

PENETAPAN NILAI GANTI RUGI KERUGIAN ATAS TANAH DALAM HAL PENGADAAN TANAH DEMI KEPENTINGAN UMUM (STUDI KASUS PUTUSAN NO. REG. 297/PDT.G/2018/PN. CBI)

Samuel Sagala¹, Besty Habeahan², Jinner Sidauruk³

Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen Medan,

samuelsagala@student.uhn.ac.id¹, bestyhabeahan@uhn.ac.id², jinersidauruk@uhn.ac.id³

ABSTRAK

Tujuan dibuatnya penelitian ini adalah karena masih banyak masyarakat yang salah kaprah perihal ganti kerugian dalam hal pengadaan tanah demi kepentingan umum. Dan untuk mengetahui bagaimana pengaturan hukum dalam pengadaan tanah yang dilakukan demi kepentingan umum dan bagaimana penetapan nilai ganti rugi kerugian jika masyarakat tidak setuju dengan nilai yang ditetapkan pemerintah. Pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian penelitian ini dilakukan dengan penelitian kepustakaan (*Library Research*). Maksud dari pendekatan tersebut adalah bahwa penelitian berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Hasil yang diperoleh dari tujuan penelitian, pertama adalah pengaturan hukum penetapan nilai ganti rugi terhadap tanah yang dipergunakan untuk kepentingan umum adalah penggantian nilai tanah secara fisik tak sekedar perkalian tanah dengan NJOP melainkan juga bertalian dengan nilai tanah dan nilai pasar satu bidang tanah, Penetapan nilai nyata sebagai dasar penghitungan harga tanah tentulah dimaksudkan agar tingkat kesejahteraan bekas pemegang hak tidak mengalami kerugian terkait dengan fungsi sosial hak atas tanah, di samping mengandung makna bahwa hak atas tanah harus digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan haknya, sehingga bermanfaat bagi pemegang hak dan bagi masyarakat. Kedua adalah Pada saat ganti kerugian sudah dititipkan di Pengadilan Negeri sebagaimana kepemilikan atau hak atas tanah dan pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Kata Kunci: Ganti Kerugian, Alat Bukti, Kepentingan Umum

ABSTRACT

The purpose of making this thesis is because there are still many people who are misguided about compensation in terms of land acquisition for the public interest. And to find out how the legal arrangements in land acquisition are carried out in the public interest and how to determine the value of compensation for losses if the community does not agree with the value set by the government. The data collection carried out in this thesis research was carried out by library research. The purpose of this approach is that research is based on the main legal material by examining theories, concepts, legal principles and laws and regulations related to this research. The results obtained from the research objectives, the first is the legal regulation of determining the value of compensation for land used for the public interest, which is the physical replacement of the land value not only multiplying the land with the NJOP but also relating to the land value and market value of one plot of land. as the basis for calculating land prices, of course, it is intended that the level of welfare of former rights holders does not suffer losses related to the social function of land rights, in addition to implying that land rights must be used in accordance with the nature and purpose of their rights, so that they are beneficial for the right holder and for the community. The second is when the compensation has been deposited in the District Court as the ownership or rights to the land and the party entitled to be

deleted and the evidence of their rights is declared invalid and the land becomes land that is directly controlled by the state.

Keywords : *Compensation, Evidence, Public Interest*

PENDAHULUAN

Tanah dan pembangunan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Selain itu tanah juga mempunyai fungsi sosial, dalam arti tanah yang dimiliki oleh seseorang tidak hanya berfungsi bagi pemilik hak itu saja, akan tetapi juga bagi bangsa Indonesia secara keseluruhan. Sebagai konsekuensinya penggunaan tanah tersebut tidak hanya berpedoman pada kepentingan dari pemegang hak, tetapi juga harus mengingat dan memperhatikan kepentingan masyarakat. Oleh karena itu dapat dikatakan tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan capital asset. Sebagai social asset tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan kehidupan, sedangkan sebagai capital asset tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan.¹ Sebagai social asset dan capital asset maka keduanya merupakan satu kesatuan, dimana di atasnya terdapat manusia sebagai penghuninya dan kandungan sumber kekayaan alam di dalamnya.²

