



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 14 September 2023, Revised: 23 September 2023, Publish: 24 September 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Penyerahan Pembayaran Ganti Rugi Oleh Pemerintah Daerah Atas Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3726/K/Pdt/2016)

Delfira Rachmawati¹, Ramma Setyasuryantoro², Felicia Tanalina Ylma³

¹ Universitas Airlangga, Indonesia

Email: delfirarachmawati57@gmail.com

² Universitas Airlangga, Indonesia

Email: rammasetya@gmail.com

³ Universitas Airlangga, Indonesia

Email: felicia.tanalina@gmail.com

Corresponding Author: delfirarachmawati57@gmail.com¹

Abstract: *This legal research aims to provide knowledge regarding the delivery of compensation payments provided by the government, especially the Regional Government, for land acquisition for development in the public interest, which will be analyzed through two legal issues, namely 1) The obligation to provide compensation by the Regional Government in implementation land procurement for development in the public interest, and 2) Legal protection for land rights holders in compensation for land acquisition for development in the public interest. This research is a type of legal research which aims to solve the legal issues faced. Land acquisition for public purposes is carried out by providing appropriate and fair compensation. Meanwhile, based on Article 36 of Law 2/2012 Jo. Article 74 Government Regulation 19/2021, forms of compensation in land acquisition for public purposes can be given in the form of money, replacement land, resettlement, share ownership, or other forms agreed to by both parties. Based on facts and legal analysis, the Plaintiffs have the right to receive compensation from the City Government as the party that procured land rights for the public interest. The Defendant, as the executor of the procurement of land rights for public purposes, still has the obligation to provide adequate and fair compensation to the entitled party, which in this case is the Plaintiff.*

Keyword: *Agrarian, Compensation, Land Acquisition, Legal Protection, Public Interest.*

Abstrak: Penelitian hukum ini bertujuan untuk memberikan pengetahuan mengenai penyerahan pembayaran ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah, khususnya Pemerintah Daerah, atas pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, yang akan dianalisis melalui dua isu hukum, yakni 1) Kewajiban pemberian ganti kerugian oleh

Pemerintah Daerah dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dan 2) Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Penelitian ini merupakan tipe penelitian hukum (*Legal Research*) yang bertujuan untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil. Adapun berdasarkan Pasal 36 UU No. 2 Tahun 2012 Jo. Pasal 74 PP No. 19 Tahun 2021, bentuk ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Berdasarkan fakta dan analisis hukum, Para Penggugat memiliki hak untuk mendapat ganti kerugian dari Pemerintah Kota sebagai pihak yang melakukan pengadaan hak atas tanah untuk kepentingan umum. Pihak Tergugat sebagai pelaksana pengadaan hak atas tanah untuk kepentingan umum tetap memiliki kewajiban untuk memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, yang dalam hal ini merupakan pihak Penggugat.

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

PENDAHULUAN

Sebagai negara hukum, Indonesia memiliki tujuan untuk menciptakan ketertiban, keamanan, keadilan dan kesejahteraan di dalam kehidupan bermasyarakat. Demi kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama, Negara terus melakukan pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam proses memenuhi pembangunan tersebut Negara memiliki kebutuhan tanah. Tidak hanya itu, penyebab Negara terus membutuhkan tanah untuk pembangunan adalah karena meningkatnya kegiatan pembangunan dan pengembangan wilayah di daerah, begitu juga dengan meningkatnya pertambahan jumlah penduduk. Selain itu pada dasarnya tanah tidak diberikan kepada perorangan sehingga tidak benar bahwa apabila seorang yang menjual tanah berarti menjual miliknya, yang benar adalah dia hanya menjual jasa memelihara dan menjaga tanah selama dikuasainya. Hal ini sebagaimana konsepsi hukum tanah Nasional yang diambil dari hukum adat, yakni berupa konsepsi yang komunalistik religius yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.

