

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kehidupan manusia yang tentunya juga tidak lepas dari kebutuhan akan tanah. Dalam menunjang aktivitas sehari-hari, manusia sangat membutuhkan tanah, hampir seluruh kehidupan manusia terjadi dan berlangsung di tanah. Tanah sangatlah penting dalam kehidupan manusia dalam menjalankan kehidupan sehari-hari. Ketergantungan manusia terhadap tanah menyebabkan manusia harus mencari tanah dan berebut dengan sesamanya agar kehidupan dapat berjalan dengan lancar.

Manusia dapat memenuhi kebutuhan hidupnya dan juga mencari nafkah dengan memanfaatkan tanah, dalam hal memenuhi kebutuhan hidup, manusia membangun rumah sebagai tempat tinggal untuk menetap serta juga ada yang mendirikan berbagai bentuk toko, perkantoran, hingga pergedungan. Selain itu, tanah juga dapat dimanfaatkan kekayaan alamnya untuk mencari nafkah seperti beternak, berkebun, dan bercocok tanam. Maka dari itu, tanah menjadi hal yang sangat vital dalam aspek kehidupan manusia sehari-hari. Untuk itulah muncul hukum perlindungan atas tanah yang diwujudkan dalam peruntukkannya dengan pemberian jenis dari hak atas tanah dari negara.

Sejak zaman Pemerintahan Presiden Ke-2 Indonesia, Soeharto, hingga Presiden saat ini, Ir Joko Widodo, Indonesia merupakan negara berkembang yang sedang meningkatkan kesejahteraan masyarakatnya dengan berbagai cara, salah satunya cara meningkatkan kesejahteraan masyarakat adalah dengan melakukan pembangunan. Hal ini dapat dilihat jelas karena bahkan pemerintahan saat ini sedang berfokus pada pembangunan infrastruktur terutama pada pembangunan pada sisi sumber daya manusia. Dalam melakukan pembangunan, tentunya tidak lepas dari kebutuhan penunjang yang penting seperti dalam hal lahan, keuangan, dan penunjang lainnya. Dalam melakukan pembangunan, kebutuhan akan lahan di Indonesia sangatlah penting, mengingat begitu banyak rencana pembangunan oleh pemerintah guna memajukan kesejahteraan rakyatnya. Rencana-rencana pembangunan seperti pembangunan jalan tol, tempat permukiman masyarakat yang layak, tempat untuk kegiatan usaha, dan rencana pembangunan lainnya.

Semakin majunya Indonesia, semakin banyak pula tanah-tanah yang diperlukan untuk kepentingan umum. Bahkan jika hak milik masyarakat berhadapan dengan kepentingan umum untuk pembangunan infrastruktur negara, maka kepentingan umum yang harus diprioritaskan dengan tetap menghormati hak kewarganegaraan masyarakat.

Negara memiliki hak untuk menguasai tanah yang akan dipakai untuk kepentingan umum demi kesejahteraan masyarakat yang disebut sebagai Hak Menguasai Oleh Negara. Hal ini berkaitan dengan hak menguasai dari

Negara yang diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) berbunyi :

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Hak ini dapat dipergunakan oleh pemerintah Republik Indonesia untuk melaksanakan pengadaan tanah dalam rangka pembangunan maupun demi kepentingan negara asalkan demi kepentingan umum. Pengadaan Tanah diartikan sebagai kegiatan mengambil tanah pihak yang berhak atas tanah tersebut dengan imbalan memberikan ganti rugi yang telah ditetapkan. Pihak yang berhak atas tanah yang dimaksud ialah pihak yang menguasai dan juga memiliki objek pengadaan tanah yang dalam hal ini adalah pemegang hak yang telah sah berdasarkan aturan yang berlaku.¹

Individu masyarakat juga memiliki hak untuk memiliki kepemilikan atas tanah, namun tanah juga harus dipertimbangkan peruntukannya demi kepentingan umum. Untuk itu setiap masyarakat harus mengetahui secara jelas batasan-batasan dan menyadari bahwa kepentingan masyarakat juga layak diperhatikan seperti pembangunan demi kepentingan umum. Yang termasuk dalam ruang lingkup pembangunan untuk kepentingan umum, adalah:

¹ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

- a. Jalan umum, jalan tol, jalur kereta api, terowongan, fasilitas operasi kereta api, dan stasiun kereta api;
- b. Kantor pemerintahan, baik pemerintahan pusat maupun daerah;
- c. Pertahanan dan keamanan nasional;
- d. Bandara, pelabuhan, dan terminal;
- e. Tempat parkir dan pasar;
- f. Pembangkit transmisi, jaringan, gardu, dan distribusi tenaga listrik;
- g. Prasarana pendidikan dan olahraga pemerintah atau Pemerintah Daerah;
- h. Cagar alam dan cagar budaya;
- i. Tempat pemakaman umum pemerintah atau Pemerintah Daerah;
- j. Rumah sakit pemerintah atau Pemerintah Daerah;
- k. Informatika pemerintah dan Jaringan telekomunikasi;
- l. Tempat terbuka penghijauan, tempat pengolahan dan pembuangan sampah;
- m. Fasilitas keselamatan umum;
- n. Fasilitas umum sosial.²

