

**PERLINDUNGAN HAK PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
ATAS PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM YANG GANTI KERUGIANNYA
DIKUATKAN OLEH PENGADILAN DENGAN LEWAT BATAS
WAKTU**

Naomi Margaretha

Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia
Email: Margarethanaomi.11@gmail.com

Mohamad Fajri Mekka Putra

Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia
Email: fajriputra@yahoo.com

Abstrak

Pedoman bagi Pemerintah Republik Indonesia dalam melaksanakan pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum merujuk pada Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dan peraturan-peraturan terkait termasuk peraturan pelaksanaannya. Kegiatan pengadaan tanah terus dilakukan untuk memenuhi dan mencapai kemakmuran rakyat dengan memperhatikan segala konsekuensi akibat dilakukannya pengadaan tanah. Salah satu konsekuensinya adalah ganti kerugian bagi pihak yang berhak atas pencabutan hak tanah dalam pengadaan tanah oleh Pemerintah Republik Indonesia. Dalam artikel ini dilakukan analisis dan studi kasus terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor 148 K/Pdt/2021 untuk memberikan penjelasan mengenai perlindungan hak Pemerintah Republik Indonesia atas pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ganti kerugiannya dikuatkan oleh pengadilan dengan lewat batas waktu.

Kata-Kunci: Perlindungan Hak Pemerintah, Pengadaan Tanah, Ganti Kerugian

Abstract

Guidelines for the Government of the Republic of Indonesia in carrying out land acquisition for the public interest refer to Law No. 2 of 2012 and related regulations including implementing regulations. Land acquisition activities continue to be carried out to fulfill and achieve people's prosperity by taking into account all the consequences resulting from land acquisition. One of the consequences is compensation for those entitled to the revocation of land rights in land acquisition by the Government of the Republic of Indonesia. In this article, an analysis and case study is carried out on the decision of the Supreme Court Number 148

K/Pdt/2021 to provide an explanation regarding the protection of the rights of the Government of the Republic of Indonesia on land acquisition for development in the public interest whose compensation is upheld by the court with a time limit.

Keywords: *Protection of Government Rights, Land Procurement, Compensation*

PENDAHULUAN

Pemerintah Republik Indonesia memiliki tugas yaitu untuk melaksanakan pembangunan demi kepentingan umum. Pertama kali istilah kegiatan pengadaan tanah dipergunakan dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Panduan yang digunakan oleh Pemerintah untuk melaksanakan salah satu tugasnya tersebut adalah Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dan peraturan-peraturan terkait termasuk peraturan pelaksanaannya. Kegiatan pengadaan tanah dalam konteks demi kepentingan umum merupakan kegiatan yang dilakukan dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.¹

Pada Pasal 1 angka 6 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja atau UU Cipta Kerja (secara kolektif disebut sebagai UU 2/2012) yang menjelaskan mengenai,

“Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”²

Dari penguraian tersebut atas isi dua buah pasal dalam pasal UU 2/2012 dapat terlihat bahwa kegiatan pengadaan tanah dalam konteks ini adalah bersifat khusus karena khusus ditujukan kepada kepentingan umum yaitu rakyat Indonesia. Kegiatan pengadaan tanah ini dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus guna memenuhi kepentingan dan tercapainya kemakmuran rakyat Indonesia. Pada kegiatan pengadaan tanah dilakukan diatas tanah milik negara yang akibatnya semakin berkurang sehingga negara perlu mengambil tanah milik rakyat untuk dijadikan sebagai tanah milik negara yang nantinya digunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Nantinya alokasi tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan pemberian penetapan lokasi oleh Gubernur.

¹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, n.d.

² Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

PERLINDUNGAN HAK PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA ATAS PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM YANG GANTI KERUGIANNYA DIKUATKAN OLEH PENGADILAN DENGAN LEWAT BATAS WAKTU

(Naomi Margaretha, Mohamad Fajri Mekka Putra)

Dengan dilakukannya pengadaan tanah secara jelas Pemerintah telah mengambil hak tanah yang dimiliki oleh rakyat. Pada dasarnya keberadaan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 telah memberikan ketentuan bahwa negara wajib untuk memberikan perlindungan terhadap hak tanah yang dimiliki warganya. Oleh karena itu penulis melakukan analisis dan studi kasus terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor 148 K/Pdt/2021 untuk memberikan penjelasan mengenai perlindungan hak Pemerintah Republik Indonesia atas pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ganti kerugiannya dikuatkan oleh pengadilan dengan lewat batas waktu.

Atas berdasarkan permasalahan di atas dapat ditarik rumusan masalah: Bagaimana pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan ganti kerugian berdasarkan hukum agraria Indonesia? dan Bagaimana perlindungan hak Pemerintah Indonesia atas pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ganti kerugiannya dikuatkan oleh pengadilan dengan lewat batas waktu (studi kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 148 K/Pdt/2021)?

METODE PENELITIAN

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini ialah yuridis normatif yang mengkaji dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Ganti Krugian oleh Pemerintah dalam Pengadaan Tanah yang dikuatkan oleh Pengadilan dengan batas waktu. Kemudian dengan pendekatan *statute approach*, yaitu mengkaji “Peraturan perundang-undangan, Dalam mengkaji permasalahan-permasalahan tersebut akan menggunakan teori hukum digunakan sebagai sebuah bangunan sistem norma yang meliputi asas-asas hukum, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, serta doktrin (ajaran).