Hak menguasai oleh Negara yang ditegaskan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, untuk selanjutnya disebut sebagai UUD NRI 1945 menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Fungsi sosial yang didasarkan pada Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 yang menyebutkan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, maka tanah yang dimiliki seseorang bukan hanya memiliki fungsi sosial dan diperuntukkan bagi pemiliknya saja, tetapi juga harus bermanfaat bagi bangsa Indonesia seluruhnya dan sebaliknya setiap tanah tersebut dibutuhkan untuk kepentingan umum. Hak menguasai negara atas tanah bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum publik. Tujuan hak negara atas tanah mengandung tugas kewenangan untuk mengatur dan mengelola tanah bersama tersebut untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.

Kegiatan menyediakan tanah untuk kepentingan umum oleh instansi yang memerlukan tanah sesuai dan berdasar pada RTRW, Rencana Pembangunan Nasional/Daerah, Rencana Strategis, dan Rencana Kerja instansi yang memerlukan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Berdasarkan Pasal 18 UU No. 5 Tahun 1960, untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang. Dengan kata lain pencabutan hak atas tanah bukan semata-mata mengambil alih hak atas tanah dari hak yang dimiliki oleh individu atau golongan yang menjadi hak Negara, akan tetapi Negara ada keharusan memberikan konsekuensi berupa ganti rugi.

Sebagaimana dalam kasus Putusan MA Nomor 3726/K/Pdt/2016. yang akan dikaji dalam penelitian ini bahwa pihak Penggugat sebagai pihak yang berhak tidak mendapatkan ganti kerugian atas pengadaan hak atas tanah untuk kepentingan umum tersebut. Maka dengan demikian hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 3 UU No. 2 Tahun 2012, 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. Pasca pengadaan tanah untuk kepentingan umum, kehidupan sosial ekonomi pihak yang berhak atas ganti kerugian menjadi lebih baik. Sedangkan sebagai pihak yang berhak atas ganti rugi, kehidupan sosial dan ekonomi Penggugat justru menurun dan mengalami kerugian materiil dan immateriil. Dengan demikian maka pemberian ganti kerugian sudah seharusnya diberikan oleh pihak Tergugat.

METODE

Penelitian ini merupakan tipe penelitian hukum (*Legal Research*). Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum merupakan suatu kegiatan know-how dalam ilmu hukum, bukan sekedar know-about. Sehingga tujuan dari penelitian hukum ini adalah untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi.

Isu Hukum

- 1) Kewajiban pemberian ganti kerugian oleh Pemerintah Daerah dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum
- 2) Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kewajiban Pemberian Ganti Kerugian oleh Pemerintah Daerah dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, untuk selanjutnya disebut sebagai UUPA merupakan landasan pengaturan hukum agraria nasional. Oleh karena itu, dengan adanya UUPA sebagai landasan pengaturan hukum agraria nasional, mencabut peraturan-peraturan serta keputusan yang dibuat oleh Pemerintah Hindia Belanda. Pasal 2 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa yang menjadi dasar pembentukan Undang-Undang ini adalah Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 yang berbunyi: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat."

Berdasarkan Pasal 4 UUPA, Hak penguasaan atas tanah terdiri dari:

- 1) Hak bangsa Indonesia atas tanah
- 2) Hak menguasai dari negara atas tanah

- 3) Hak ulayat masyarakat hukum adat
- 4) Hak-hak perseorangan atas tanah

Hak menguasai negara atas tanah termasuk salah satu hak penguasaan atas tanah. Menurut Pasal 2 UUPA bahwa negara bukan sebagai pemilik tanah tetapi negara menguasai tanah dengan dasar hak menguasai negara atas tanah. Pasal 2 UUPA yang dalam ayat (1) nya menyatakan bahwa bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Dalam melaksanakan tugas tersebut, negara merupakan organisasi kekuasaan rakyat yang tertinggi. Terkait wewenang-wewenang Hak Menguasai Negara atas Tanah tersebut diatur dalam berdasarkan Pasal 2 ayat (2) UUPA. Hak menguasai tanah oleh Negara tersebut bertujuan untuk mencapai kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur. Realitas yang terjadi menunjukkan tugas yang dibebankan kepada negara belum sepenuhnya memberikan kemakmuran kepada seluruh rakyat Indonesia secara merata. Atas dasar kewenangan negara tersebut, maka berdasarkan pasal 4 ayat (1) UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan oleh negara (pemerintah) kepada subyek hukum. Pengaturan tanah yang dimaksudkan disini bukan pengaturan tanah dengan segala aspek yang berkaitan dengan tanah, tetapi dalam pengertian yuridis yaitu lebih kepada aspek hak atas tanah.

Dalam kedudukan sebagai pemegang Hak Menguasai Negara atas tanah, negara tidak sama kedudukan hukumnya dengan warga negara namun hal itu tidak berarti keberadaan negara terpisah dari warga negaranya. Negara merupakan personifikasi dari seluruh rakyat yang membentuknya. Sebagai personifikasi dari seluruh rakyatnya, negara memiliki wewenang untuk mengatur hal yang berhubungan dengan tanah.

Hak menguasai negara pada hakikatnya memberi wewenang kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Selaras dengan ketentuan yang termaktub dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI 1945 bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dalam mewujudkan kemakmuran rakyat maka Pemerintah perlu menyelenggarakan pembangunan. Pembangunan untuk kepentingan umum merupakan salah satu upaya pemerintah dalam kerangka pembangunan nasional.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak. Dalam melakukan pembangunan untuk kepentingan umum, maka pemerintah memerlukan tanah yang pengadaannya dilakukan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung dalam UUD NRI 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai nilai-nilai berbangsa dan bernegara. Adapun yang dimaksud sebagai kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Maria S.W. Sumardjono menguraikan bahwa mengenai kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum dibatasi pada kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki oleh pemerintah, serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan. Selaras dengan hal tersebut, Mudakir Iskandar Syah menguraikan bahwa secara garis besar arti kepentingan umum yang berkaitan dengan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum menyangkut 3 (tiga) aspek, yaitu:

- 1) Kepentingan sebagian besar atau seluruh lapisan masyarakat;
- 2) Sarana kepentingan umum yang tidak dapat ditunda-tunda lagi keberadaannya
- 3) Lokasi lahan tidak dapat dialihkan atau dipindahkan ke tempat lain.

Di Indonesia, terkait dengan klasifikasi yang dimaksud sebagai kepentingan umum ini diatur di dalam Pasal 10 UU No. 2 Tahun 2012 sebagaimana diubah dalam Pasal 10 UU Cipta Kerja yang menyebutkan terkait Tanah untuk Kepentingan Umum yang digunakan untuk pembangunan:

- 1) pertahanan dan keamanan nasional;
- 2) jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api;
- 3) waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air dan sanitasi dan bangunan pengairan lainnya;
- 4) pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- 5) infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- 6) pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan/atau distribusi tenaga listrik;
- 7) jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
- 8) tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- 9) rumah sakit Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- 10) fasilitas keselamatan umum;
- 11) pemakaman umum Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- 12) fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- 13) cagar alam dan cagar budaya;
- 14) kantor Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, atau Desa;
- 15) penataan permukiman kumuh perkotaan dan atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa termasuk untuk pembangunan rumah umum dan rumah khusus;
- 16) prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- 17) prasarana olahraga Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- 18) pasar umum dan lapangan parkir umum;
- 19) kawasan Industri Hulu dan Hilir Minyak dan Gas yang diprakarsai dan atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;
- 20) Kawasan Ekonomi Khusus yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;
- 21) kawasan Pariwisata yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;
- 22) kawasan Ketahanan Pangan yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah; dan
- 23) kawasan pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah.

