

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Di dalam sistem hukum Nasional demikian halnya dengan hukum tanah maka harus sejalan dengan konstitusi yang berlaku di Negara kita yaitu Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa: “Bumi, Air dan Kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia harus di pergunakan untuk sebesar besarnya kemakmuran Rakyat”. Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar bagi manusia untuk hidup serta melakukan aktifitas di atas tanah, terutama yang berhubungan dengan masyarakat lainnya karena tanah sering menjadi objek penting, pun pada saat manusia meninggal dunia masih memerlukan tanah untuk penguburannya, begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, arti penting ini menunjukkan adanya pertalian yang sangat erat antara hubungan manusia dengan tanah

Perkembangan pembangunan di Indonesia semakin hari semakin meningkat. Kegiatan pembangunan gedung sekolah, rumah sakit, pasar, stasiun kereta api, tempat ibadah, serta berbagai proyek pembuatan dan pelebaran jalan lainnya yang memerlukan tanah sebagai sarana utamanya. Maka sengketa yang sering terjadi yaitu adalah ganti kerugian dari pembebasan lahan untuk pembangunan kepentingan umum yang kerap menjadi konflik karena harga atau nilai yang diberikan pihak yang memerlukan tanah terlalu rendah, hal ini diakibatkan tanah yang menjadi objek jual beli belum disepakati oleh para pihak. Fenomena yang terjadi diantaranya adalah kasus pembebasan tanah untuk jalan tol Cikopo Palimanan dimana akibat ganti kerugian yang berlarut larut mengakibatkan proses pembebasan lahan yang memakan waktu yang lama yakni 6 (enam) tahun padahal untuk konstruksinya hanya 3 (tiga) tahun, ini yang dapat menghambat pembangunan nasional, dan ada kasus lagi yakni pengadaan tanah pembangunan

jalan tol Batang-Semarang seksi II yang saat itu menjadi masalah adalah soal harga yang tidak realistis dan tidak memenuhi rasa keadilan

Salah satu kasus terdapat pada Perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 3452 K/Pdt/2017 yang diputus pada Senin, 18 Desember 2017 dimana Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat dan Dirjen Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, PPT (Panitia Pengadaan Tanah) Jalan Tol Cibitung-Cilincing selaku Pemohon, dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dan Wong Haris sebagai direktur PT. Multikarya Hasilprima selaku Termohon, kasus bermula dari keinginan Pemerintah untuk membangun jalan tol Cilincing-Cibitung yang melewati sebagian desa pantai makmur dan segara makmur yang hak atas tanahnya dimiliki oleh PT. Multikarya Hasilprima, kasus ini menjadi pelik kala harga yang ditetapkan oleh tim penilai dan dikuatkan oleh putusan Mahkamah Agung itu tidak memenuhi rasa keadilan. dalam konsideran Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum disebutkan bahwa Pembangunan untuk Kepentingan Umum diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip Kemanusiaan, Demokratis, Adil. Pertimbangan berikutnya disebutkan bahwa Peraturan Perundang-Undangan dibidang pengadaan tanah belum dapat menjamin perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan, dari konsideran tersebut, nampak bahwa pertimbangan bagi pemerintah adalah belum adanya jaminan yang dapat lebih memudahkan pemerintah dalam tindakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam kelancaran kepentingan pembangunan. Di sisi lain penguatan hak hak Rakyat pemilik tanah agar terjamin rasa kemanusiaan Demokratis dan Adil harus tetap dilindungi, sama halnya seperti Peraturan yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung yakni Pasal 1 ayat 3 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 menyatakan "Ganti rugi" adalah pergantian yang layak dan adil kepada Pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Di samping itu ada juga kerugian yang bersifat Non-Fisik, meliputi hilangnya pekerjaan, bidang usaha, sumber penghasilan dan sumber pendapatan lain yang

berdampak terhadap penurunan tingkat kesejahteraan Seseorang¹. maka dari itu harus ada keadilan dan saling menguntungkan para pihak. akan tetapi untuk menilai sebuah objek tanah di butuhkan orang atau badan penilai pengadaan tanah yang ditunjuk oleh lembaga pertanahan (Badan Pertanahan Nasional), Penilai lah yang harus menjalankan tugasnya dengan baik, penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh penilai dilakukan bidang per bidang tanah yang meliputi: tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, kerugian lain yang dapat di nilai.

Pengaturan pengadaan tanah dalam Pasal 1 ayat 2 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa "Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang berhak".