PEMBAHASAN

Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam Hukum Agraria Indonesia

Setiap pembahasan mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan dalam konteks untuk kepentingan umum di Indonesia pasti akan merujuk pada hak atas tanah yang ditentukan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (“UUPA”) mengenai objek (tanah) dalam kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan tanah didapatkan dengan cara pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah.

Merujuk pada *staatsgrundgesetz* yaitu isi ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang kutipannya berbunyi bahwa “*bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat*”. Dengan adanya ketentuan Pasal 33 ayat (3), kemudian dibentuk dan berlaku UUPA yang mana pada Pasal 2 ayat (1) menunjukkan bahwa pada dasarnya negara memiliki hak menguasai atas bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk tetapi tidak terbatas pada kekayaan alam yang terdapat didalamnya. Ketentuan lebih lanjut yaitu Pasal 4 ayat UUPA menjelaskan bahwa negara memiliki kewenangan untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki ataupun diberikan baik kepada perseorangan atau badan hukum selama telah memenuhi persyaratan ketentuan undang-undang.

Budi Harsono memberikan pendapatnya bahwa “Pengadaan tanah merupakan perbuatan hukum yang melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya, melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara empunya tanah dan pihak yang memerlukan.”³ Isi ketentuan UU 2/2012 oleh pemerintah telah diupayakan untuk dilengkapi dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Menurut Pasal 2 PP 19/2021 telah ditentukan jenis pembangunan dalam rangka untuk kepentingan umum.

Sebagaimana ditentukan pada Pasal 3 PP 19/2021 bahwa terdapat empat tahapan yang perlu dilalui dalam kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Pada tahap perencanaan, dilakukan penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (“**DPPT**”) yang mana tahap perencanaan dilakukan berdasar pada rencana tata ruang dan prioritas pembangunan. Pada tahap persiapan, dilakukan pembentukan tim verifikasi DPPT untuk menindaklanjuti konsultasi publik dengan pihak yang berhak atau pemilik Objek. Pada tahap pelaksanaan, bagi instansi yang memohonkan pelaksanaan pengadaan tanah perlu melengkapi dokumen hukum yaitu Surat Keputusan Penetapan Lokasi, data awal para pihak yang berhak, Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah, objek pengadaan, data masyarakat awal yang terdampak, berita acara kesepakatan, surat pernyataan izin peralihan, surat pernyataan kesiapan dokumen, surat kesiapan dokumen alokasi anggaran biaya operasional, biaya pendukung dan ganti rugi. Pada tahap penyerahan hasil dari pengadaan tanah dengan batas waktu paling

³ Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djembatan, 1995).



PERLINDUNGAN HAK PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA ATAS PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM YANG GANTI KERUGIANNYA DIKUATKAN OLEH PENGADILAN DENGAN LEWAT BATAS WAKTU

(Naomi Margaretha, Mohamad Fajri Mekka Putra

lama 14 hari sejak pelepasan hak objek pengadaan tanah dengan dilengkapi pembuatan berita acara dari penyerahan hasil.⁴

Lebih lanjut, terhadap Objek dalam pengadaan tanah tentunya akan diberikan ganti kerugian, menurut Pasal 1 angka 12 PP 19/2021, yang dimaksud ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak, pengelola dan/atau pengguna barang dalam proses Pengadaan Tanah. Dari ketentuan umum tersebut dapat dipahami bahwa sudah jelas kegiatan pengadaan tanah yang mengakibatkan hak atas tanah milik rakyat menjadi hilang akan digantikan dengan bentuk lain. Nilai ganti kerugian daripada Objek itu sendiri didasarkan pada hasil penilaian dari Penilai Pertanahan yang telah diatur skemanya dalam Pasal 67 sampai dengan Pasal 70 PP 19/2021. Oleh karena itu, seharusnya tidak ada lagi ruang yang “abu-abu” dalam besaran jumlah ganti kerugian.

Pengajuan Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Berkaca pada uraian di atas sebelumnya, pengadaan tanah di Indonesia yang diselenggarakan untuk kepentingan umum diatur di dalam **UU 2/2012** tentang pengadaan Tanah. Sebagaimana UU 2/2012 ditetapkan untuk menjamin suatu penyelenggaraan pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil melalui pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dapat menjamin perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan itu sendiri.⁵ Kegiatan pembangunan dilakukan melalui pengadaan tanah sebagai bentuk pemenuhan kebutuhan negara atas pembangunan fasilitas-fasilitas umum di Indonesia yang meningkat.⁶ Dalam pelaksanaannya, pengadaan tanah diatur untuk memberikan jaminan yang pasti terhadap pemegang hak atas tanah apabila tanahnya dicabut demi kepentingan umum.⁷

Pencabutan yang demikian diiringi dengan adanya ganti kerugian sebagai upaya bentuk pengembalian hak dari pemegang hak atas tanah. Pemberian ganti kerugian juga merupakan salah satu pokok pengawasan yang diatur dalam pengaturan pengadaan tanah melalui UU 2/2012 di mana

⁴ “4 Tahap Pengadaan Tanah Dalam Permen ATR/BPN 19/2021,” HukumOnline.

