

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian dalam pembahasan diatas, maka Penulis dapat mengambil kesimpulan yaitu:

Pertama, Bahwa Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 yang dilaksanakan oleh Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012, baik dari segi hukum maupun muatannya yang memuat aturan penilaian pertanahan serta adanya proses konsultasi publik sebagai suatu proses komunikasi dialogis, memang tampak lebih baik dari aturan-aturan serupa sebelumnya. Sudah tepat bahwa pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak dalam bentuk Peraturan Presiden. Melainkan dalam bentuk Undang-undang, yaitu Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, sebab didalamnya mengatur hak dan kewajiban warga Negara Indonesia. Dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 diatur hak pihak yang berhak atas objek pengadaan tanah untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak dan adil, dan pihak yang berhak atas objek pengadaan tanah berkewajiban mematuhi ketentuan dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 menyediakan tanah, ganti kerugian yang layak dan adil, dan pihak yang berhak

Pengertian pengadaan tanah yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 *juncto* Pasal 1 angka 2 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 adalah pengertian Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum merupakan kegiatan menyediakan tanah untuk kepentingan umum oleh Instansi yang memerlukan tanah sesuai dan berdasar kepada rencana tata ruang wilayah yang telah ditetapkan dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pihak-pihak yang memerlukan tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah Instansi. Yang termasuk Instansi menurut Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 *juncto* Pasal 1 angka 1 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 adalah Lembaga Negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Non Kementerian, Pemerintah

Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, Dan Badan Hukum Milik Negara,/Badan Usaha Milik Negara, Yang Mendapat Penguasaan Khusus Pemerintah, Badan Otoritas, Badan Usaha Milik Daerah dan Perseroan Terbatas (PT) yang memerlukan tanah dapat mempergunakan Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 *juncto* Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 dalam memperoleh tanahnya.

Ganti kerugian yang diberikan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Pasal 33 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 *juncto* pasal 65 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 adalah : Tanah, Ruang atas tanah dan bawah tanah, Bangunan, Tanaman, Benda yang berkaitan dengan tanah, Kerugian lain yang dapat dinilai

bentuk ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan umum ditetapkan dalam pasal 36 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 *juncto* pasal 74 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 yaitu bentuk ganti kerugian adalah: Uang, Tanah pengganti, Pemukiman kembali, Kepemilikan saham, Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

dalam pembangunan untuk kepentingan umum itu sendiri dilakukan dengan cara musyawarah antara panitia pengadaan tanah (PPT) dan pihak yang berhak. Dengan mengundang instansi atau lembaga yang memerlukan tanah. Adapun agenda musyawarah tersebut adalah untuk menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian yang seperti disebutkan dalam Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 yang menjelaskan pengertian ganti kerugian yang berbunyi” ganti kerugian adalah Pergantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”

Pasal 9 ayat (1) dan (2) Undang-Undang 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan :

- (1) Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat
- (2) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil.

Pola penyelesaian sengketa ganti kerugian dalam pengadaan tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dengan menggunakan pola Non Litigasi yakni dengan proses musyawarah untuk mencapai kesepakatan, namun untuk melalui pola litigasi yaitu dengan menggunakan Lembaga Pengadilan dalam menetapkan lokasi pembangunan bila ada keberatan dari pemegang tanah yang berhak dan terhadap ganti kerugian serta menggunakan pola yang bersifat memaksa untuk menerima pengganti kerugian dengan melakukan penitipan ganti kerugian melalui pengadilan berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung nomor 3 Tahun 2016 dengan demikian maka secara otomatis hak atas tanah yang dimiliki seseorang beralih dan dikuasai sepenuhnya oleh negara

dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri setempat dalam waktu 14 (empatbelas) hari setelah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat 1,

- pengadilan negeri memutuskan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tigapuluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan,
- pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 14 (empatbelas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia,
- Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tigapuluh) hari sejak permohonan kasasi di terima,
- putusan Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung memiliki kekuatan hukum tetap yang menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan

Kedua, dalam rangka Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum, kehadiran Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 memang memiliki kekuatan hukum yang mengikat, namun secara pelaksanaannya masih memiliki kelemahan –kelemahan antara lain terlalu meluasnya arti kepentingan umum, besarnya dan bentuk ganti kerugian kepada pemilik tanah pihak yang berhak perlu perhitungan mekanisme dari pemerintah. Regulasi yang mengatur pengadaan tanah untuk

kepentingan umum tidak menjamin Pemegang Hak Atas Tanah memperoleh kehidupan yang lebih baik dibandingkan yang sebelumnya. Hal itu disebabkan karena dasar perhitungan ganti rugihanya memperhitungkan kerugian yang bersifat fisik seperti : tanah, benda diatas tanah maupun bawah tanah, bangunan, tanaman, kerugian non fisik yang terkait dengan sosiologis dan psikis yang dialami pemilik hak atas tanah tidak diperhitungkan dan diatur dalam peraturan perundang-undangan

5.2 Saran-saran

1. Dalam upaya penyelesaian sengketa ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum seharusnya diselesaikan di luar pengadilan terlebih dahulu dalam bentuk negosiasi, mediasi, dan konsiliasi dengan atau tanpa bantuan pihak ketiga , hal ini dilakukan untuk memaksimalkan nilai bentuk ganti kerugian dan mengefisienkan waktu pada saat proses pelepasan/pembebasan hak atas tanah agar berlangsung dengan cepat tanpa menimbulkan konflik,

Harga juga dapat menjadi objek sengketa dari pengadaan tanah untuk kepentingan umum, karena harga yang diberikan pemerintah terlalu rendah tak jarang banyak pemilik hak atas tanah yang enggan melepas tanahnya. realita kehidupan di masyarakat, pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum memiliki gejala dalam praktiknya ,dimana ada pemaksaan dari para pihak baik pemerintah yang menetapkan harga secara sepihak maupun pemilik tanah yang menuntut harga yang di anggap tak wajar, karena tidak boleh ada kemunduran ekonomi dari pihak yang melepaskan hak atas tanahnya, maka dari itu harus ada apresiasi dan penghormatan terhadap pemilik hak yang merelakan hak atas tanahnya kepada pemerintah guna terciptanya pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

2. Pemerintah harus berusaha secara terus menerus meningkatkan mutu profesionalisme dan integritas para penegak hukum berserta pelaksana teknis termasuk lembaga pertanahan dan pihak pihak yang di tunjuk lembaga pertanahan demi terjaminnya keadilan hukum dan terjaminnya hak-hak dari pemilik hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum,

dengan demikian maka diharapkan panitia pengadaan tanah beserta para penegak hukum dan seluruh pihak yang terlibat mampu menghadirkan rasa keadilan bagi pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

