

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan merupakan hal yang wajar dalam menuju suatu konsep daerah yang maju dan mutakhir mengikuti perkembangan zaman. Nantinya pembangunan yang terstruktur secara baik juga wajib didukung oleh semua pihak. Pihak tersebut merupakan pemerintah dan masyarakat. Manusia di dalam kehidupannya, tidak dapat dengan gampang mengatakan bahwas dirinya itu tidak tergantung dan lepas dari “tanah”. Hal tersebut dimulai semenjak manusia itu lahir hingga meninggal dunia, maka dari itu tanah akan terus menjadi bagian dari kehidupannya, sebab hal yang paling hakiki tidak dapat dihindari sekalipun yakni manusia butuh tanah untuk tempat istirahatnya.

Dalam pelaksanaan pembangunan nasional juga khususnya untuk pembangunan berbagai fasilitas bagi kepentingan umum memerlukan luasan bidang tanah yang tidaklah sedikit. Padahal tanah-tanah tersebut juga masih memiliki hak yang masih melekat pada pemilik tanah. Namun pembangunan juga akan menjadi wacana indah saja apabila tanpa adanya ketersediaan tanah.

Fungsi dan peran tanah dalam berbagai sektor kehidupan manusia memiliki empat aspek yang strategis, yaitu aspek ekonomi, politik, hukum, dan sosial yang merupakan isu sentral dalam proses kebijakan hukum pertanahan yang dilakukan

oleh pemerintah.¹ Bukanlah hal yang aneh apabila setiap orang mempunyai keinginan untuk dapat memiliki tanah lengkap dengan perlindungan hukumnya, perlindungan hukum itu diwujudkan dengan pemberian berbagai macam hak atas tanah oleh pemerintah sebagai petugas pengatur.²

Tanah di Indonesia kebanyakan telah dimiliki atau setidaknya ada yang menduduki. Konsekuensinya apabila ada kegiatan pembangunan yang membutuhkan tanah, sebagai jalan keluar yang ditempuh adalah dengan mengambil tanah-tanah hak. Dalam memenuhi kebutuhan akan ketersediaan tanah yang ideal yang nantinya dapat digunakan sebagai rumah tinggal, sumber pangan, maupun sumber perekonomian hingga teknologi harus diimbangi oleh ketersediaan luasan tanah yang cukup. Kegiatan mengambil tanah oleh pemerintah dalam rangka menyelenggarakan pembangunan untuk kepentingan umum inilah yang disebut dengan pengadaan tanah yang disertai pemberian ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.³ Meskipun begitu di Indonesia memang terkenal akan kemaritimannya.

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

¹ H. Idlam, *Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Perspektif Otonomi Daerah*, Alumni, Bandung, 2004, hlm. 21.

² Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 45.

³ Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jala Permata Aksara, Jakarta 2010, hlm. 6.

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

Proses pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum memang kadangkala seringkali mendapatkan tantangan. Pada fakta dilapangan para pemilik ha katas tanah masih memiliki pandangan dan anggapan bahwasanya pemilik tanah bisa menentukan ganti rugi secara mutlak. Budaya masyarakat dalam melepaskan haknya atas tanah perlu dicari solusi dan pencerahan *mindset* agar dapat mencapai pemikiran dan satu tujuan yang sama dengan pemerintah sebagai *stakeholder*.

Sejauh adanya pemikiran yang sama, maka permasalahan serius ini tidak akan lagi timbul. Sebenarnya perbedaan budaya antara pemerintah dengan masyarakat terletak pada penetapan harga ganti rugi. Pihak masyarakat menghendaki harga yang setinggi-tingginya dari harga pasaran atau paling tidak sesuai dengan harga pasaran, bahkan ada masyarakat yang menghendaki harga ganti rugi itu didasarkan pada harga sekian tahun kedepan atau setelah tanahnya dibebaskan dan telah dijadikan sarana umum.⁴

Saat ini terdapat pengadaan tanah di Indonesia untuk pembangunan proyek pembangunan *Mass Rapid Transit* (MRT) Lebak Bulus–Bundaran Hotel Indonesia sepanjang 15,7 km. Proyek untuk kepentingan umum ini pun tak sepenuhnya mulus. Terbukti di wilayah Jakarta Selatan, ganti rugi tanah ini dibawa ke ranah pengadilan.⁵

⁴ *Op. cit*, hlm.46.

⁵<http://news.metrotvnews.com/metro/VNn6VqJN-kinerja-tim-appraisal-pembebas-lahan-mrt-dipertanyakan> diakses tanggal 25 September 2018.