⁵ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

⁶ Putri Lestari, “Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum Di Indonesia Berdasarkan Pancasila,” SIGN Jurnal Hukum 1, no. 2 (2019): 71.

⁷ Lego Karjoko, et.al., “Refleksi Paradigma Ilmu Pengetahuan Bagi Pembangunan Hukum Pengadaan Tanah,” Bestuur 7, no. 1 (2019): 2.

pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.⁸ Ganti kerugian sendiri didefinisikan oleh UU 2/2012 sebagai suatu penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.⁹ Adapun pengadaan tanah pada prinsipnya merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak¹⁰ sehingga tidaklah dapat dilepaskan kaitan antara pengadaan tanah dengan ganti kerugian. Hal ini menunjukkan peran krusial dari pemberian ganti kerugian dalam proses pengadaan tanah di Indonesia.

Pemberian ganti kerugian juga dilakukan mengingat peran tanah dalam kehidupan manusia di Indonesia yang dipahami tidak hanya sebagai sesuatu yang mempunyai nilai ekonomis, tetapi juga memiliki fungsi sosial.¹¹ Hal ini sebagaimana dipertegas di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”) di mana semua hak atas tanah itu mempunyai fungsi sosial.¹² Lebih tepatnya, hak atas tanah apa pun yang dimiliki oleh seorang pemegang hak atas tanah bukan berarti bahwa tanah tersebut akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, terlebih apabila hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.¹³ Kendati demikian, hal ini juga bukan berarti bahwa UUPA mengabaikan hak kepentingan perseorangan sama sekali dalam urusan pertanahan. UUPA mengatur bahwa kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan harus saling mengimbangi sehingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok sebagaimana dicantumkan dalam UUPA, yakni kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.¹⁴

Namun, beberapa persoalan muncul pada praktik pengadaan tanah bagi kepentingan umum yang berkaitan dengan ganti kerugian. Salah satu persoalan yang muncul sebagaimana diuraikan oleh Suntoro (2019) adalah

⁸ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

⁹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

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

¹¹ Rahayu Subekti, “Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum,” *Yustisia Jurnal Hukum* 5, no. 2 (2016): 384.

¹² Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, n.d.

¹³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

¹⁴ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.



PERLINDUNGAN HAK PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA ATAS PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM YANG GANTI KERUGIANNYA DIKUATKAN OLEH PENGADILAN DENGAN LEWAT BATAS WAKTU

(Naomi Margaretha, Mohamad Fajri Mekka Putra

terkait penilaian ganti kerugian yang belum didukung oleh survei sosial ekonomi oleh pemerintah dan/atau instansi yang memerlukan tanah.¹⁵ Oleh karena itu, penting untuk melihat uraian ketentuan terkait pemberian ganti kerugian di dalam UU 2/2012.

Pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan antara lain dengan meliputi: “a. inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah; b. penilaian Ganti Kerugian; c. musyawarah penetapan Ganti Kerugian; d. pemberian Ganti Kerugian; dan e. pelepasan tanah Instansi. Tahap penilaian ganti kerugian dilakukan oleh Penilai yang ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan. Penilai sendiri merupakan orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah.”¹⁶ Penilai yang telah ditetapkan tersebut diumumkan oleh Lembaga Pertanahan untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah.¹⁷

Adapun dasar dari penentuan pemberian ganti kerugian merujuk pada hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan verifikasi yang ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan.¹⁸ Dasar ini menjadi penentu dalam mencari besaran nilai ganti kerugian yang dianggap layak dan adil. Adapun penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:¹⁹

- a. “Tanah;
- b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. bangunan;
- d. Tanaman;
- e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. kerugian lain yang dapat dinilai.”

Penilaian dengan berdasar pada cakupan kerugian lain yang dapat dinilai memiliki maksud untuk merujuk pada kerugian non-fisik yang setara dengan nilai uang, contoh kasusnya seperti mengalami kerugian karena telah

¹⁵ Agus Suntoro, “Penilaian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum: Perspektif HAM,” *BHUMI* 5, no. 1 (2019): 16.

¹⁶ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

¹⁷ *Ibid.*,

¹⁸ Dekie GG Kasenda, “Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum,” *Morality Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2015): 15.