Kriteria dalam ketentuan diatas bersifat limitatif, sehingga jika tidak ada kegiatan yang disebutkan di atas, maka tidak dapat dikategorikan sebagai untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil. Pihak yang berhak wajib melepaskan tanahnya setelah pemberian Ganti Kerugian diberikan atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Selain itu, pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada Pihak yang berhak. Pihak yang berhak dalam hal ini yaitu pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah yang bersangkutan sebagaimana disebut dalam Pasal 1 Angka 3 UU No. 2 Tahun 2012.

Pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib untuk melepaskan hak atas tanah yang menjadi objek pengadaan tanah dan menyerahkan bukti kepemilikan atas objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan sebagaimana termaktub dalam Pasal 41 ayat (2) UU No. 2 Tahun 2012. Adapun berdasarkan

Pasal 36 UU No. 2 Tahun 2012 Jo. Pasal 74 PP No. 19 Tahun 2021, bentuk ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3726/K/Pdt/2016, para Penggugat adalah para ahli waris dari almarhum Mochamad Chotib, almarhum Haji Aminah Ichsan dan almarhum Nyonya Noer Chasanah yang merupakan pemilik sah sebidang tanah darat seluas 2.908 m² (dua ribu sembilan ratus delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Greges, Kecamatan Asemrowo Kota Surabaya tercatat atas nama Mochamad Chotib Moestofa Chamil sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2780 yang berasal dari pemecahan Sertifikat Hak Milik nomor 6 Kelurahan Greges. Tergugat I sebagai Ketua Panitia Pengadaan Tanah dan Turut Tergugat I telah menyelesaikan proyek Surabaya Urban Development Project (SUDP) dengan menggunakan tanah milik Para Penggugat, ternyata sampai saat ini masih belum juga melaksanakan penyelesaian pembayaran ganti rugi kepada para Penggugat selaku pihak yang dirugikan. Bahwa pihak Penggugat sebagai pihak yang melepaskan tanahnya untuk kepentingan umum pada prinsipnya pihak Penggugat merupakan pihak yang berhak atas ganti kerugian. Namun, pihak Penggugat sebagai pihak yang berhak tidak mendapatkan ganti kerugian atas pengadaan hak atas tanah untuk kepentingan umum tersebut. Hal tersebut bertentangan dengan tujuan dari pengadaan tanah untuk kepentingan umum yaitu bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak sebagaimana termaktub dalam Pasal 3 UU No. 2 Tahun 2012.

Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Ganti Rugi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Setiap orang akan selalu memiliki hak dan kewajiban yang harus dilindungi, diberikan dan dilaksanakan, begitupun bagi para pemegang hak atas tanah. Perlindungan hukum merupakan sesuatu yang penting karena apabila dilihat dari tujuannya, yakni untuk memastikan subjek hukum memperoleh tiap-tiap haknya. Perlindungan hukum dapat memberikan suatu proteksi atau perlindungan penuh pada subjek hukum yang hak-haknya dilanggar. Perlindungan hukum ialah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati seluruh hak yang diberikan oleh hukum. Sementara itu, menurut Prof. Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum ialah suatu tindakan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum, dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum. Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah mengandung pengertian bahwa pemegang hak atas tanah berhak dilindungi hak-haknya terkait dengan pengadaan tanah yang dilakukan oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah. Konsep yang dijabarkan oleh Philipus M. Hadjon dalam bukunya disebutkan bahwa pengertian perlindungan hukum bagi rakyat berkaitan dengan rumusan yang dalam kepustakaan berbahasa Belanda berbunyi “rechtsbescherming van de burgers tegen de overhead” dan dalam kepustakaan berbahasa Inggris “legal protection of the individual in relation to acts of administrative authorities”.