Pengaturan pengadaan tanah selanjutnya dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknik Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan pelepasan hak atas tanah dapat memberikan ganti rugi yang pemanfaatannya harus untuk kepentingan umum

Realita kehidupan di masyarakat pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum memiliki gejolak dalam praktiknya, dimana ada pemaksaan dari para pihak baik pemerintah yang menetapkan harga secara sepihak maupun pemilik tanah yang menuntut harga yang dianggap tak wajar, bukan tanpa alasan mematok harga yang tinggi alasan mereka sederhana disatu sisi tanah merupakan tumpuan hidup mereka satu satunya, jika tanah hilang mereka terjerembab dalam kemiskinan dan masa depan anak cucu jadi gelap². Karena itu, mereka menuntut

¹ Maria S.W. Sumardjono, kebijakan pertanahan antara regulasi dan implementasi, edisi revisi, 2007 hal 103

² Bernhard limbong, 2011, pengadaan tanah untuk pembangunan regulasi kompensasi penegakan hukum, marghareta pustaka, Jakarta hlm.41

ganti rugi yang tinggi kadangkala jauh di atas harga pasar .ini tentu bukan perkara “aji mumpung” tetapi soal hidup hari ini dan tahun tahun ke depan³. Sementara itu perangkat hukum yang ada belum dapat mengakomodir dua kepentingan yang berbeda tersebut, akhirnya terjadi pencabutan hak atas tanah dengan cara pemaksaan dan intimidasi terhadap masyarakat dalam hal Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Berdasarkan uraian di atas maka dalam penulisan hukum ini Penulis memutuskan untuk menggunakan judul : **PENYELESAIAN SENGKETA GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM (Studi Kasus Putusan Nomor 3452 K/Pdt/2017)**

1.2 Identifikasi Masalah dan Rumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Di dalam sistem hukum Nasional demikian halnya dengan hukum tanah maka harus sejalan dengan konstitusi yang berlaku di negara kita, dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa:

“Bumi, Air dan Kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada negara Republik Indonesia harus dipergunakan untuk sebesar besarnya kemakmuran rakyat”

Dalam Pasal 1 ayat 2 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa”Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang berhak “.

dalam Peraturan Mahkamah Agung Pasal 1 ayat 3 Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan “ganti rugi adalah pergantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah” dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3452 K/Pdt/2017 dimana pihak tergugat tidak mendapat keadilan dari ganti kerugian dari pembebasan tanah untuk pengadaan tanah bagi pembangunan

³ Ibid.

untuk kepentingan umum yang menimbulkan ketidakadilan terhadap ganti kerugian dari tergugat.

1.2.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang di atas, maka rumusan permasalahan yang akan di bahas pada penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah upaya Penyelesaian ganti kerugian berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ?
2. Apakah Putusan Mahkamah Agung Nomor 3452.K/Pdt/2017 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 467/Pdt.G/2017/PN.Bks telah memenuhi Rasa keadilan?

1.3 Tujuan dan manfaat penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, Penulis memiliki tujuan yaitu :

1. Untuk mengetahui upaya Penyelesaian ganti kerugian berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
2. Untuk mengetahui apakah Hakim dalam memutus putusan Mahkamah Agung Nomor 3452 K/pdt/2017 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Nomor 467/pdt.G/2017/PN.Bks telah memenuhi Rasa keadilan

1.3.2 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memiliki dua bentuk manfaat yaitu:

1.3.2.1 Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari Penelitian diharapkan mampu menambah ilmu pengetahuan di bidang teori hukum acara perdata pada umumnya baik bagi penulis maupun pembaca, serta secara khusus dapat membantu pemahaman di bidang teori Hukum Agraria terutama dalam hal bentuk pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum serta ganti kerugian yang memenuhi rasa keadilan.

1.3.2.2 Manfaat Praktis

Manfaat praktis yang diharapkan oleh penulis adalah karya tulis ini mampu menambah ilmu pengetahuan di bidang praktik hukum perdata pada umumnya baik bagi penulis maupun pembaca serta secara khusus dapat membantu pemahaman mengenai 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 dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

1.4 Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual dan Kerangka Pemikiran

1.4.1. Kerangka Teoritis

1.4.1.1 Hukum Agraria(*Grand theory*)

Menurut Gunawan Winadi mengatakan bahwa penggunaan istilah Agraria lebih dekat dengan istilah pertanahan dan perkebunan, namun seiring berjalannya waktu, penggunaan istilah Agraria lebih mendekati masalah penguasaan dan pemanfaatan tanah.⁴

1.4.1.2 Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum(*Middle Range theory*)

Pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan bagi kepentingan umum melalui pencabutan hak atau pelepasan hak atas tanah milik masyarakat seharusnya diatur oleh Undang-Undang yang mencerminkan hak asasi manusia.⁵ Kepemilikan seseorang atas tanah merupakan suatu hak yang bersifat keperdataan dan hak-hak ekonomi yang substansinya didasarkan atas asas-asas hukum yang berlaku.⁶ Asas-asas tersebut dimaksudkan untuk melindungi hak setiap orang atas