¹⁹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

kehilangan pekerjaan, peralihan profesi atau nilai atas sisa properti.²⁰ Adapun terhadap pemberian ganti kerugian tersebut diberikan kepada pihak yang berhak dengan mengutamakan musyawarah penetapan ganti kerugian di luar pengadilan dalam pelaksanaannya.²¹

Nilai ganti kerugian dalam pengadaan tanah ini biasanya akan dinilai oleh Tim appraisal atau penilai serta pada saat diumumkan penetapan lokasi pembangunan dalam rangka kepentingan Umum.²² Setelah itu, berdasarkan hasil penilaian Tim Appraisal dari besarnya nilai ganti kerugian akan disampaikan kepada lembaga Pertanahan yang disertai dengan berita acara. Nilai tersebut bersifat final dan mengikat serta merupakan dasar dalam menetapkan bentuk dari kerugian yang diderita. Musyawarah penetapan merupakan sebagai bentuk dari pelaksanaan pengadaan tanah yang dilakukan oleh pihak yang mempunyai hak dan para tim appraisal.²³

Bentuk ganti kerugian yang demikian dapat diberikan dalam bentuk: a. “uang; b. tanah pengganti; c. pemukiman kembali; d. kepemilikan saham; atau e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.”²⁴ Berangkat dari hasil penilaian dari Penilai sebelumnya, “Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian.”²⁵ Hasil kesepakatan dalam musyawarah yang telah diadakan setelah pengajuan laporan akan menjadi dasar dari pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang merasa dirugikan atau yang berhak dan kemudian, dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Dilakukannya proses musyawarah dalam penetapan harga tanah ini menjadi cara yang efektif untuk memberikan rasa adil bagi pemegang hak atas tanah.²⁶ Terhadap hal ini, Hamdi (2014) berpendapat bahwa “rasa adil

²⁰ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

²¹ Trifosa Tuna, “Pemberian Ganti Rugi Atas Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum,” *Lex Administratum* 3, no. 2 (2014): 107.

²² Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

²³ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

²⁴ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

²⁵ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

²⁶ Kandoli Melinda A., “Proses Hukum Penetapan Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum,” *Lex Privatum* 7, no. 1 (2019): 55.

PERLINDUNGAN HAK PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA ATAS PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM YANG GANTI KERUGIANNYA DIKUATKAN OLEH PENGADILAN DENGAN LEWAT BATAS WAKTU

(Naomi Margaretha, Mohamad Fajri Mekka Putra

dalam pemberian ganti kerugian menjadi sirna manakala dalam pengadaan tanah proses pembayaran ganti rugi dilakukan dengan paksaan melalui lembaga konsinyasi dalam hal ini pengadilan sebagai tempat penitipan ganti rugi yang telah ditetapkan oleh pemerintah dan atau putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.”²⁷

Pada hal ini, UU 2/2012 mengatur bahwa dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, “Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian.²⁸ Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Dalam proses pemeriksaan di pengadilan negeri, sebagai pertimbangan dalam memutus putusan atas besaran Ganti Kerugian, pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian Ganti Kerugian.”²⁹

Kemudian, apabila terdapat pihak yang keberatan maka dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia terhadap putusan pengadilan negeri tersebut dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari. Adapun Mahkamah agung kemudian akan memberikan putusan atas keberatan tersebut dengan waktu tunggu 30 hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. Dari adanya permohonan keberatan tersebut, dasar pembayaran atas ganti kerugian kepada biasanya akan diterima oleh pihak yang menang.³⁰

Lebih lanjut, pemberian terhadap ganti kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada pihak yang berhak atas ganti kerugian tersebut, apabila tidak dapat datang maka dapat dikuasakan kepada pihak lain atau ahli waris, dilain sisi kewenangan dari penerima kuasa hanya sebatas menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas ganti kerugian

²⁷ Hamdi, “Penyelesaian Sengketa Penetapan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Kajian Terhadap UU No. 2 Tahun 2012),” *Jurnal IUS* 2, no. 4 (2014): 81, file:///C:/Users/Lenovo/Downloads/159-310-1-SM.pdf.

²⁸ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

²⁹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

³⁰ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

yang telah diperkarakan tersebut. Yang berhak antara lain atas ganti kerugian ini ialah:³¹

- a) “Pemegang hak atas tanah;
- b) Pemegang hak pengelolaan;
- c) Nadzir, untuk tanah wakaf;
- d) Pemilik tanah bekas milik adat;
- e) Masyarakat hukum adat;
- f) Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik antara lain tanah terlantar, tanah bekas hak barat;
- g) Pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
- h) Pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.”

Adapun yang dimaksud dengan pihak yang menguasai tanah negara dengan di barengi itikad baik adalah: 1. “penguasaan tanah yang diakui oleh peraturan perundang-undangan; 2. tidak ada keberatan dari Masyarakat Hukum Adat, kelurahan/desa atau yang disebut dengan nama lain, atau pihak lain atas penguasaan Tanah baik sebelum maupun selama pengumuman berlangsung; dan 3. Penguasaan dibuktikan dengan kesaksian dari 2 (dua) orang saksi yang dapat dipercaya.”³²

Ketentuan dalam UU 2/2012 yang telah diubah melalui UU Cipta Kerja pun mengatur bahwa “Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang Hak atas Tanah. Untuk hak guna bangunan atau hak pakai yang berada di atas tanah yang bukan miliknya, Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang hak guna bangunan atau hak pakai atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki atau dipunyainya, sedangkan Ganti Kerugian atas tanahnya diberikan kepada pemegang hak milik atau hak pengelolaan.”³³

Ganti kerugian atas tanah hak ulayat pemberiannya di berikan kepada yang berhak dengan cara penggantian bentuk tanah atau dengan jenis lain yang ditetapkan dan disepakati oleh masyarakat hukum adat terkait. Penguasaan terhadap tanah negara biasanya dapat saja dilakukan pemberian ganti kerugian. Namun, biasanya yang berhak adalah pemakai tanah negara yang sesuai atau tidak melanggar hukum. misalnya saja seperti bekas pemegang hak yang telah habis temponya. Namun, masih menggunakan tanah negara berdasarkan sewa menyewa dan pengguna hak

³¹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

³² Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

³³ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

PERLINDUNGAN HAK PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA ATAS PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM YANG GANTI KERUGIANNYA DIKUATKAN OLEH PENGADILAN DENGAN LEWAT BATAS WAKTU

(Naomi Margaretha, Mohamad Fajri Mekka Putra

yang memanfaatkan tanah negara dengan menaati segala ketentuan dan tidak melanggarnya. Hal ini telah sesuai dengan aturan UU Cipta kerja yang ditujukan untuk dapat mewujudkan kesejahteraan masyarakat Indonesia yang adi makmur melalui pembangunan nasional.³⁴

Lebih lanjut, pemberian ganti kerugian menurut UU 2/2012 juga mengenal adanya pemegang dasar penguasaan atas tanah. Adapun yang dimaksud dengan "pemegang dasar penguasaan atas tanah adalah pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan atas tanah yang bersangkutan, misalnya pemegang akta jual beli atas Hak atas Tanah yang belum dibalik nama, pemegang akta jual beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertifikat, dan pemegang surat izin menghuni. Bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang belum atau tidak dipunyai dengan Hak atas Tanah, ganti rugi diberikan kepada pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah."³⁵ Ketentuan baru dalam UU 2/2012 yang diubah melalui UU Cipta Kerja ini menunjukkan adanya ketentuan pemberian ganti kerugian yang baru pula.

Selain itu, dengan adanya ganti kerugian terhadap pihak yang mempunyai hak adapun akan melakukan pelepasan dan penyerahan bukti penguasaan atau menyerahkan bukti kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang berwenang. Kemudian, setelah hasil penilaian oleh lembaga pertanahan. Pembayaran ganti kerugian biasanya akan dilaksanakan setelah mendapatkan ketetapan dari hasil musyawarah atau putusan atau pengadilan negeri.³⁶ Adapun bukti penguasaan yang dimaksud merupakan alat bukti satu-satunya yang sah dan menurut hukum tidak dapat diganggu gugat dikemudian hari.³⁷

Para pihak yang berhak tersebut bertanggung jawab atas kebenaran dan keautentikan bukti penguasaan dan kepemilikan yang sebagaimana telah diserahkan. Tuntutan atas objek pengadaan tanah merupakan sebuah tanggung jawab dari pihak yang berhak atas ganti kerugian yang dipermasalahkan tersebut. Perihal hak tersebut, terdapat pihak yang berhak untuk mengajukan penolakan bentuk atau besarnya ganti kerugian yang dibebankan berdasarkan hasil musyawarah atau putusan pengadilan negeri

³⁴ Suyanto, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Atas Tanah Kas Desa Pasca Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja* (Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2021), hlm. 209.

³⁵ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

³⁶ *Ibid.*, Ps. 41 ayat (1) dan ayat (2).

³⁷ *Ibid.*, Ps. 41 ayat (3).

mahkamah agung dan yang dititipkan oleh pengadilan negeri setempat. “Penitipan Ganti Kerugian selain dilakukan juga terhadap: a. Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau b. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian.”³⁸

- a) “Sedang Menjadi Objek Perkara Di Pengadilan;
- b) Masih Dipersengketakan Kepemilikannya;
- c) Diletakkan Sita Oleh Pejabat Yang Berwenang; Atau
- d) Menjadi Jaminan di Bank.”³⁹

Terhadap hal ini, pada saat pelaksanaan pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak dilaksanakan dan dititipkan di pengadilan negeri, kepemilikan atau hak atas tanah tersebut menjadi terhapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku lagi dan tanahnya dikuasai langsung oleh negara.⁴⁰ Terakhir, hasil pengadaan tanah tersebut akan diserahkan kepada instansi yang memerlukan tanah setelah pemberian ganti kerugian oleh pihak terkait telah melakukan pelepasan hak atau telah dititipkan di pengadilan negeri oleh Lembaga Pertanahan.⁴¹

Hak Pemerintah Republik Indonesia atas Pengadaan Tanah Terhadap Kepentingan Umum yang Ganti Kerugiannya Dikuatkan oleh Pengadilan dengan Lewat Batas Waktu (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 148 K/Pdt/2021)

Pada kasus hak pemerintah republik indonesia atas pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ganti kerugiannya dikuatkan oleh pengadilan dengan lewat batas waktu sebagaimana diadili melalui perkara Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 148 K/Pdt/2021 (“**Putusan MARI 148 K/2021**”), diketahui bahwa proses ganti kerugian dalam kegiatan pengadaan tanah yang ada dilakukan menurut prosedur dalam UU 2/2012, tetapi pengadilan negeri *in casu* Pengadilan Negeri Tahuna (“**PN Tahuna**”) berpendapat lain. Melalui perkara Putusan MARI 148 K/2021 ini, sengketa pengadaan tanah terjadi antara Pemerintah RI cq. Presiden RI cq. Menteri Dalam Negeri cq. Gubernur Sulawesi Utara cq. Bupati Kepulauan Siau Tagulandang Biaro (Sitaro) cq. Panitia Pengadaan Tanah Untuk Pembuatan Pelabuhan Udara (Bandar Udara) Siau dan Pemerintah RI cq. Presiden RI cq. Menteri Perhubungan Dirjen

³⁸ Ibid., Ps. 42 ayat (1).

