaban dari pihak pemerintah. Sertifikat Hak Milik Nomor 260/Melonguane (1991) menjadi bukti utama kepemilikan tanah seluas 1.932 m², di mana sebagian tanah tersebut yakni 910 m² di antaranya dijadikan jalan. Penggugat juga merujuk pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang wajibkan ganti rugi melalui musyawarah. Kerugian materil ditaksir Rp682,500.000,-(enam ratus delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) berdasarkan NJOP Rp750.000/m², sementara kerugian immateril dituntut Rp300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) akibat pelanggaran hak.

d Petitum

Berdasarkan atas alasan-alasan dalam posita yang diajukan diatas. Penggugat mengajukan Petitum sebagai berikut: Pengakuan perbuatan melawan hukum oleh tergugat, penetapan kepemilikan sah atas tanah objek sengketa, mendapatkan ganti rugi materil dan immaterial, pengembalian tanah dalam keadaan kosong, sahnya sita jaminan, pembayaran denda harian (*dwangsom*) rp1 juta/hari, pelaksanaan putusan seketika (*uitvoerbaar bij voorraad*).

e Eksepsi Tergugat

Tergugat mengajukan tiga eksepsi utama:

- 1) Kurang Pihak
- 2) Obscuur Libel (Gugatan Kabur)
- 3) Kadaluarsa

f Fakta Hukum

Penggugat mengajukan 6 bukti surat, termasuk sertifikat, surat permohonan ganti rugi, dan surat pemberitahuan pajak terhutang bagi pajak bumi bangunan, serta 3

²⁵ Ibid

²⁶ Putusan Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Mgn. Hlm 1

saksi yang menguatkan kepemilikan tanah dan ketiadaan kompensasi. Saksi Tergugat, seperti Edi Lalombombuida (PNS).

2 Tinjauan Putusan Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Mgn.

Berdasarkan uraian peristiwa serta fakta-fakta baik berdasarkan bukti surat maupun saksi-saksi yang kemudian telah dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Hakim dalam putusan Perkara Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Mgn, Maka Penulis melakukan analisa sebagai berikut:

a Tinjauan Yuridis terhadap Putusan Hakim atas Kepemilikan Sah dari Sebidang Tanah Objek Sengketa dalam Putusan Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Mgn.

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA pengertian hak milik adalah sebagai berikut: hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.²⁷

Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat, mengingat semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 6 UUPA

Dalam Putusan Perkara Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Mgn. Putusan Hakim terhadap kepemilikan sah dari sebidang tanah objek sengketa menimbulkan ketidak seimbangan antara kepastian hukum dari penggugat dan kemanfaatan umum.

Di satu sisi Hakim secara tegas mengakui kepemilikan sah Penggugat atas tanah berdasarkan sertifikat. Di sisi lain Hakim memutuskan untuk tidak mengabulkan permintaan pengembalian tanah dengan alasan "kemanfaatan umum", karena tanah telah dijadikan jalan yang digunakan masyarakat.

²⁷ Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUP A

b Tinjauan Yuridis terhadap Putusan Hakim atas Metode Penghitungan Ganti Rugi dalam Putusan Perkara Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Mgn.

Hakim menetapkan ganti rugi materil sebesar Rp663,39 juta berdasarkan NJOP senilai Rp243.000/m² dikalikan tiga. Meski dianggap "adil", metode ini menuai kritik karena:

- 1) Ketidakjelasan Dasar Penggunaan NJOP

NJOP adalah nilai pajak, bukan nilai pasar. Dalam banyak kasus, NJOP jauh lebih rendah daripada nilai riil tanah, terutama di daerah berkembang seperti Melonguane yang sedang mengalami pemekaran wilayah.

- 2) Pengabaian Unsur Kerugian Komprehensif

Hakim hanya menghitung kerugian fisik tanah yakni 910 m² objek sengketa × Nilai Jual Objek Pajak × 3, tetapi mengabaikan kerugian non-fisik seperti: kerugian sisa tanah, biaya transaksi dan adaptasi, nilai strategis lokasi

Tanah di sekitar jalan umum biasanya bernilai tinggi karena potensi komersial, terlebih lagi tanah tersebut terletak di dekat area perkantoran yang banyak didirikan tempat usaha maupun penginapan. Akan tetapi hal ini tidak dihitung

c. Tinjauan Yuridis terhadap Putusan Hakim atas Tindakan Pengabaian Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Verifikasi Sertifikat pada Putusan Perkara Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Mgn.

Hakim menyatakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak perlu diikutsertakan karena sertifikat Penggugat masih sah. Namun hal ini justru menjadi rancu.

Risiko terjadinya dualisme kepemilikan dalam pemeriksaan setempat, Tergugat mengklaim tanah objek sengketa telah tercatat sebagai aset pemerintah berdasarkan Berita Acara Penyerahan Hak (T.I-5). Jika BPN tidak dilibatkan, tidak ada kepastian apakah sertifikat Penggugat masih berlaku penuh atau ada pencatatan ganda di sistem BPN. Misalnya, jika tanah telah dihibahkan atau dialihkan ke pemerintah, sertifikat seharusnya dibatalkan atau diubah statusnya.