Sejatinya warga di daerah tersebut tak bermaksud menghambat maupun menghalangi pembangunan MRT, asalkan sesuai dengan ketentuan aturan. Mereka mengajukan gugatan ke pengadilan dikarenakan adanya perbedaan ganti rugi yang diberikan kepada warga. Di dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum serta berdasarkan pedoman Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) merupakan landasan dalam menaksir nilai ganti rugi dan tidak hanya melihat bangunan fisik dan nilai tanahnya saja. Fakta di lapangan ada pada harga, karena ganti rugi yang ditetapkan pemerintah Rp33 juta/meter persegi untuk beberapa tanah.⁶

Kemudian ada beberapa warga yang mengagap tim appraisal tidak relevan dalam menentukan harga. Ada beberapa warga seputaran Jalan Fatmawati tepatnya di sekitar lokasi yang nantinya akan dijadikan stasiun Haji Nawal dan Stasiun Cipete. Tercatat ada 7 orang yang kemudian mengajukan keberatan dan gugatan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang terdaftar dengan nomor register 133/Pdt.g/2016/PN.Jkt.Sel. Di mana, dalam putusan gugatan, Hakim Ketua Krisnugroho Sri Pratomo dan dua hakim anggota Made Sutrisna dan Florensani S Kendenan mengabulkan sebagian gugatan. Dimana isinya pembayaran ganti rugi ditentukan sebesar Rp60 juta per meter dari gugatan sebesar Rp150 juta per meter.

Kemudian dari pihak Pemerintah mengajukan kasasi atas putusan tersebut sesuai dengan mengacu Peraturan MA (Perma) No. 3/2016. Namun permohonan kasasi pada intinya berisi agar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan

⁶ <https://tirto.id/mrt-sendiri-tidak-bisa-menyelesaikan-persoalan-kemacetan-cyco>, diakses pada tanggal 29 September 2018.

dibatalkan, karena warga yang meminta ganti rugi tidak langsung melakukan upaya banding sebagaimana hal tersebut sesuai dengan putusan MA no 2544 K/PDT/2017. Dari uraian di atas maka penulis menyusun skripsi dengan judul “Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan *Mass Rapid Transit* (MRT) Proyek Tahap 1 Lebak Bulus – Bunderan HI Menurut Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum dan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya” (Studi Putusan MA RI Nomor 133/Pdt.G/2016/PNJkt.Sel jo 2544k/PDT/2017).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang dijelaskan diatas maka penulis menemukan rumusan masalah,

1. Bagaimana pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah pembangunan *Mass Rapid Transit* (MRT) Proyek Tahap 1 Lebak Bulus – Bunderan HI oleh Pemerintah DKI Jakarta ?
2. Bagaimana Putusan MA nomor 2544K/PDT/2017 menyelesaikan sengketa ganti rugi bagi pemilik tanah yang tidak sepakat ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penulis makalah penelitian ini adalah

1. Untuk menggambarkan pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah pembangunan *Mass Rapid Transit* (MRT) Proyek Tahap 1 Lebak Bulus – Bunderan HI ;

2. Untuk menganalisis putusan MA nomor 2544K/PDT/2017 dalam menyelesaikan sengketa ganti rugi bagi pemilik tanah yang tidak sepakat.

1.4 Manfaat Penelitian

Dari hasil penelitian ini, diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis

1.4.1 Manfaat Teoritis

Secara teoritis, dengan menulis skripsi ini, penulis bermaksud memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum khususnya hukum agraria / hukum tanah.

1.4.2 Manfaat secara praktis

Bagi Instansi Pemerintah skripsi ini dapat memberikan manfaat :

1. Sebagai bahan masukan dalam menentukan proses pemberian ganti rugi untuk kepentingan umum;
2. Sebagai masukan bagi Kantor Pertanahan, Pemerintah Pusat / Pemerintah Daerah, para pemilik tanah, perusahaan pembangunan *Mass Rapid Transit* (MRT), Hakim, dan Pengacara.

1.5 Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan pembaca dalam mengikuti pembahasan materi karya tulis ini, penulis akan menguraikan secara singkat bab demi bab guna memberikan

gambaran yang lebih jelas terhadap arah pembahasan. Sistematika penulisan penelitian ini akan dibagi menjadi lima bab. Kelima bab tersebut adalah :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi pendahuluan yang terbagi menjadi lima bagian, yakni latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini berisi tentang Definisi Tanah, Pengadaan Tanah, Definisi Pengadaan Tanah, Asas-Asas Hukum Pengadaan Tanah, Peraturan Perundang-Undangan Terkait dengan Kepentingan Umum, Mekanisme Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Jenis – Jenis Kegiatan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Panitia Pengadaan Tanah, Landasan Teori Kepastian Hukum, Landasan Teori John Austin Teori Hierarki Norma (*Stufenbau Theory*).

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini akan menjelaskan mengenai metode pendekatan yang menjadi landasan penulisan, yaitu metode pendekatan, jenis penelitian, tipe penelitian, sumber dan jenis data, teknik pengumpulan data dan teknik analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Dalam bab hasil penelitian, penulis akan menguraikan dua hal penting yang relevan dengan permasalahan yaitu pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah pembangunan Mass Rapid Transit (MRT) Proyek Tahap 1 Lebak Bulus Bunderan HI oleh Pemerintah DKI Jakarta dan analisis Putusan MA nomor 2544K/PDT/2017 menyelesaikan sengketa ganti rugi bagi pemilik tanah yang tidak sepakat.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Isi bab ini adalah kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dibahas mulai dari Bab I. Selain itu, penulis juga akan memberikan saran yang relevan dengan permasalahan.