³⁹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

⁴⁰ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

⁴¹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

PERLINDUNGAN HAK PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA ATAS PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM YANG GANTI KERUGIANNYA DIKUATKAN OLEH PENGADILAN DENGAN LEWAT BATAS WAKTU

(Naomi Margaretha, Mohamad Fajri Mekka Putra

Perhubungan Darurat cq. Kepala Dinas Perhubungan Provinsi Sulawesi Utara cq. Kepala Dinas Perhubungan Kabupaten Kepulauan Siau Tagulandang Biaro (Sitaro) (selaku “**Pemohon Kasasi**” semula “**Tergugat**”) melawan HH (selaku “**Termohon Kasasi**” semula “**Penggugat**”). Adapun sengketa ini berpusat pada program yang dilaksanakan oleh Pemerintah RI khususnya Pemerintah Sitaro dalam pembuatan Pelabuhan Udara (Bandar Udara) Siau pada prinsipnya masyarakat Kabupaten SITARO termasuk Penggugat merespons secara positif akan tetapi yang menjadi masalah dalam pelaksanaan tersebut adalah menyangkut pembayaran harga ganti rugi tanah yang masuk dalam area Pelabuhan Udara, di mana nilai harga bayar dari Pemerintah RI cq. Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten SITARO Tahun Anggaran (TA) 2014 ditetapkan harga Rp 20.000 (dua puluh ribu rupiah) per meter persegi.⁴²

Sebelumnya, pada Putusan PN Tahuna Nomor 35/Pdt.G/2019/PN/Thn tertanggal 19 November 2019, diadili perkara tersebut dengan amar putusan dalam pokok perkara berupa:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum harga ganti rugi tanah Penggugat yang dibayarkan Tergugat sejumlah Rp125.000,00/m² (seratus dua puluh lima ribu rupiah per meter persegi);
3. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar ganti rugi tanah kepada Penggugat yaitu luas tanah kebun seluruhnya berukuran 35.863 m² (tiga puluh lima ribu delapan ratus enam puluh tiga meter persegi x Rp125.000,00/m² (seratus dua puluh lima ribu rupiah per meter persegi) = Rp4.482.875.000,00 (empat miliar empat ratus delapan puluh dua juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
4. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar ongkos perkara ini sejumlah Rp34.568.200,00 (tiga puluh empat juta lima ratus enam puluh delapan ribu dua ratus rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.⁴³

Adapun kemudian putusan tingkat pertama ini dikuatkan kembali oleh pengadilan tingkat banding.⁴⁴ Pada tingkat pertama dan banding,

⁴² Putusan PN Tahun Nomor 35/Pdt.G/2019/PN/Thn Tertanggal 19 November, 2019.

⁴³ Putusan PN Tahun Nomor 35/Pdt.G/2019/PN/Thn Tertanggal 19 November.

⁴⁴ Pengadilan Tinggi Manado, Putusan Nomor 9/PDT/2020/PT MND, Tertanggal

Pemohon Kasasi semula Tergugat merupakan pihak yang dikalahkan karena dianggap telah memberikan ganti kerugian yang tidak sesuai dengan pertimbangan menurut majelis hakim di tingkat pertama. Merujuk pada Pasal 33 UU 2/2012, penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh Penilai dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi: a. "Tanah; b. ruang atas tanah dan bawah tanah; c. Bangunan; d. Tanaman; e. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau f. Kerugian lain yang dapat dinilai."⁴⁵

Argumen pertimbangan majelis hakim di tingkat pertama dalam menilai ganti kerugian ialah dengan mengacu pada ketentuan Pasal 33 UU 2/2012 di atas tersebut. Pun terhadap hal ini, majelis hakim di tingkat pertama juga berpendapat bahwa pihak Tergugat dan Turut Tergugat dalam menetapkan harga pergantian tanah yang masuk dalam lokasi pembangunan Bandar Udara Siau adalah berdasarkan pada NJOP tanah dan tidak memperhatikan nilai Tanaman dan bangunan yang terdapat diatas tanah tersebut.⁴⁶ Adanya ketidaksesuaian nilai ganti kerugian ini pun dianggap oleh majelis hakim di tingkat pertama sebagai tidak sesuai dan kemudian sebagaimana dalam pertimbangan hukum diatas bahwa nilai pergantian pembayaran ganti tanah objek sengketa yang pantas dan adil bagi penggugat telah ditentukan oleh Majelis Hakim yaitu sebesar Rp. 125,000,-/M2 (seratus dua puluh lima ribu rupiah per meter persegi).⁴⁷

Namun, tanah milik penggugat yang masuk dalam lokasi pembangunan Bandara Udara Siau adalah seluas 35.863M2, (tiga puluh lima ribu delapan ratus enam puluh tiga Meter Persegi) maka dengan demikian Tergugat wajib membayar ganti rugi tanah seluas 35.863M2 (tiga puluh lima ribu delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) tersebut, namun oleh karena ganti rugi untuk pembayaran tanah objek sengketa telah ditetapkan adalah sebesar Rp 125,000,-/M2 (seratus dua puluh lima ribu rupiah per meter persegi), maka untuk tanah seluas 35.863M2 (tiga puluh lima ribu delapan ratus enam puluh tiga Meter Persegi) tersebut dikalikan dengan ganti rugi sebesar Rp 125,000,-/M2 (seratus dua puluh lima ribu rupiah per meter persegi), sehingga dengan demikian petitum gugatan penggugat tersebut telah beralasan hukum untuk dikabulkan, tetapi redaksi petitum gugatan Penggugat tersebut akan diperbaiki pada amar putusan dibawah ini menyesuaikan dengan pertimbangan hukum di atas.⁴⁸ Dengan demikian, amar putusan Majelis Hakim di tingkat pertama pun ialah salah satunya untuk menghukum kepada Tergugat untuk membayar ganti rugi

⁴⁵ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

⁴⁶ Putusan PN Tahun Nomor 35/Pdt.G/2019/PN/Thn Tertanggal 19 November.

⁴⁷ Putusan PN Tahun Nomor 35/Pdt.G/2019/PN/Thn Tertanggal 19 November.

⁴⁸ Putusan PN Tahun Nomor 35/Pdt.G/2019/PN/Thn Tertanggal 19 November.



PERLINDUNGAN HAK PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA ATAS PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM YANG GANTI KERUGIANNYA DIKUATKAN OLEH PENGADILAN DENGAN LEWAT BATAS WAKTU

(Naomi Margaretha, Mohamad Fajri Mekka Putra

tanah kepada Penggugat yaitu luas tanah kebun seluruhnya berukuran 35.863 M2 (tiga puluh lima ribu delapan ratus enam puluh tiga meter persegi X Rp. 125,000,-/M2 (seratus dua puluh lima ribu rupiah per meter persegi) = Rp 4.482.875.000,- (empat milyar empat ratus delapan puluh dua juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).⁴⁹

Adapun terhadap nilai kerugian ini, hak Pemerintah Republik Indonesia atas tanah objek pengadaan tanah untuk lokasi pembangunan Bandara Udara Siau yang terhadapnya diatur mengenai penilaian ganti kerugian dilindungi menurut hukum melalui musyawarah penetapan ganti kerugian. Pada hal ini, UU 2/2012 mengatur bahwa dalam hal tidak terpenuhinya kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian yang dialami, maka pihak yang berhak mengajukan keberatan akan diberikan tenggat waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah diadakannya musyawarah penetapan atas kerugian tersebut.⁵⁰ Dalam proses pemeriksaan di pengadilan negeri, sebagai pertimbangan dalam memutus putusan atas besaran Ganti Kerugian, pihak terkait dapat menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian Ganti Kerugian.⁵¹

Pada kasus, Mahkamah Agung menilai bahwa karena gugatan Penggugat diajukan dalam bentuk gugatan bukan dalam bentuk keberatan adalah keliru, lagi pula gugatan mana telah melampaui tenggang waktu mengajukan keberatan yaitu 14 hari dihitung setelah musyawarah penetapan ganti kerugian (Berita Acara Kesepakatan Ganti Rugi tanggal 26 Juli 2013), sebagaimana ditentukan Pasal 38 ayat (1) UU 2/2012 dan Pasal 6 ayat 1 huruf e angka 2 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 (“**PERMA 3/2016**”).⁵² Dasar keberatan ini memuat penjelasan pengajuan Keberatan masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian dalam hal Pemohon Keberatan mempunyai dokumen berita acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian.⁵³

⁴⁹ Putusan PN Tahun Nomor 35/Pdt.G/2019/PN/Thn Tertanggal 19 November.

⁵⁰ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

⁵¹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

⁵² Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, n.d.

⁵³ Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Mahkamah Agung juga menilai bahwa *judex facti*/Pengadilan Tinggi telah keliru dengan menerima upaya hukum banding karena upaya hukum terhadap putusan keberatan hanya dapat diajukan kasasi dan tidak ada upaya hukum banding, karenanya *judex facti* telah melanggar tertib hukum acara. Mahkamah Agung pun mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 9/PDT/2020/PT.MDN tanggal 18 Maret 2020 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tahuna Nomor 35/Pdt.G/2019/PN.Thn tanggal 19 November 2019.

Pada kasus ini, dapat dipelajari bahwa pada dasarnya UU 2/2012 dan PERMA 3/2016 telah mengatur mengenai keberatan dalam konteks pengadaan tanah. Keberatan sendiri adalah permohonan yang diajukan secara tertulis ke pengadilan oleh pihak yang berhak terhadap bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian.⁵⁴ Oleh karena itu, keputusan pemerintah Republik Indonesia untuk boleh tidak mendengarkan besar ganti kerugian versi pihak yang berhak melalui perlindungan hukum berupa rentang waktu 14 (empat belas) hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian dalam hal Pemohon Keberatan mempunyai dokumen berita acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian dalam rangka mengajukan keberatan merupakan hak yang dilindungi menurut hukum.

Putusan di tingkat pertama dan banding keliru dalam memahami alur tertib hukum acara pada proses kelancaran pemeriksaan keberatan dan penitipan ganti kerugian ke pengadilan negeri dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Karena itu, penting untuk memahami bahwa rentang waktu 14 (empat belas) hari yang demikian merupakan cara untuk memberikan kepastian hukum bagi pelaksanaan pembangunan agar tidak terhambat oleh proses pengajuan keberatan yang berlarut-larut. Adanya mekanisme keberatan pun menunjukkan bahwa perlu diatur mengenai penetapan bentuk atau besaran ganti kerugian terhadap pengadaan tanah yang ditujukan untuk kepentingan masyarakat umum dan hasilnya didasarkan oleh musyawarah diantara Lembaga Pertanahan yang biasanya dirundingkan bersama para pemegang hak atau pihak. Kemudian diketahui bahwa pemegang hak atau pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan atas memutuskan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian kepada pengadilan negeri. Namun, hal ini perlu dilakukan dalam koridor rentang waktu yang telah ditetapkan menurut hukum.

⁵⁴ Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.



PERLINDUNGAN HAK PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA ATAS PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM YANG GANTI KERUGIANNYA DIKUATKAN OLEH PENGADILAN DENGAN LEWAT BATAS WAKTU

(Naomi Margaretha, Mohamad Fajri Mekka Putra

KESIMPULAN

Berdasarkan Pasal 39 dan Pasal 42 UU 2/2012 dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk ataupun besarnya kerugian namun tidak mengajukan keberatan ke pengadilan negeri atau menolak putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Namun, apabila pihak yang merasa dirugikan mengajukan gugatannya maka keberatan tersebut akan di proses dan wajib diajukan paling lama 14 (empat belas) hari setelah hasil musyawarah penetapan hasil kerugian diajukan. Hal ini perlu pula diperjelas dalam uraian dasar keberatan di mana perlu diterangkannya penjelasan dalam pengajuan keberatan yang masih dalam rentang waktu 14 (empat belas) hari setelah hasil musyawarah Penetapan ganti rugi yang di ajukan oleh pemohon dan setelahnya diberikan dokumen berita acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian.

Pada studi kasus Putusan MARI 148 K/2021 sebelumnya, dapat dipahami bahwa perlindungan hak pemerintah Republik Indonesia atas pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ganti kerugiannya dikuatkan oleh pengadilan dengan lewat batas waktu dilakukan melalui ketentuan Pasal 6 ayat 1 huruf e angka 2 PERMA 3/2016. Putusan MARI 148 K/2021 mempertegas pentingnya agar pemohon keberatan mengajukan keberatan tidak dalam bentuk gugatan, tetapi dalam bentuk keberatan yang diajukan dalam bentuk permohonan ke pengadilan negeri. Pengadilan negeri berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan Keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian. Oleh karena itu, hak pemerintah Republik Indonesia atas pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ganti kerugiannya dikuatkan oleh pengadilan dengan lewat batas waktu tetap terkristalisasi melalui ketentuan 14 (empat belas) hari pengajuan keberatan. Hal ini dilakukan agar tidak mengganggu kelancaran proses pembangunan untuk kepentingan umum karena pengajuan keberatan yang berlarut-larut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Agus Suntoro. “Penilaian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum: Perspektif HAM.” *BHUMI* 5, no. 1 (2019): 16.
- Hamdi. “Penyelesaian Sengketa Penetapan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Kajian Terhadap UU No. 2 Tahun 2012).” *Jurnal IUS* 2, no. 4 (2014): 81.
- file:///C:/Users/Lenovo/Downloads/159-310-1-SM.pdf.

- Harsono Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djembatan, 1995.
- Kandoli Melinda A. “Proses Hukum Penetapan Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.” *Lex Privatum* 7, no. 1 (2019): 55.
- Kasenda, Dekie GG. “Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.” *Morality Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2015): 15.
- Lego Karjoko, et.al. “Refleksi Paradigma Ilmu Pengetahuan Bagi Pembangunan Hukum Pengadaan Tanah.” *Bestuur* 7, no. 1 (2019): 2.
- Putri Lestari. “Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum Di Indonesia Berdasarkan Pancasila.” *SIGN Jurnal Hukum* 1, no. 2 (2019): 71.
- Subekti, Rahayu. “Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.” *Yustisia Jurnal Hukum* 5, no. 2 (2016): 384.
- Trifosa Tuna. “Pemberian Ganti Rugi Atas Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.” *Lex Administratum* 3, no. 2 (2014): 107.

Peraturan Undang-Undang

- Pengadilan Tinggi Manado, Putusan Nomor 9/PDT/2020/PT MND, Tertanggal 18 Maret, 2020.
- Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, n.d.
- Putusan PN Tahun Nomor 35/Pdt.G/2019/PN/Thn Tertanggal 19 November, 2019.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, n.d.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, n.d.

Internet

- “4 Tahap Pengadaan Tanah Dalam Permen ATR/BPN 19/2021.”
HukumOnline.