Perlindungan hukum tidak akan mencapai tujuannya secara optimal jika berdiri sendiri. Diperlukan pula suatu instrumen agar perlindungan hukum dapat mencapai tujuannya. Instrumen tersebut ialah penegakan hukum. Masalah pokok penegakan hukum terletak kepada faktor-faktor yang mempengaruhinya. Faktor-faktor tersebut adalah pertama, faktor hukumnya, kedua faktor penegak hukum, ketiga, faktor sarana atau fasilitas, keempat faktor masyarakat dan kelima faktor kebudayaan.

Berbicara mengenai bentuk ganti rugi, dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan Pasal 36 UU No. 2 Tahun 2012 Jo. Pasal 74 PP No. 19 Tahun 2021, dapat

diberikan dalam bentuk uang; tanah pengganti; permukiman kembali; kepemilikan saham; bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Sejatinya, perlindungan hukum adalah sebuah konsep yang universal yang diterapkan pada negara hukum. Mengingat dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan bahwa Indonesia adalah negara hukum, maka perlindungan hukum harus diberikan kepada pihak yang mendapatkan tindakan atau pelanggaran yang tidak sesuai atau bertentangan dengan peraturan hukum yang dilakukan oleh negara maupun masyarakat. Dengan begitu, konsep perlindungan hukum dapat dimaknai sebagai adanya usaha yang diberikan untuk mempertahankan hak-hak masyarakat yang dilindungi. Hal tersebut juga bertalian dengan yang telah dikemukakan oleh Maria S.W. Sumardjono dengan konsekuensi adanya pengakuan yang dilakukan oleh negara atas tanah yang dimiliki oleh seseorang atau masyarakat adat. Oleh sebab itu, negara wajib memberikan jaminan untuk menyediakan adanya kepastian hukum agar masyarakat dapat mempertahankan hak atas tanahnya terhadap gangguan-gangguan yang dilakukan oleh pihak lain.

Hukum pertanahan di Indonesia pada prinsipnya memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Sehingga penggunaan serta pengawasan atas tanah harus tidak lepas dari landasan hak atas tanah yang telah diatur di dalam hukum positif. Artinya, negara mengakui adanya kepemilikan hak atas tanah oleh masyarakat, oleh karena itu dalam hal perlu dilakukan pembangunan untuk kepentingan umum, maka pemerintah harus menghargai hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat dengan mementingkan proses musyawarah terlebih dahulu. Melalui konsep yang demikian, perlindungan hukum dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum memberikan penghormatan kepada masyarakat terhadap hak atas tanah yang dimilikinya.

Hal ini memiliki keterikatan kuat dengan apa yang telah disampaikan oleh Boedi Harsono yang menyatakan bahwa salah satu tujuan adanya UUPA adalah bukan untuk menambah pemberian batasan atau bahkan menegasikan kebebasan individu untuk menggunakan dan peruntukan tanah yang dimilikinya. Adanya penghargaan terhadap hak atas tanah menegaskan bahwa UUPA memiliki maksud untuk memperkuat kedudukan individu secara vertikal, yaitu hubungan antara negara dengan masyarakat, maupun secara horizontal, yaitu hubungan antar sesama individu.

Dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dikenal beberapa asas atau prinsip yang harus diperhatikan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu antara lain:

- 1) Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus memiliki landasan hak;
- 2) Semua hak atas tanah secara langsung maupun tidak langsung harus bersumber pada hak bangsa;
- 3) Cara memperoleh tanah yang sudah diberikan hak oleh seseorang atau badan hukum harus melalui kesepakatan dengan pihak yang bersangkutan;
- 4) Dalam keadaan yang memaksa, terdapat cara lain yaitu presiden memiliki kewenangan untuk melakukan pencabutan hak tanpa persetujuan pihak yang bersangkutan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya

Terkait dengan perlindungan hukum terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum, terdapat pendapat dari Maria S.W. Sumardjono terkait dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan kaitan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah, yakni perlindungan hukum kepada masyarakat yang objek tanahnya diambil untuk pembangunan atas dasar kepentingan umum yang secara formil telah diejawantahkan ke dalam hukum positif harus mendapatkan peningkatan perwujudan secara konsekuen dan konsisten. Sebab negara memiliki hak untuk mengambil tanah demi kepentingan umum, sedangkan di sisi lain pengakuan serta penghormatan atas

hak-hak dasar manusia juga turut diberikan secara proporsional. Hal ini untuk perlu dilakukan untuk mencapai tujuan hukum itu sendiri, yaitu adanya kepastian hukum, keadilan, dan kebermanfaatannya.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai konstitusi Indonesia mengakui adanya hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 28 huruf h ayat (4) yang berbunyi “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang dan harus diimbangi dengan ganti kerugian”. Ganti kerugian merupakan cara untuk menukar tanah yang sebelumnya dimiliki oleh individu atau perusahaan dengan beberapa bentuk yang disepakati, mengingat pemilik yang berhak dalam menguasai tanah tersebut secara tidak langsung terikat dengan beberapa dimensi seperti dimensi sosial maupun kepercayaan, sehingga dapat dimaknai bahwa ganti kerugian secara adil sejatinya tidak serta merta hanya didasarkan pada penilaian materiil yang hanya mempertimbangkan aspek ekonomi yang terdapat di dalam tanah tersebut. Bahkan dalam kacamata aspek ekonomi pun, Jusuf Kalla berpendapat bahwa istilah “ganti kerugian” adalah istilah yang dirasa kurang tepat sehingga seyogyanya perlu diterapkan istilah “ganti keuntungan”. Hal ini dikarenakan bahwa sekalipun pemilik yang berhak telah mendapatkan sejumlah uang atau dalam bentuk lainnya sebagai ganti atas penyerahan objek tanah yang dimilikinya, sejumlah uang itu pun dianggap masih kurang. Lebih lanjut, mengingat pula apabila suatu tanah yang diperoleh dari pengadaan tanah dijadikan suatu proyek infrastruktur, maka secara mutlak nilai dari tanah tersebut mengalami peningkatan. Sehingga pihak yang berhak lazimnya diberikan sejumlah uang atas penilaian yang mempertimbangkan kenaikan nilai secara signifikan tersebut agar pihak yang berhak yang telah melepas dan menyerahkan tanahnya dapat merasakan hak yang sama dengan warga sekitar yang tidak digusur.

Dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, pada Pasal 33 UU No. 2 Tahun 2012 mengatur terkait penentuan penilaian terhadap besarnya nilai ganti kerugian yang dilakukan oleh penilai yang menilai bidang tanah, yaitu:

- 1) Tanah;
- 2) Ruang atas tanah dan bawah tanah;
- 3) Bangunan;
- 4) Tanaman;
- 5) Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- 6) Kerugian lain yang dapat dinilai.

Terdapat beberapa bentuk pemberian ganti kerugian sebagaimana diatur dalam Pasal 36 UU No. 2 Tahun 2012 Jo. Pasal 74 PP No. 19 Tahun 2021 yang menyatakan bahwa pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk uang; tanah pengganti; pemukiman kembali; kepemilikan saham; bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Terkait dengan bentuk kerugian serta jumlah besaran ganti kerugian tersebut kemudian dibahas oleh pihak Lembaga Pertanahan dengan pihak yang berhak melalui mekanisme musyawarah dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja, yang kemudian apabila para pihak telah bersepakat, maka hasil musyawarah tersebut dituangkan dalam berita acara kesepakatan (Vide Pasal 37 ayat (1) dan (2) UU No. 2 Tahun 2012).