Dalam banyak hal pencabutan, pembebasan, dan pelepasan hak atas tanah selalu menimbulkan akses yang mempunyai dampak cukup besar terhadap stabilitas masyarakat. Berbagai ketegangan timbul dalam masyarakat karena adanya ketidaksepakatan antara pemilik tanah/pemegang hak atas tanah yang tanahnya akan diambil untuk keperluan proyek-proyek pembangunan dan pihak penguasa yang bertugas untuk melakukan hal tersebut. Disamping itu, masalah timbul karena status hak yang tidak jelas. Begitu juga dengan bentuk dan besarnya ganti kerugian yang akan diberikan kepada masyarakat yang terkena dampak. Masalah pembebasan tanah sangat rawan dalam penanganannya, karena didalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak, apabila dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas, oleh karena itu satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang telah di kuasai dengan hak berdasarkan Hukum Adat maupun hak-hak lainnya menurut UUPA.

Namun masih banyak masyarakat yang salah kaprah perihal ganti kerugian dalam hal pengadaan tanah demi kepentingan umum. Berkembang asumsi di masyarakat bahwa nilai ganti kerugian terhadap tanah yang diperuntukkan untuk kepentingan umum nilainya ditentukan oleh masyarakat itu sendiri Bersama dengan pemerintah dengan cara musyawah. Seperti halnya pada Putusan No. 297/Pdt.G/2018/PN CBI yang terjadi di Bogor. Akan dilakukannya pengadaan tanah demi kepentingan umum (pembangunan jalan Tol sesi Cimanggi–Cibitung). Dan oleh masyarakat yang bersangkutan merasa keberatan atas ganti kerugian yang telah ditetapkan.

Proses pembebasan tanah memang tidak akan pernah lepas dengan adanya masalah ganti rugi, maka perlu diadakan penelitian terlebih dahulu terhadap segala keterangan dan data yang diajukan dalam mengadakan taksiran pemberian ganti rugi. Apabila telah tercapai suatu kesepakatan mengenai

¹ Hermayulis. 2000. "Aspek-aspek Hukum Hak Pakai Atas Tanah Negara sebagai Obyek Jaminan". Jurnal Hukum Bisnis, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis. Jakarta. Volume 10.

² Elita Rahmi. 2010. "Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) dan Realitas Pembangunan Indonesia. Jurnal Dinamika Hukum. Fakultas Hukum Universitas Jambi. Vol. 10. No. 3. September.

bentuk dan besarnya ganti rugi, maka baru dilakukan pembayaran ganti rugi kemudian dilanjutkan dengan pelepasan atas penyerahan hak atas tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan diatas maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah Bagaimanakah Pengaturan Hukum Penetapan nilai ganti kerugian terhadap tanah yang akan dipergunakan untuk kepentingan umum? Dan Bagaimanakah penyelesaian yang dilakukan oleh pemerintah terhadap masyarakat yang tidak setuju dengan nilai ganti kerugian.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normative yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bagian pustaka atau data sekunder. Penelitian hukum normativ disebut juga sebagai penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya kepada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum lainnya. Adapun metode pengumpulan data yang penulis lakukan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*Library Research Method*), yaitu dengan cara mempelajari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan tersier yang relevan dengan penelitian ini. Metode analisis data yang dipakai adalah metode analisis normatif yuridis. Data tersebut dianalisis menurut hukum dan peraturan perundang-undangan yang ada serta berlaku saat ini.

PEMBAHASAN (HASIL PENELITIAN) DAN ANALISIS

Pengaturan Hukum Penetapan Nilai Ganti Kerugian Terhadap Tanah Yang Akan Dipergunakan Untuk Kepentingan Umum

Ganti rugi pengadaan tanah yang layak terus menjadi persoalan dalam pengadaan tanah termasuk pengadaan tanah dalam Putusan No. Reg. 297/Pdt.G/2018/PN. CBI. Dasar hukum pemberian ganti rugi dalam pembebasan tanah yaitu Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Perpres No. 40 Tahun 2014 Jo. Perpres No.99 Tahun 2014 Jo. Perpres No.30 Tahun 2015 Jo. Perpres No. 148 Tahun 2015 Ganti kerugian tersebut diberikan untuk hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Selain terhadap tanah-tanah hak perseorangan, dalam Perpres ini ditentukan bahwa terhadap bidang tanah yang dikuasai dengan hak ulayat diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat. Dasar dan cara penghitungan ganti kerugian untuk bangunan dan tanaman adalah nilai jual yang ditaksir oleh instansi pemerintah daerah yang bertanggung jawab di bidang tersebut. Sedangkan untuk tanah harganya didasarkan atas NJOP atau nilai nyata sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Faktor- faktor yang dapat dipertimbangkan dalam menentukan ganti kerugian, di samping NJOP Bumi dan Bangunan tahun terakhir, sesuai Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2012 adalah :

1. lokasi/letak tanah (strategis/kurang strategis);
2. status hak atas tanah (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai,dan lain-lain);
3. peruntukan tanah;
4. Kesesuaian penggunaan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ada;
5. kelengkapan sarana dan prasarana;
6. faktor lain yang mempengaruhi harga tanah;

Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 berbeda dengan pengaturan sebelumnya. Undang Undang ini mengatur penggantian tanah secara fisik dan non fisik. Penggantian nilai tanah secara fisik tak sekedar perkalian tanah dengan NJOP melainkan juga bertalian dengan nilai tanah dan nilai pasar satu bidang tanah³, Penetapan nilai nyata sebagai dasar penghitungan harga tanah tentulah dimaksudkan agar tingkat kesejahteraan bekas pemegang hak tidak mengalami kerugian terkait dengan fungsi sosial hak atas tanah, di samping mengandung makna bahwa hak atas tanah harus digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan haknya, sehingga bermanfaat bagi pemegang hak dan bagi masyarakat.

Dalam ganti rugi harus juga mengacuh konsepsi yang komunalistik religius yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak Pelaksanaan ganti rugi administrasi kenegaraan, sehingga dapat juga dikatakan sebagai bagian dari mekanisme pemerintahan. Mengenai semua tanah atau tanah-tanah tertentu, yang ada di suatu wilayah".⁴ Ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus layak karena peralihan hak atas tanah tersebut dalam rangka menginventarisasikan data berkenaan dengan peralihan hak atas tanah yang dilaksanakan menurut ketentuan yang berlaku.⁵ Ganti rugi terkait dengan hak yang melekat pada tanah suatu jaminan akan alas hak tersebut, menyerahkan kepada pembeli dan orang lain yang berkepentingan untuk menilai upaya dari perekaman tersebut dan menyimpulkan sendiri konklusinya atas akibatnya pada alas hak tersebut.

Ganti kerugian sebagai suatu upaya mewujudkan penghormatan kepada hak-hak dan kepentingan perseorangan yang telah dikorbankan untuk kepentingan umum, dapat disebut adil, apabila hal tersebut tidak membuat seseorang menjadi lebih kaya, atau sebaliknya menjadi lebih miskin dari keadaan semula. Agar terasa adil bagi pemegang hak, seyogianya berbagai kriteria tertentu itu diterapkan secara obyektif, dengan standar yang telah ditentukan terlebih dahulu. Disamping itu, penentuan akhir besarnya ganti kerugian haruslah dicapai secara musyawarah antara pemegang hak dan instansi yang memerlukan tanah tersebut. Untuk bangunan, taksiran ganti kerugian hendaknya dengan memperhitungkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk perbaikan seperlunya, setelah diumumkannya pengadaan tanah tersebut. Persoalan hukum tanah dari masa ke masa selalu terkait dengan pengambilan tanah kepunyaan masyarakat untuk keperluan proyek pemerintah demi kepentingan umum.⁶ Kebijakan mengenai pemberian ganti rugi sebenarnya tidaklah terbatas pada penggantian nilai tanah, bangunan dan tanam- tanaman, tetapi juga seharusnya meliputi penilaian kerugian yang bersifat immaterial dan kerugian yang timbul, seperti kegiatan usahanya, akibat perpindahan ketempat lain, jumlah pelanggan dan keuntungan yang berkurang.