Prinsip keadilan, demokratis, dan kemanusiaan merupakan prinsip-prinsip yang dianut oleh pengadaan tanah. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut UU No.2 Tahun 2012) merupakan landasan yuridis bagi pemerintah Indonesia untuk melakukan pengadaan

² Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

tanah. Dalam menyelesaikan permasalahan mengenai pelaksanaan pengadaan tanah, peraturan pengadaan tanah yakni UU No.2 Tahun 2012 merupakan landasan dasar karena undang-undang ini menjunjung tinggi HAM serta mengedepankan asas kesepakatan agar dapat menjadi titik temu antara masyarakat pemilik tanah dengan pihak instansi yang memerlukan tanah untuk melakukan pembangunan demi kepentingan umum.³

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah, sering menimbulkan konflik, hal ini disebabkan karena kesenjangan antara peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan fakta yang terjadi di lapangan, atau dikenal dengan istilah kesenjangan *das Sollen* dan *das Sein*.⁴ Proses pemberian ganti rugi adalah hal krusial yang dapat menghambat terlaksananya kegiatan pengadaan tanah. Pemberian ganti rugi harus sama dengan nilai tanah hingga bangunan beserta isinya yang terdapat di atas tanah yang akan dilakukan pengadaan tanah. Pada prinsipnya, terdapat 3 (tiga) aspek penting dalam ganti rugi yang dipenuhi harus oleh instansi pemerintah, yaitu aspek ekonomi, aspek filosofis, hingga aspek sosiologis.⁵

³ Hardianto Djanggih, Salle, “Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum”, Jurnal Pandecta, Vol.12 No.2, Desember 2017, hlm.166, (<https://journal.unnes.ac.id/nju/index.php/pandecta/article/view/11677>), diakses tanggal 24 April 2021 pukul 19.45 WIB.

⁴ Maria S.W., 2008 Somardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompas, hlm.100.

⁵ Bernard Limbong, 2011, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta: Margaretha Pustaka, hlm.133.

Ganti rugi bukan hanya dipertimbangkan kerugian fisiknya, namun juga kerugian non-fisik menjadi pertimbangan. Karena akibat pengadaan tanah, para pemilik tanah terusir dari rumah sebagai zona nyamannya yang sudah ditempati selama bertahun-tahun. Kerugian dalam pengadaan tanah yang dapat dinilai ditinjau dari nilai non-fisik meliputi kerugian usaha, biaya pindah dan pajak, solatium, kerugian sisa tanah, kerugian masa tunggu, dan kerusakan fisik lainnya.

Pasal 18 UU No.2 Tahun 2012 *jo* Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) menyatakan:

“Untuk kepentingan umum termasuk halnya kepentingan bangsa dan Negara, serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur pada Undang-undang”

Paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja, pelaksanaan pengadaan penilaian besaran ganti rugi akan dinilai oleh Tim Penilai (*Tim Appraisal*). Tim Penilai akan meminta peta daftar nominatif, bidang tanah, dan data pendukung dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Yang dimana hasilnya nanti akan disampaikan dengan penyerahan berita acara atas hasil penilaian kepada Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah oleh Penilai.

Besaran ganti rugi yang ditetapkan oleh penilai akan dijadikan dasar musyawarah dalam penetapan bentuk dan besaran ganti rugi. Pemberian ganti rugi bisa dibagi menjadi berbagai bentuk seperti :

1. Uang;

2. Kepemilikan saham;
3. Permukiman kembali;
4. Tanah pengganti;
5. Bentuk lain yang disetujui oleh para pihak.

Jika pihak yang berhak tidak setuju dengan hasilnya yang disampaikan Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah dari Penilai, maka para pihak dapat dilakukan pengajuan musyawarah kepada Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung dari keluarnya hasil penilaian dari Penilai diterima oleh Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah.⁶

Namun proses penyelenggaraan pengadaan tanah bukan suatu hal yang tidak sulit, mengingat masalah penetapan ganti rugi terhadap tanah yang dibebaskan oleh pemerintah sangatlah rancu dan pada akhirnya menimbulkan berbagai macam polemik, salah satunya kendala yang terjadi dalam penyelenggaraan pengadaan tanah adalah nominal yang dirasakan pemilik tanah tidak sesuai dengan yang seharusnya, misalnya nilai ganti rugi yang dirasakan terlalu rendah oleh pemilik tanah atas tanah yang terimbas pengadaan tanah yang kemudian berujung pada terhambatnya proses pengadaan tanah, sehingga proyek pembangunan dijalankan dengan tidak maksimal dan adanya prosedur yang dilakukan dengan tidak tepat oleh

⁶ Pasal 68 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

pihak pemerintah. Bahkan tidak sedikit penyelenggaran pengadaan tanah yang berujung ke pengadilan.⁷

Salah satu konflik yang berujung ke pengadilan adalah kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor : 10/Pdt.P/2017/PN.Tng, dimana terjadi permasalahan ganti rugi antara para pemegang hak dengan pihak instansi pemerintah. Kasus ini berawal dari adanya pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol sepanjang 11,2 kilometer yaitu Tol Kunciran-Serpong yang merupakan jaringan Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta II (JORR II) yang akan menghubungkan Bandara Soekarno Hatta hingga Cibitung . Dalam hal ini para Pemohon sebanyak 5 orang merasa keberatan dengan nilai ganti rugi yang telah disetujui oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Harga yang ditentukan oleh Tim Penilai dirasakan tidak sesuai dengan yang seharusnya dikarenakan harga yang ditentukan oleh Tim tersebut dirasakan terlalu rendah.

Pada kasus ini, para Pemohon sudah menerima surat undangan dan bertemu dengan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, namun tidak ada kesempatan untuk berdiskusi dan musyawarah mengenai besaran ganti rugi

⁷ Mohammad Mulyadi, “Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Jakarta Utara”, Jurnal Aspriasi, Vol.9 No.2, December 2017, hlm.149, (<https://jurnal.dpr.go.id/index.php/aspriasi/article/view/1262>), diakses tanggal 14 April 2021 pukul 09.30 WIB.

yang akan diberikan. Hal ini sangat bertolak belakang dengan Pasal 37 (1)

UU No.2 Tahun 2012 yang berbunyi:

“Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama tiga puluh hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi yang harus diberikan”

Pasal diatas tercermin bahwa untuk mengambil hak seseorang atas tanah walaupun untuk kepentingan umum, tetap harus melalui prosedur yang telah ditentukan.

Oleh karena itu, penulis akan membahas penyelesaian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan judul skripsi yang akan disusun oleh penulis adalah **“PENYELESAIAN SENGKETA GANTI RUGI PENGADAAN TANAH DI KOTA TANGERANG (Studi Putusan Nomor : 10/Pdt.P/2017/PN Tng).”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Bagaimana penetapan ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa ganti rugi pengadaan tanah dalam Putusan Nomor: 10/Pdt.P/2017/PN.Tng?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan pada penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui penetapan ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
2. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa ganti rugi pengadaan tanah dalam putusan Nomor: 10/Pdt.P/2017/PN.Tng.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan diatas, maka manfaat pada penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan akan memberikan kontribusi akademis terhadap perkembangan Ilmu Hukum, khususnya dalam perkembangan Ilmu Hukum Agraria.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian diharapkan akan memberikan pengetahuan lebih mendalam mengenai pertanggungjawaban materi atas tanah serta bangunan yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

1.5 Sistematika Penulisan

Dalam penelitian ini, penulis dalam hal ini akan menguraikan sistematika penelitian ini menjadi 5 (lima) bab, yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis akan menjelaskan dasar dari peraturan yang mengatur tentang pengadaan tanah dan cara dalam penyelesaian sengketa dalam ganti rugi dalam pengadaan tanah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan contoh kasus diambil oleh Penulis dalam penelitian ini yang dimana terjadi masalah pada ganti rugi yang bertolak belakang dengan aturan yang berlaku.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis akan menguraikan tentang Tanah, Hak atas Tanah, Hak Menguasai Negara (HMN), Pengertian Pengadaan Tanah, Tujuan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Asas Yang Digunakan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Tata Cara Pengadaan Tanah, serta Prosedur Ganti Kerugian.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini Penulis akan membahas hal-hal seputar Teknik pengumpulan data yang digunakan disini yang berupa jenis penelitian, tipe penelitian, pendekatan penelitian, hingga sumber data pada penelitian ini.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISA

Pada bab ini Penulis akan melakukan analisa pemaparan mendalam terhadap contoh kasus yang diambil, seperti bagaimana penetapan ganti rugi dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan bagaimana penyelesaian sengketa ganti rugi dalam pengadaan tanah terhadap studi Putusan Nomor : 10/Pdt.P/2017/PN.Tng.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini penulis akan menyimpulkan hasil dari penelitian yang dilakukan oleh penulis, serta memberikan masukan dan saran kepada para pihak menurut paham penulis.