⁴ Gunawan Winadi, *Reforma Agraria: Perjalanan Yang Belum Berakhir*, Bogor, Pustaka Belajar, 2009, hlm. 2

⁵ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, 2007, hlm. 29

⁶ Syarifudin Kalo, *Reformasi Peraturan Dan Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Hukum Bisnis, Volume 24, Tahun 2005, hlm. 89

tanahnya agar tidak dilanggar atau dirugikan ketika berhadapan dengan keperluan Negara atas tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Untuk pengadaan tanah dalam bentuk pelepasan hak atau pembebasan tanah juga harus didasarkan pada asas-asas hukum yang berlaku.⁷ yaitu Asas Kesepakatan, Asas Keadilan, Asas Kemanfaatan, Asas Kepastian Hukum, Asas Musyawarah, Asas Keterbukaan, Asas Partisipasi, Asas Kesetaraan, Asas Minimalisasi Dampak dan Kelangsungan Kesejahteraan Ekonomi

1.4.1.3 Ganti Rugi(*Applied theory*)

Ganti rugi harus diberikan kepada setiap orang yang berhak berdasarkan asas *nemo plus iuris*, yaitu pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan maupun benda-benda yang ada dan melekat pada tanah.⁸

1.4.2 Kerangka Konseptual

Dalam kerangka konseptual ini penulis berusaha memberikan batasan-batasan mengenai hal hal yang dianggap penting yang berhubungan dengan penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Sengketa, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian, perselisihan pendapat dan perkara di Pengadilan.⁹
2. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.
3. Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran Rakyat
4. Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada Negara melalui Lembaga Pertanahan.