Ketidaksesuaian dengan prosedur sertifikasi sebagaimana dalam Pasal 32 PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah mewajibkan BPN melakukan pembaruan data jika terjadi perubahan fisik tanah seperti alih fungsi menjadi jalan. Dalam kasus ini, jalan dibangun pada 2004–2005, tetapi sertifikat Penggugat tetap atas nama pribadi hingga 2022.

PENUTUP

A Kesimpulan

Berdasarkan dari uraian dalam bab pembahasan, maka Penulis menarik beberapa kesimpulan, sebagai berikut:

- 1 Pengaturan hukum terkait tindakan ganti dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Indonesia terdiri atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda yang Ada Diatasnya, Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-

Undang, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum .Namun terdapat beberapa permasalahan yakni terkait dengan munculnya pertentangan dan ketidakpastian hukum.

- 2 Putusan hakim dinilai melakukan pengabaian prinsip kepastian hukum, terjadi pertentangan antar keadilan dengsn kemanfaatan, ketidakjelasan dasar penggunaan njop, pengabaian unsur kerugian komprehensif seperti tidak menghitung kerugian sisa tanah biaya transaksi dan adaptasi nilai strategis lokasi, putusan hakim berpotensi menimbulkan konflik di masa depan dikarenakan tanpa verifikasi bpn terlebih dahulu

B Saran

- 1 Pembuat peraturan perundang-undangan dalam hal ini lembaga legislatif, harus melakukan optimalisasi peraturan yang mengatur tindakan ganti rugi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum melalui revisi terhadap peraturan yang saling bertentangan, dan mencabut peraturan yang sudah tidak relevan dan bertentangan, demi mencegah terjadinya dualisme hukum dan kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
- 2 Pemerintah Kabupaten Kepulauan Talaud bersama Badan Pertanahan Nasional harus melakukan pendataan kembali tanah yang menjadi objek

sengketa, untuk menjamin kepastian hukum mengenai kepemilikan atas tanah tersebut, dan jika tanah tersebut pada akhirnya tetap digunakan sebagai jalan maka pemerintah harus memberikan ganti rugi terhadap tergugat tidak hanya berdasarkan NJOP saja melainkan dengan memperhatikan terkait sisa tanah, nilai ekonomis tanah, lokasi strategi tanah objek sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Amirauddin dan Zainal Asikin. 2016. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet IX. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Arba, M. (2019). *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Dunn, N. W. 1981. *Public Policy Analysis: An Introduction, Department of Public and International Affairs*, Pittsburgh University.
- Hutagalung, A. S. 2008. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Hutagalung A.S. 2005. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: LPHI.
- Harsono, Boedi. (2002). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan.
- Limbong, B. 2011. *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Rahardjo, S. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Soemitro, R, H. 1999. *Metode Penelitian Hukum, ,Metodologi Penelitian Ilmu Sosial (Dengan Otoritas Penelitian*

Bidang Hukum), Pelatihan, Metodologi Ilmu Sosial Bagian Hukum Dn Masyarakat FH Undip.

Sudjito. 2012. *Restorasi Kebijakan Pengadaan, Perolehan, Pelepasan Dan Pendayagunaan Tanah, Serta Kepastian Hukum Dibidang Investasi*. Yogyakarta: TUGUJOGJAPustaka.

Soekanto, S Dan Mamuji, S. 2010, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Sumardjono, M, S, W. 2008. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.

Satjipto Rahardjo (2009). *Hukum dan Perubahan Sosial*. Yogyakarta: Genta Publishing

Subekti (1995). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.

JURNAL

Zakie, M. 2011. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Perbandingan antara Malaysia dan Indonesia*, Jurnal Hukum *Ius Quia Iustum* Edisi Khusus, Vol. 18.

Koeswahyono, I. 2008. *Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*”, Jurnal Konstitusi PPK-FH, 1.1, 1-19.

Upik Hamidah, *Politik Hukum Pengaturan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum*, Jurnal Ilmu Hukum Praevia. Vol. 6.No. 1., Januari-Juni 2012

Kencana, D, A, M. 2023. Pelaksanaan Ganti Kerugian pada Pengadaan Tanah Guna Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam Kasus

- Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak.
- Yusrizal, M. 2017 *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. De Lega Lata. 2.1.
- Sahnan, M, Yazid Fathoni, Musakir Salat. 2015 *Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pembebasan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan. Vol III. Nomor 9.
- Wibowo, S, N. *Kepastian Hukum Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Cisumdawu*. Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad. Volume 4, Nomor 2, Juni 2021
- PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**
- Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt)
- UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda yang Ada Diatasnya
- Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia
- Undang-undang No 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum.
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang

- Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

INTERNET

<https://www.kompas.com/properti/read/2024/09/24/212539121/catatan-infrastruktur-yang-dibangun-jokowi-ada-jalan-tol-hinggaDiakses pada 13 November 2024>

Pemerintah Kabupaten Kepulauan Talaud, "Profil Kabupaten," <https://www.talaudkab.go.id/profil-kabupaten/> diakses pada 6 November 2024.

Efendi, Moh. Jauhar. (2016). *Memaknai Kepentingan Umum*. Dimuat di Tribun Kaltim, Senin 18 April 2016.

KAMUS

KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia)

PUTUSAN

Putusan Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 45/Pdt.G/2022/Pn Mgn