Penyelesaian Yang Dilakukan Oleh Pemerintah Terhadap Masyarakat Yang Tidak Setuju Dengan Nilai Ganti Kerugian

Jika tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, orang yang berhak atas tanah dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 hari setelah musyawarah penetapan ganti kerugian. Nantinya, pengadilan negeri akan memutuskan bentuk besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan

³ Sujarwo Marsden, Wahyono Adi, Peter Manopo, Ganti Untung Pengadaan Tanah diterbitkan oleh CV Rene Book Jakarta Selatan 205 hal. 15

⁴ Boedi Harsono, Beberapa Analisa Tentang Hukum Agraria, Kelompok Belajar, Bagian III, Jakarta, 1982, hal. 3.

⁵ Bahtiar Effendi, Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah, Alumni, Bandung, 1982, hal. 15.

⁶ Mukmin Zakie. Kewenangan Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum di Indonesia dan Malaysia. Buku Litera. Jogyakarta. 2013. hal. 85.

Jika ada pihak yang keberatan dengan putusan pengadilan negeri, pihak tersebut dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung dalam waktu paling lama 14 hari kerja. Selanjutnya, Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.

Putusan Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan. Berdasarkan ketentuan Pasal 23 Perma3/2016 diatur bahwa putusan kasasi merupakan putusan yang bersifat final dan mengikat, yang dimana tidak tersedia upaya hukum Peninjauan Kembali. Bahwa apabila diajukan permohonan upaya hukum Peninjauan Kembali terhadap putusan kasasi dalam perkara sengketa ganti rugi dalam pengadaaan tanah bagi kepentingan umum, maka perkara tersebut harus dikualifikasikan sebagai perkara yang tidak memenuhi syarat formal. Kemudian ganti kerugian akan dititipkan kepada pengadilan negeri setempat. Jika ganti kerugian sudah dititipkan ke pengadilan negeri, maka tanah sudah sah milik negara.

PENUTUP

Pengaturan hukum penetapan nilai ganti rugi terhadap tanah yang dipergunakan untuk kepentingan umum adalah penggantian nilai tanah secara fisik tak sekedar perkalian tanah dengan NJOP melainkan juga bertalian dengan nilai tanah dan nilai pasar satu bidang tanah, Penetapan nilai nyata sebagai dasar penghitungan harga tanah tentulah dimaksudkan agar tingkat kesejahteraan bekas pemegang hak tidak mengalami kerugian terkait dengan fungsi sosial hak atas tanah, di samping mengandung makna bahwa hak atas tanah harus digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan haknya, sehingga bermanfaat bagi pemegang hak dan bagi masyarakat.

Mekanisme penyelesaian hukum ketika pemilik hak atas tanah menolak bentuk dan besaran ganti rugi berpedoman pada Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012. Uang ganti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri. Pada saat ganti kerugian sudah dititipkan di Pengadilan Negeri sebagaimana kepemilikan atau hak atas tanah dan pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Boedi Harsono, 2000, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta : Djamliatan

Bahtiar Effendi, 1982, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung

Mukmin Zakie, 2013, *Kewenangan Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum di Indonesia dan Malaysia*, Yogyakarta : Buku Litera

Sujarwo Marsden, Wahyono Adi, Peter Manopo, 2015, *Ganti Untung Pengadaan Tanah*, Jakarta : CV. Rene Book Jakarta Selatan

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Nommensen Journal of Private Law

Volume 01 Nomor 01 Mei 2022

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2008 tentang Pemilihan Umum Presiden dan Wakil Presiden.

Keputusan DPR Nomor: 01/DPR-RI/III/2004-2005 tentang Persetujuan Penetapan Program Legislasi Nasional Tahun 2005-2009.

Jurnal

Hermayulis, 2000, *Aspek-aspek Hukum Hak Pakai Atas Tanah Negara sebagai Obyek Jaminan*. Jurnal Hukum Bisnis, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis. Jakarta. Vol. 10

Elita Rahmi, 2010, *Eksistensi Hak Pengolaan Atas Tanah (HPL) dan Realitas Pembangunan Indonesia*. Jurnal Dinamika Hukum. Fakultas Hukum Universitas Jambi. Vol. 10. No. 3