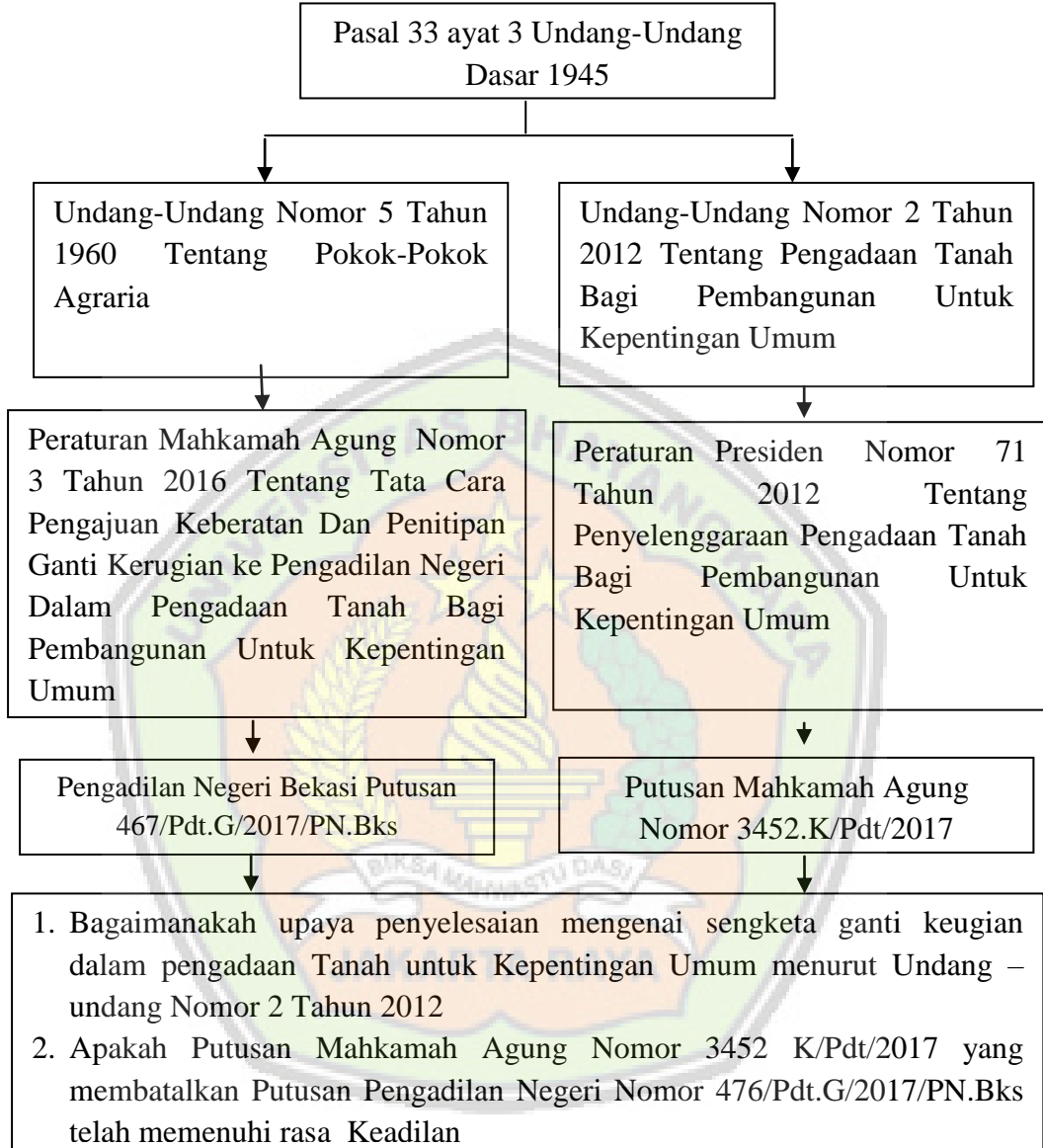
⁷ Achmad Rubaie, *op.cit*, hlm. 30

⁸ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Cetakan kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2008 hlm. 65

⁹ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2007, hlm. 1037

5. Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

1.4.3. Kerangka Pemikiran



1.5 Metode Penelitian

1.5.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini sesuai dengan permasalahan yang akan diteliti dalam permasalahan hukum ini, yaitu disesuaikan dengan metode penelitian yang dipergunakan yaitu metode penelitian hukum yuridis normatif, Dalam Skripsi ini ditinjau dari sifat penelitian adalah bersifat deskriptif. Penelitian ini mempunyai

tujuan untuk menggambarkan secara tepat tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, dimana mempunyai maksud untuk mempertegas hipotesa-hipotesa yang dibuat Penulis.

Adapun bentuk penelitian ini bersifat deskriptif analitis yang artinya bahwa hasil penelitian ini berusaha memberikan gambaran secara menyeluruh, mendalam, tentang suatu keadaan atau gejala yang diteliti. Artinya penelitian akan dibahas dalam bentuk paparan yang diuraikan berdasarkan pada Pasal-Pasal Hukum yang dipergunakan.

1.5.2. Sumber dan Jenis Data

Pada penelitian ini Penulis menggunakan data Sekunder, dilakukan dengan mencari data pokok yang diperoleh dengan cara menelusuri bahan-bahan secara teliti yang berasal dari bahan pustaka, dokumen yang digunakan dalam ketentuan hukum baik berupa buku, doktrin dan Peraturan Perundang-Undangan.

Bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, mencakup Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, 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, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan-bahan hukum primer, yang berupa rancangan undang-undang, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan lain sebagainya.

3. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu berupa kamus, abstrak dan ensiklopedia hukum.

1.5.3. Teknik Pengumpulan Data

Studi Kepustakaan

Dalam Skripsi ini metode pengumpulan data yang digunakan oleh Penulis adalah Studi Pustaka yaitu, suatu pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mempelajari data-data sekunder yang berhubungan dengan masalah yang penulis teliti. Penelitian hukum bertujuan untuk mengumpulkan bahan-bahan hukum dengan maksud untuk menjawab masalah hukum yang sudah diidentifikasi sebelumnya. Bahan-bahan hukum adalah bahan-bahan yang mempunyai kekuatan mengikat dari sudut pandang hukum. Pengumpulan data penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*). Studi kepustakaan adalah suatu teknik pengumpulan data atau penggalian data kepustakaan.

1.5.4. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Mengenai Analisis Data yang digunakan adalah Metode Analisis Data Kualitatif. Menurut Gregory Churchill, dalam sebuah penelitian hukum, penggunaan data sekunder mencakup bahan-bahan, yang apabila dilihat dari sudut kekuatannya, mengikat ke dalam, yaitu macam bahan hukum, yang terdiri dari bahan hukum Primer, bahan hukum Sekunder dan bahan hukum Tersier.

1.6. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi ini disajikan dalam lima sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan

Mengenai Latar Belakang Masalah, Identifikasi Masalah dan Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Kerangka Teoritis, Konseptual dan Pemikiran, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Memuat tentang teoritis upaya ganti kerugian, Keadilan Hukum, Sistem pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, Bentuk-bentuk peralihan hak atas tanah dan penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

BAB III : Hasil Penelitian

Tentang hasil penelitian yang terkait dengan upaya penyelesaian ganti kerugian berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan putusan Mahkamah Agung Nomor 3452 K/Pdt/2017 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Nomor 467/Pdt.G/2017/PN.Bks

BAB IV : Pembahasan dan Analisis Hasil Penelitian

Membahas dan menganalisis tentang Analisa upaya penyelesaian ganti kerugian berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan putusan Mahkamah Agung Nomor 3452 K/Pdt/2017 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Nomor 467/Pdt.G/2017/PN.Bks

BAB V : Penutup

Berisikan Kesimpulan dan Saran-saran