Apabila pemegang hak atas tanah tidak dapat menyepakati pemberian bentuk ganti rugi serta besaran ganti rugi yang ditawarkan, maka pemegang hak memiliki hak untuk mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian dilaksanakan (Vide Pasal 38 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012). Adapun jangka waktu bagi Pengadilan Negeri setempat untuk memutus keberatan tersebut adalah 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan (Vide Pasal 38 ayat (2) UU No. 2 Tahun 2012). Bagi pihak yang keberatan atas putusan Pengadilan Negeri dapat mengajukan Kasasi kepada Mahkamah Agung. Putusan yang diberikan oleh Mahkamah Agung tersebut memiliki kekuatan hukum dan akan menjadi dasar pembayaran ganti kerugian bagi pihak yang mengajukan keberatan.

Dalam hal si pemilik hak atas tanah tidak mengajukan keberatan atas pemberian ganti kerugian serta jumlah besarnya, maka secara hukum pemegang hak atas tanah tersebut dianggap menyetujui dan menerima bentuk dan besaran ganti kerugian yang diberikan.

Pemberian ganti kerugian sendiri diberikan secara langsung kepada pihak yang berhak atas tanah yang dilakukan pengadaan untuk kepentingan umum. Pada saat pemberian ganti kerugian, pihak yang berhak tersebut wajib melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah tersebut melalui Lembaga Pertanahan. Sehingga kepemilikan tanah tersebut telah hapus dan tidak berlaku lagi sebagai pembuktian atas kepemilikan terhadap tanah yang dikenai pengadaan untuk kepentingan umum. Selain itu, tanah tersebut juga beralih dikuasai langsung oleh negara.

KESIMPULAN

Berdasarkan fakta dan analisis hukum yang telah dijabarkan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa Para Penggugat memiliki hak untuk mendapat ganti kerugian dari Pemerintah Kota sebagai pihak yang melakukan pengadaan hak atas tanah untuk kepentingan umum. Pihak Tergugat sebagai pelaksana pengadaan hak atas tanah untuk kepentingan umum tetap memiliki kewajiban untuk memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, yang dalam hal ini merupakan pihak Penggugat. Adapun berdasarkan Pasal 36 UU No. 2 Tahun 2012 Jo. Pasal 74 PP No. 19 Tahun 2021, bentuk ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Apabila pemegang hak atas tanah tidak dapat menyepakati pemberian bentuk ganti rugi serta besaran ganti rugi yang ditawarkan, maka pemegang hak memiliki hak untuk mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat. Namun dalam hal si pemilik hak atas tanah tidak mengajukan keberatan atas pemberian ganti kerugian serta jumlah besarnya, maka secara hukum pemegang hak atas tanah tersebut dianggap menyetujui dan menerima bentuk dan besaran ganti kerugian yang diberikan.

REFERENSI

Abdurrahman, 1994, *Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Bandung, Citra Aditya Bakti.

Agus Riyanto, *Penegakan Hukum, Masalahnya Apa?*, <https://business-law.binus.ac.id/2018/12/26/penegakan-hukum-masalahnya-apa/>, diakses pada 25 Juli 2023

Hadjon, Philipus M., 2007, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Malang, Peradaban.

Hajati, Sri, *et al.*, 2021, *Politik Hukum Pertanahan Indonesia*, Jakarta, Kencana.

Harsono, Boedi, 1997, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Bandung, Djambatan.

https://www.bphn.go.id/data/documents/lap. akhkir_mbak_yul.pdf, diakses pada 10 Agustus 2023.

Marsoem, Sudjarwo, *et. al.*, 2015, *Pedoman Lengkap Ganti untuk Pengadaan Tanah, Memetakan Solusi Pengembangan Infrastruktur di Indonesia*, Jakarta, ReneBook.

Marzuki, Peter Mahmud, 2019, *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*, Jakarta, Prenada Media Group.

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Raharjo, Satjipto, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti Bakti.

Santoso, Urip, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta.

Sitorus, Oloan dan Dayat Limbong, 2004, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.

Soimin, Soedharyo, 1993, *Status Hukum dan Pengadaan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika.

Sumardjono, Maria S.W., 2001, *Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi & Implementasi*, Jakarta, Kompas.

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

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum