

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i3>

Received: 28 Februari 2024, Revised: 25 Maret 2024, Publish: 29 Maret 2024

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

## Pemenuhan Asas Keadilan dalam Pemberian Ganti Kerugian Terhadap Pemilik Tanah Akibat Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Ali Bastanta<sup>1</sup>, Tundjung Herning Sitabuana<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Email: [ali.205200246@stu.untar.ac.id](mailto:ali.205200246@stu.untar.ac.id)

<sup>2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Email: [tundjung@fh.untar.ac.id](mailto:tundjung@fh.untar.ac.id)

Corresponding Author: [tundjung@fh.untar.ac.id](mailto:tundjung@fh.untar.ac.id)

**Abstract:** *In the practice of land acquisition for development in the public interest, affected land owners must be given appropriate compensation and fulfill the principles of justice. In the end, often providing compensation for these losses is not appropriate and fair. This research aims to reveal justice in providing compensation to land owners due to land acquisition for development in the public interest. This study is a normative legal study which has descriptive characteristics. Secondary data which includes primary, secondary and tertiary legal material was obtained through library study. After the data is collected, it is then studied using qualitative analysis techniques based on a statutory approach. The findings of this research show that providing compensation to land owners due to land acquisition for development in the public interest is often because justice is not met.*

**Keywords:** *Land Acquisition, Compensation, Principles of Justice*

**Abstrak:** Dalam praktek pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, kepada pemilik tanah yang terdampak harus diberikan ganti kerugian yang pantas serta memenuhi asas keadilan. Pada kenyataannya seringkali pemberian ganti kerugian tersebut tidaklah layak dan adil. Penelitian ini bermaksud untuk mengungkap pemenuhan asas keadilan dalam pemberian ganti kerugian terhadap pemilik tanah akibat pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Studi ini adalah studi hukum normatif yang memiliki ciri deskriptif. Data sekunder yang mencakup materi hukum primer, sekunder, dan tersier dihimpun dengan melalui studi kepustakaan (*library research*). Setelah data terkumpul selanjutnya dikaji dengan memanfaatkan teknik analisis kualitatif berdasarkan pendekatan undang-undang. Temuan dari studi ini menunjukkan bahwa pemberian ganti kerugian terhadap pemilik tanah akibat pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum seringkali asas keadilan tidak terpenuhi.

**Kata Kunci:** Pengadaan Tanah, Ganti kerugian, Asas Keadilan

### PENDAHULUAN

Dalam upaya mencapai tujuan untuk mensejahterakan rakyat sebagaimana ditentukan dalam Alinea IV Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945),

Pemerintah melakukan pembangunan nasional, baik dalam segi fisik maupun segi non-fisik. Pembangunan fisik meliputi beragam proyek infrastruktur yang bertujuan untuk meningkatkan konektivitas antar wilayah serta memperbaiki aksesibilitas seperti pembangunan jalan raya dan jalan bebas hambatan, struktur bawah tanah, jalur rel kereta api, dan fasilitas yang mendukung operasi kereta api sebagaimana tertuang dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut UU Pengadaan Tanah), serta Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (selanjutnya disebut UU Cipta Kerja), serta pembangunan non-fisik seperti pembangunan perekonomian rakyat, pembangunan bidang kesehatan, dan pendidikan.

Dalam pelaksanaan pembangunan nasional dibutuhkan tanah oleh karenanya harus dilakukan pengadaan tanah. Di Indonesia, tanah yang ada bisa berupa lahan milik negara ataupun tanah hak milik rakyat. Ketika tanah tersebut merupakan tanah nega maka pengadaan tanah dalam proses pembangunan dapat dilakukan tanpa adanya kewajiban memberikan ganti kerugian, dan dengan memenuhi peraturan perundang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 45 ayat (1) UU Pengadaan Tanah. Apabila tanah merupakan hak milik rakyat maka pengadaa tanah harus dilakukan sejalan dengan ketentuan UU Pengadaan Tanahh dan peraturan pelaksanaannya. Dalam hal ini Pemerintah harus memberikan ganti kerugian yang pantas dan memadai kepada pemilik tanah yang terdampak pengadaan tanah. Menurut Pasal 36 UU Pengadaan Tanah, dan Pasal 76 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut PP Pengadaan Tanah), pemberian ganti kerugian tersebut bisa berupa uang, permukiman kembali, tanah alternatif, dan bentuk yang sudah disepakati oleh pihak yang terlibat, serta kepemilikan ekuitas yakni kepemilikan saham di dalam proyek-proyek pembangunan untuk kepentingan umum atau administrasinya dilakukan berdasarkan perjanjian dari pihak terlibat. Kenyataannya pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum tak selalu berlangsung mulus karena adanya beberapa rintangan termasuk ganti kerugian yang diberikan dianggap tidak sesuai dan memadai.

Pada tahun 2017 Pemerintah melakukan pembangunan Jalan bebas hambatan yang meliputi Cengkareng-Batu Ceper-Kunciran (Jalan bebas hambatan CBK) sejauh 14,19 km serta berakhir pada tahun 2021. Pembangunan jalan bebas hambatan tersebut bertujuan untuk meningkatkan aksesibilitas ke Bandara Internasional Soekarno-Hatta. Proyek ini membutuhkan pengadaan tanah dalam skala besar, serta melibatkan pemerintah, lembaga pertanahan, pemilik tanah, dan masyarakat setempat. Namun kenyataannya, pemberian kompensasi kepada pemilik tanah yang terkena pengadaan tanah tidak berjalan dengan baik. Ada Pemilik tanah yang tidak menerima ganti kerugian hingga saat ini. Salah satunya ialah Jumin yang merupakan pemilik asli Tanah Girik C 1157 Persil 27 S III atas nama Saun Musa (ayah dari Jumin). Pihak Jumin mengalami penundaan dalam menerima ganti kerugian karena terlibat dalam sengketa dengan Mega Mulyati.

Dengan mempertimbangkan konteks yang telah dijelaskan sebelumnya, permasalahan yang akan dibahas ialah bagaimana pemenuhan asas keadilan dalam pemberian ganti kerugian terhadap pemilik tanah akibat pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Studi ini bertujuan untuk memahami pemenuhan asas keadilan dalam pemberian kompensasi terhadap pemilik tanah akibat pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

## **METODE**

Studi ini merupakan yuridis normatif yakni salah satu metode penelitian studi yang berfokus pada analisis terhadap peraturan perundang-undang, doktrin hukum, dan putusan pengadilan. Penelitian hukum normatif umumnya memanfaatkan peraturan perundang-undang, doktrin hukum, putusan-putusan pengadilan, dan pandangan dari pakar hukum yang terkemuka

(Jonaedi Efendi dan Prasetijo Rijadi, 2022). Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif, karena bertujuan untuk memberikan deskripsi hal atau isu yang akan diteliti. Dalam menerapkan studi deskriptif, isu yang diformulasikan diperlukan mengakomodasi syarat untuk diangkat, memiliki aspek akademis, dan tidak terlalu umum (Ramdhan, 2021).

Jenis data yang dimanfaatkan ialah data sekunder. Adapun sumber data sekunder dalam lingkup studi ini terdiri melibatkan materi hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer ialah peraturan perundang-undang yang memiliki kekuatan memperjanjikan yang terdiri dari UUD 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), UU Pengadaan Tanah, UU Cipta Kerja, PP Pengadaan Tanah, dan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 343/Pdt.G/2020/PN.Tng. Bahan hukum sekunder merujuk kepada materi hukum yang menginformasikan klarifikasi ataupun keterangan yang relevan bahan hukum primer dan penerapannya yang meliputi rancangan perundang-undang, artikel, buku, serta karya tulis skripsi. Bahan hukum tersier terdiri dari kamus hukum, ensiklopedia, dan lain-lain. Metode pengumpulan data yang diterapkan adalah studi literatur (*library reseach*). (Soekanto, 2006). Data sekunder yang dikumpulkan selanjutnya dikelompokkan dan digolongkan untuk melihat hubungannya dengan data lain dan membandingkannya. (Diantha, 2017). Berikutnya data dianalisis dengan memanfaatkan teknik analisis kualitatif dengan memanfaatkan pendekatan undang-undang (*Statute Approach*) yaitu suatu teknik yang berorientasi pada legislasi dan regulasi yang komprehensif terhadap semua peraturan perundang-undang dan peraturan terkait bersama permasalahan hukum yang tengah dianalisis (Marzuki, 2021).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Sehubungan dalam rangka mensejahterakan rakyat sesuai dengan tujuan sasaran Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) yang terkandung dalam Pembukaan UUD 1945 Alinea IV, Pemerintah melaksanakan program pembangunan nasional yang bertujuan meningkatkan kualitas hidup seluruh warga negara. Salah satu langkah yang diambil Pemerintah untuk melaksanakan pembangunan nasional yakni melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum sebagai contoh pembangunan jalan bebas hambatan. Dalam mewujudkan pembbangunan tersebut memerlukan suatu lahan untuk melaksanakan pengadaan yang harus dengan mengutamakan asas keadilan, kemanusiaan, kepastian, kemanfaatan, kesepakatan, keterbukaan, kesejahteraan, keikutsertaan, keberlanjutan, dan keselarasan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 2 UU Pengadaan Tanah. Pengertian Pengadaan Tanah ialah proses memberikan tanah dilakukan melalui memastikan bahwa ganti kerugian yang diberikan kepada pihak yang terlibat sesuai dengan nilai yang adil dan layak untuk memastikan keadilan dan mensejahteraan bagi semua pihak yang terlibat dalam proses ini, sebagaimana ditemukan dalam Pasal 1 angka 2 UU Pengadaan Tanah, dan Pasal 1 angka 2 PP Pengadaan Tanah. Menurut Sarjita, pengadaan tanah merujuk pada segala proses perolehan tanah dengan memberikan ganti kerugian kepada pemilik yang terlibat atasnya ialah pihak yang memiliki kontrol hak atas tanah tersebut. (H.M. Arba, 2019). Yang dimaksud kepentingan umum menurut Pasal 1 angka 6 UU Pengadaan Tanah, dan Pasal 1 angka 7 PP Pengadaan Tanah ialah kemakmuran rakyat yang harus diupayakan oleh pemerintah dengan memanfaatkan serta mewujudkan kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat secara maksimal. Dalam rangka mewujudkan hal tersebut, Pemerintah harus memastikan bahwa proses penyediaan tanah dilakukan dengan memperhatikan aspek-aspek hukum yang berkaitan dengan hak kepemilikan tanah sehingga memastikan perlindungan dan keadilan bagi Pihak yang terlibat atas tanah. (Pasal 1 angka 3 UU Pengadaan Tanah, dan Pasal 1 angka 4 PP Pengadaan Tanah).

Pengadaan Tanah merupakan sebuah proses yang melibatkan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab atas penyelenggaraannya. Pemerintah bertanggung jawab untuk memastikan ketersediaan tanah yang memadai serta pendanaan yang cukup dalam upaya membangun infrastruktur dan fasilitas publik demi kepentingan masyarakat. Dalam Pasal 10 UU Pengadaan Tanah, dan Pasal 10 UU Cipta Kerja ditegaskan bahwa tanah diperuntukan bagi pembangunan meliputi jalan umum dan jalan bebas hambatan, pertahanan keamanan,

bendungan, terminal, pelabuhan, infrastruktur minyak dan gas bumi, pembangkit tenaga listrik, tempat pembuangan dan pengolahan sampah, rumah sakit dan tempat pemakaman umum (TPU), akomodasi keselamatan umum, akomodasi umum, cagar alam dan budaya, kantor Pemerintah, penataan permukiman kumuh perkotaan, sekolah, prasarana olahraga, serta pasar dan parkir publik. Pengadaan Tanah tersebut wajib dilakukan dan tanahnya dimiliki oleh Pemerintah. Menurut Pasal 12 ayat (1) UU Pengadaan Tanah, pembangunan tersebut wajib diselenggarakan Pemerintah namun dapat bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), atau Badan Usaha Swasta.

Apabila proses pengadaan, tanahnya adalah tanah milik negara maka pelepasan objeknya dilaksanakan dengan ketentuan peraturan perundang-undang yang mengontrol pengawasan barang negara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 45 ayat (1) UU Pengadaan Tanah. Menurut Pasal 46 UU Pengadaan Tanah, meskipun tak ada kompensasi yang diberikan untuk objek tanah tersebut, ada beberapa kasus di mana objek tersebut bisa mendapatkan ganti kerugian seperti objek pengadaan tanah yang digunakan untuk keperluan pekerjaan pemerintahan, objek pengadaan tanah yang dikuasai oleh BUMN atau BUMD, serta objek pengadaan tanah yang merupakan uang desa. Selanjutnya dalam waktu 60 hari kerja sejak lokasi pembangunan ditetapkan, harus dilakukan pelepasan hak (Pasal 47 UU Pengadaan Tanah). Dalam hal pelepasan objek tersebut tidak selesai dalam jangka waktu yang telah ditentukan, objek tersebut dinyatakan telah dilepaskan dan tanah tersebut menjadi milik negara yang memungkinkan pembangunan langsung dilaksanakan.

Pemilik memiliki yang memiliki tanah tersebut tidak dapat menolak serta wajib mematuhi ketentuan yang terkandung dalam peraturan perundang-undang karena tanah mempunyai “fungsi sosial” sebagaimana ditentukan Pasal 6 UUPA. Fungsi sosial berarti nilai dan kegunaan tanah lebih diutamakan untuk memenuhi kepentingan umum daripada kepentingan individu atau kelompok. Konsep ini menekankan bahwa penggunaan dan pemanfaatan tanah haruslah didasarkan pada prinsip keadilan sosial dan kepentingan kolektif masyarakat secara keseluruhan dengan memperhatikan distribusi sumber daya yang adil serta pembangunan yang berkelanjutan untuk kesejahteraan bersama (Subekti, 2016). Menurut Urip Santoso, dalam hal pengadaan tanah merupakan aktivitas penyediaan untuk pembangunan umum harus menyelesaikan hubungan hukum antara pemilik tanah dengan memberikan kompensasi yang wajar (Urip Santoso, 2005). Dengan kata lain, peruntukan tanah harus ditertibkan sehingga tercipta keseimbangan antara rasa adil dan kepentingan yang sama serta pemilik tanah dapat melaksanakan pelepasan hak yang mencakup selesainya hubungan hukum antara pihak yang terlibat dan Lembaga Pertanahan.

Penetapan ganti kerugian harus dilaksanakan melalui musyawarah. Lembaga Pertanahan dalam menjalankan tugasnya menginisiasi proses musyawarah antara Tim Penilai Pengadaan Tanah dan pemilik tanah. Penilai Pengadaan Tanah bertugas melakukan evaluasi secara mandiri dan kompeten yang telah disetujui untuk praktik penilaian oleh Menteri Keuangan serta telah diizinkan oleh Lembaga Pertanahan untuk menetapkan nilai dari tanah yang akan diajukan untuk akuisisi. Selanjutnya ganti kerugian tersebut langsung diberikan kepada pihak yang berhak (Pasal 40 UU Pengadaan Tanah). Pemberian kompensasi diberikan dalam jangka waktu yang ditetapkan yakni 30 (tiga puluh) hari setelah hasil penilaian dari Lembaga Pertanahan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 37 UU Pengadaan Tanah. Tujuannya adalah untuk memperoleh jalan tengah terkait besarnya kompensasi berdasarkan evaluasi telah dilakukan mempertimbangkan berbagai aspek yang terkait dan hasilnya dicatat secara resmi yang mengikat kedua belah pihak. Menurut Pasal 78 PP Pengadaan Tanah, bentuk ganti kerugian uang memerlukan validasi dari pelaksana pengadaan tanah dalam batas maksimum 5 (lima) hari dan paling lambat 17 (tujuh belas) hari mulai dari dokumen perjanjian penentuan bentuk kompensasi. Namun di dalam situasi khusus, penyerahan ganti kerugian dapat melebihi batas waktu dikarenakan beberapa faktor seperti keterbatasan anggaran yang tersedia, ketidakhadiran Pihak yang Berhak pada waktu penyerahan ganti kerugian, serta munculnya berbagai masalah yang berkaitan dengan aspek keamanan, ekonomi, serta masalah lainnya.

Setelah tercapai persetujuan tentang jenis dan jumlah ganti kerugian, Pihak yang Berhak

diwajibkan untuk melepaskan haknya serta menyerahkan dokumen yang membuktikan penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada Lembaga Pertahanan yang. Pihak yang terkena pengadaan memiliki hak atas ganti rugi kevalidan dan validitas bukti-bukti yang menunjukkan kepemilikan sesuai dengan yang ditegaskan dalam Pasal 41 UU Pengadaan Tanah. Selanjutnya kepemilikan hak atas tanah akan dinyatakan batal sehingga tanah tersebut menjadi milik langsung negara (Pasal 43 UU Pengadaan Tanah). Dalam hal Pemilik tanah berhalangan hadir maka dapat memberikan wewenang kepada pihak lain atau pewaris sesuai dengan hukum yang berlaku. Penerima wewenang hanya bisa menerima wewenang dari satu pihak atas penyerahan ganti kerugian tersebut meliputi pemilik hak atas tanah, nadzir tanah wakaf, pemilik tanah bekas adat, atau benda yang berkaitan dengan tanah. Hal ini dapat diketahui dari definisi Pasal 40 UU Pengadaan Tanah (Dekie GG Kasenda, 2017). Dalam hal pemilik tanah yang berhalangan hadir dan tak mempunyai kuasa, maka pemberian ganti kerugian tersebut ditumpangkan kepada Pengadilan Negeri waktu berpekerja (konsinyasi). Penyerahan ganti kerugian kepada Pengadilan Negeri juga dapat terjadi karena pemilik tanah tidak dapat diketahui keberadaanya, objek sedang dalam perselisihan di pengadilan, dijadikan jaminan di bank, hal tersebut ditentukan dalam Pasal 42 UU Pengadaan Tanah. Tanah yang menjadi subjek pengadaan juga sedang dalam perselisihan di pengadilan dan ganti kerugian telah diserahkan ke Pengadilan Negeri, Ketua pelaksana pengadaan tanah memiliki tanggung jawab untuk memberikan pemberitahuan resmi kepada Ketua Pengadilan dan semua pihak yang terlibat dalam kasus tersebut tentang pencabutan hak serta pemutusan hubungan hukum anatara pihak yang terlibat atas tanahnya (Pasal 105 ayat (1) PP Pengadaan Tanah). Dalam hal tidak terjadi kesepakatan ganti kerugian antara Tim Penilai Pengadaan Tanah dan Pihak yang terlibat, oleh karena itu, bisa menyampaikan keberatan dalam waktu paling lama 14 hari setelah pertemuan penetapan ganti kerugian, dan Pengadilan Negeri akan menetapkan jenis dan jumlah ganti kerugian dalam waktu 30 hari. Hal yang sama berlaku untuk mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung. Setelah putusan tersebut ditetapkan, maka putusan tersebut menjadi final dan mengikat sesuai dengan ketentuan Pasal 38 UU Pengadaan Tanah.

Dengan adanya peraturan yang mengatur ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum seperti UU Pengadaan Tanah, PP Pengadaan Tanah, dan UU Cipta Kerja seharusnya tidak ada hambatan yang signifikan dalam pelaksanaannya. Namun kenyataannya, terdapat hambatan yang cukup serius dalam sebuah proyek pembangunan terutama pada saat penetapan kompensasi yang dapat menghambat jalannya proyek tersebut. Seperti yang terjadi pada Proyek Pembangunan Jalan bebas hambatan Cengkareng- Batu Ceper - Kunciran (Jalan Tol CBK) yang memiliki panjang 14,19 km dengan melintasi 12 kelurahan di lima kecamatan Kota Tangerang yang dilakukan mulai tahun 2013 yang pelaksanaannya pada April 2017. Jalan Tol CBK yang membentang dari bagian Timur gerbang Bandara Soekarno-Hatta sampai Kunciran Jaya, Tangerang membentuk sebuah sistem yang berperan untuk mengurai kemacetan yang saat ini terjadi di dalam Jakarta maupun di Jakarta *Outer Ring Road*, dan rute penghubung antara daerah Tangerang Raya dan Bandara Soekarno-Hatta. Selain itu, jalan bebas hambatan ini menjadi penghubung antara Jalan bebas hambatan Jakarta- Tangerang, Jalan bebas hambatan Kunciran- Serpong, dan Jalan bebas hambatan Prof. Dr. Sedyatmo yang semuanya merupakan bagian penting dari infrastruktur transportasi di wilayah tersebut. Proses pembangunan jalan bebas hambatan ini diselesaikan pada Maret 2021, dan telah diresmikan oleh Presiden Joko Widodo pada 1 April 2021, serta telah dioperasikan secara penuh pada tanggal 11 November 2021 untuk memfasilitasi mobilitas masyarakat dan mendukung pertumbuhan ekonomi di wilayah tersebut.

Pada saat melaksanakan proyek tersebut terdapat beberapa tanah yang merupakan milik negara maupun hak milik rakyat. Terdapat sebanyak 2.500 bidang tanah, dan yang harus dibebaskan mencapai 122 hektar. Salah satu bidang tanah yang merupakan hak milik rakyat adalah tanah milik Jumin yang memiliki Sertipikat Girik C 1157 Persil 27 S III atas nama Saun bin Musa (ayah dari pihak Jumin). Dalam proses pemberian ganti kerugian muncul Mega Mulyati yang mengklaim bahwa tanah tersebut sebenarnya adalah miliknya. Hal ini menimbulkan permasalahan terkait kepemilikan tanah, dan pemberian ganti kerugian mengingkat



ada dua klaim yang bertentangan dari dua pihak yang berbeda. Pihak Jumin merasa dirinya dirugikan karena dengan adanya klaim tersebut hingga saat ini tidak menerima ganti kerugian yang sudah disepakati. Oleh karenanya Jumin akhirnya memutuskan mengambil langkah hukum dengan mengajukan gugatan terhadap Mega Mulyati di Pengadilan Negeri Tangerang (selanjutnya disebut PN Tangerang) dengan Nomor Perkara 343/Pdt.G/2020/PN.Tng. Langkah hukum ini didasarkan pada dugaan bahwa tindakan yang dilakukan oleh Mega Mulyati merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Jumin secara tidak adil. Pada akhirnya, PN Tangerang memutuskan mengabulkan sebagian besar gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat. Di Putusan Nomor 343/Pdt.G/2020/PN.Tng, PN Tangerang mengakui hak kepemilikan tanah oleh Penggugat terhadap tanah yang menjadi obyek perselisihan yang terdaftar dengan Girik C 1157 Persil 27 SIII dengan nama Saun Musa (ayah dari pihak Penggugat Jumin). Selain itu, PN Tangerang juga memerintahkan Turut Tergugat (BPN) untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Jumin sebesar Rp662.171.000 (enam ratus enam puluh dua juta seratus tujuh puluh satu ribu rupiah) sebagai kompensasi atas lahan yang terkena jalan bebas hambatan Cengkareng-Batu Ceper-Kunciran. Dalam putusan tersebut, Tergugat juga dihukum untuk menanggung mengambil tanggung jawab atas semua biaya yang muncul dalam kasus ini, yang diperkirakan mencapai Rp1.830.000,00 (satu juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah). Masalahnya setelah terbitnya Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, pihak Jumin belum menerima ganti kerugian.

Asas pengadaan tanah yang menjadi fokus utama dalam penelitian ini ialah asas keadilan yang mencakup berbagai aspek termasuk distribusi sumber daya, dan perlakuan yang adil terhadap subjek penelitian. Dalam penjelasan Pasal 2 huruf b UU Pengadaan Tanah dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan asas keadilan berarti memberikan jaminan kompensasi yang pantas dan sesuai kepada Pihak yang terlibat. Menurut Lestari, asas keadilan apabila dikaitkan dengan prinsip-prinsip Pancasila terutama Sila kedua harus dijunjung tinggi agar terwujud asas kepastian hukum. Hal ini penting karena keberadaan asas kepastian hukum akan memberikan batasan yang jelas bagi perilaku manusia sehingga dapat mengurangi kemungkinan terjadinya tindakan kejahatan dan memperkuat fondasi keadilan dalam masyarakat (Lestari, 2020). Dengan demikian, ketika asas keadilan diimplementasikan sepenuhnya dalam konteks kompensasi yang diberikan dalam proses pengadaan tanah hasilnya adalah terpenuhinya juga asas kepastian hukum yang memberikan panduan yang jelas dan pasti untuk semua individu yang terlibat dalam proses tersebut, serta memastikan bahwa pemberian ganti kerugian tersebut dilaksanakan dengan benar dan adil sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Menurut John Rawls, terdapat dua prinsip keadilan social. Prinsip kesetaraan kebebasan yang maksimal (*principle of greatest equal liberty*) yakni setiap individu memiliki hak yang sama untuk menikmati kebebasan dasar yang luas sejauh kebebasan tersebut setiap orang memiliki kebebasan yang sama untuk mengejar kebebasan ini sejauh tidak menghambat kebebasan orang lain sehingga terjadi keseimbangan antara hak dan kewajiban sesuai dengan prinsip keadilan yang meliputi kebebasan berpolitik, kebebasan berkeyakinan, kebebasan menjadi diri sendiri, berpendapat dan berorganisasi, kebebasan atas kepemilikan dan hak untuk tidak disiksa atau ditindas, serta kebebasan dari penahanan dan pengadilan. Prinsip selanjutnya ialah prinsip perbedaan (*the difference principle*), dan prinsip kesetaraan yang adil dalam kesempatan (*the principle of fair equality of opportunity*). Prinsip perbedaan menyatakan bahwa dalam kehidupan sosial dan distribusi sumber daya, kebebasan dibatasi dengan kecuali jika ketidaksetaraan dapat diterima jika menguntungkan mereka yang paling tidak mampu dalam masyarakat. Sementara itu, prinsip kesempatan yang adil menyatakan bahwa ketidaksetaraan sosial-ekonomi harus diukur sedemikian rupa sehingga semua orang memiliki kesempatan yang sama untuk menduduki posisi dan status sosial dalam kondisi kesempatan yang sama. Hal ini berarti setiap individu memiliki kesempatan yang sama untuk berkembang serta kemampuannya (Rato, 2011). Dalam mewujudkan prinsip keadilan *principle of greatest equal liberty* negara harus menjamin hak-hak dasar termasuk hak atas tanah. Berdasarkan prinsip keadilan perbedaan *the difference principle* yang bertujuan memberikan manfaat kepada individu mereka yang paling kurang mampu, negara dapat membatasi hak untuk memiliki tanah melalui

pengambilalihan untuk kepentingan publik. Dalam fundamental, pengadaan tanah bertujuan untuk meratakan distribusi sumber daya ada, terutama kepada individu yang paling kurang beruntung. Dalam konteks sudut pandang individu yang kehilangan hak atas tanah, pengadaan tanah dapat mengakibatkan penurunan ekonomi mereka dan membuat mereka menjadi orang yang paling tidak sejahtera. Oleh karena itu, ganti kerugian harus diberikan kepada mereka sebagai upaya untuk mewujudkan keadilan dan di kasus pemberian kompensasi untuk pengambilalihan tanah kedua prinsip tersebut bekerja bersama untuk memastikan bahwa semua pemegang tanah yang terancam kehilangan klaimnya mendapatkan kompensasi seimbang dan sesuai sehingga tidak ada dampak kerugian yang disebabkan oleh pengadaan tanah tersebut.

Selain dua prinsip yang telah disebutkan diatas, dalam teori keadilan John Rawls juga dinyatakan bahwa mencapai keadilan membutuhkan keberadaan aspek keadilan yang bersifat aspek substansial (*justice*) yang diartikan sebagai keadilan dalam penyerahan ganti kerugian yang diterima dengan riil dan bisa dirasakan oleh pihak yang berhak menerima ganti kerugian, serta aspek keadilan prosedural (*fairness*) merupakan keadilan yang telah ditentukan oleh hukum sebagai hak dan tanggung jawab (Fauzan dan Prasetyo, 2006). Jika pelaksanaan prinsip keadilan dihubungkan dengan pelaksanaan ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan bebas hambatan Cengkareng-Batu Ceper-Kunciran (Jalan Tol CBK) maka penyerahan yang diberikan oleh Pemerintah kepada Pihak yang Berhak harus didasarkan aspek keadilan yang substansial karena kompensasi yang diberikan kepada pemilik lahan yang terkena dampak tidak hanya cukup secara material melainkan juga mempertimbangkan kondisi sosial dan ekonomi mereka yang terdampak. Prinsip tersebut memenuhi kesetaraan kesempatan dan perhatian terhadap individu yang paling rentan dalam masyarakat pada perlindungan hak individu dan pemeliharaan keseimbangan sosial yang adil. Dengan demikian keadilan yang substantif tersebut penting untuk memperhatikan posisi masing-masing subjek untuk mendengar aspirasi, dan kemudian menggabungkan kedua pendapat atau aspirasi tersebut menjadi satu kesatuan. Prinsip keadilan tidak hanya mengutamakan mendengarkan komunikasi secara linear tetapi juga memperhatikan kesamaan di hadapan hukum antara kedua pihak yang berkomunikasi.

Dalam rangka upaya untuk pemilik tanah yang terdampak proses pengadaan tanah mendapatkan keadilan dalam pemberian ganti kerugian, salah satu upaya yang diambil ialah dengan memastikan bahwa Putusan PN Tangerang 343/Pdt.G/2020/PN.Tng berpihak pada hak dari Pihak yang Berhak untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum. Pada saat tanah yang sedang perselisihan di pengadilan dan kompensasi diserahkan kepada PN Tangerang, Ketua pelaksana pengadaan tanah dan pihak yang bersengketa tentang pencabutan hak dan pemutusan hubungan hukum antara pihak yang terlibat atas tanahnya. Oleh karena itu putusan PN atau MA yang telah mengesahkan keabsahan hukum atau dokumentasi perdamaian (*dading*) digunakan sebagai dasar untuk membayar kompensasi kepada pihak yang mengajukan keberatan. Oleh karena itu, ketika sebuah putusan telah memiliki kekuatan hukum, pelaksanaan putusan tersebut dapat dilakukan tanpa adanya penundaan karena pemilik tanah memiliki hak untuk menerima ganti kerugian sesuai dengan putusan pengadilan atau kesepakatan damai (*dading*) yang telah disetujui. Dengan kata lain, terpenuhinya asas keadilan yang mengandung makna yang mencakup beberapa hal yaitu memperbaiki kondisi ekonomi sosial dari pemilik tanah yang menerima ganti kerugian sehingga setidaknya setara dengan kondisi sebelum hak mereka dicabut (Sahnan dkk, 2015).

Dengan adanya UU Pengadaan Tanah yang mengatur secara khusus tentang proses dan mekanisme pengadaan tanah, serta PP Pengadaan Tanah yang memberikan arahan teknis pelaksanaan pengadaan tanah, dan UU Cipta Kerja yang mengakomodasi reformasi kebijakan untuk mempercepat proses pembangunan infrastruktur, kasus di mana pemilik tanah belum mendapatkan ganti kerugian dalam pengadaan tanah oleh Pemerintah harusnya menjadi perhatian serius. Pemerintah seharusnya bertindak untuk melindungi kepentingan rakyat dan memastikan keadilan dalam setiap proses pengadaan tanah, sementara pihak Tim Pengadaan Tanah dan Ketua PN diharapkan melaksanakan Putusan PN Tangerang Nomor 343/Pdt.G/2020/PN.Tng tersebut demi terwujudnya masyarakat adil dan makmur serta

melaksanakan asas-asas pengadaan tanah. Agar terciptanya asas keadilan dalam penyerahan kompensasi pengadaan tanah, Pemerintah bertanggung jawab untuk memberikan kompensasi yang wajar dan adil kepada pemilik tanah yang berhak atas tanahnya. Dengan begitu, proses pengadaan tanah dapat berlangsung dengan lancar dan tanpa hambatan, sementara pemilik tanah yang terkena dampak dapat melanjutkan hidupnya tanpa merasa dirugikan. Hal ini adalah untuk memastikan bahwa pengadaan tanah menghormati hak-hak individu dan mendukung keberlanjutan hidup anggota masyarakat setempat yang lahannya terdampak proyek pembangunan bagi kepentingan umum.

## KESIMPULAN

Dalam konteks pengadaan tanah, penting untuk memastikan proses penetapan dan penyerahan ganti kerugian kepada pemilik tanah yang terdampak harus memenuhi asas keadilan. Selain itu, Tim Pengadaan Tanah harus memastikan bahwa ganti kerugian telah diserahkan kepada pemilik tanah yang tanahnya terdampak. Badan Pertanahan setempat harus diberi kewenangan untuk melakukan pengawasan dengan ketat agar pengadaan tanah memenuhi asas keadilan dan tidak merugikan rakyat sehingga kesejahteraan rakyat yang menjadi tujuan pembentukan NKRI benar-benar terwujud.

## REFERENSI

- Diantha, I. M. P. *Hukum Pidana Internasional: Dalam Dinamika Mahkamah Pidana Internasional*. pencetakan pertama. (Jakarta: Kencana, 2014)
- Efendi, Jonaedi, Rijadi, Prasetyo. *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. pencetakan pertama. (Jakarta: Kencana, 2022)
- Fauzan, Uzair, Prasetyo, Heru. *Teori Keadilan*. pencetakan pertama. (Yogyakarta: Perpustakaan Mahasiswa, 2006)
- Arba, H. M. *Undang-undang tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Cetakan pertama (Jakarta: Sinar Graphics, 2019).
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. cetakan ke-16. (Jakarta: Grup Prenadamedia, 2021).
- Ramadhan, M. *Metode Penelitian*. pencetakan pertama. (Surabaya: Cipta Media Nusantara, 2021).
- Rato, Dominikus. *Mencari Filsafat Hukum, Menemukan Pemahaman Hukum*. pencetakan pertama. (Surabaya: Laksbang Justitia Surabaya, 2011)
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak Atas Tanah*. pencetakan ke-2. (Jakarta: Kencana, 2006).
- Soekanto, Soerjono. *Tinjauan Singkat Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2006).
- Kasenda, DG (2017). Kompensasi dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. *MORALITAS: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2), 122-141.
- Lestari, P. (2020). Pengadaan Tanah untuk Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Pancasila. *Jurnal Hukum TANDA*, 1(2), 71-86.
- Sahnan, S., Fathoni, M.Y., & Salat, M. (2015). Penerapan asas keadilan dalam pendanaan pertanahan untuk pembangunan demi kepentingan umum. *Jurnal Studi Hukum dan Keadilan IUS*, 3(3).
- Subekti, R. (2016). Kebijakan Pemberian Kompensasi dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Hukum Justisia*, 5(2), 376-394.
- Sutanto, DN (2013). Kajian Lembaga Hukum Konsinyasi Ganti Kerugian dan Asas Kesepakatan dalam Peraturan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum Dalam Mewujudkan Keadilan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah. Disertasi Doktor, UAJY.
- Yusrizal, M. (2017). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 113-138.
- Indonesia. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 14).



- Indonesia. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).
- Indonesia. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280).
- Indonesia. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856).
- Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 29, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6631).
- Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 102, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6885).