

Penerapan Aspek Keadilan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia

Arvin Asta Nugraha¹ Lego Karjoko² Rahayu Subekti³

^{1,2,3} Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, Indonesia

Info Artikel

Keywords:

Land; Justice; Indonesia;

Kata kunci:

Tanah; Keadilan; Indonesia

Corresponding Author:

Arvin Asta Nugraha, E-mail:
arvinasta5@gmail.com

P-ISSN: 2797-8192

E-ISSN: 2797-393X

Abstract

This research aims to analyze the application of aspects of justice in the process of implementing land procurement for the public interest in Indonesia. The research method used in is a normative juridical method that is prescriptive. The results of the study can be concluded that, first aspect of justice is something that must be applied in land procurement by providing fair and decent compensation that not only assesses physical losses but assesses non-physical losses also need to be taken into account with reference to laws and regulations. Both concepts of fair and decent compensation are intended so that affected communities or communities whose land rights are revoked can live their lives or even better. For those who refuse the amount of damages are given the right to be able to submit an objection to the District Court then to the Supreme Court if it still objects to the decision from the District Court. The application of justice in the procurement of land in the public interest is to ensure the sustainability of the productivity of communities affected by land procurement so that they can work in the period of fulfillment of their lives and their families to achieve the welfare of life.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan aspek keadilan dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia. Metode penelitian yang digunakan dalam adalah metode yuridis normatif yang bersifat preskriptif. Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa, pertama aspek keadilan merupakan sesuatu yang wajib diterapkan dalam pengadaan tanah dengan memberikan ganti kerugian yang adil dan layak yang tidak hanya menilai kerugian fisik saja melainkan menilai kerugian non fisik juga perlu diperhitungkan dengan mengacu kepada peraturan perundang-undangan. Kedua konsep ganti kerugian yang adil dan layak dimaksudkan supaya masyarakat yang terkena dampak atau masyarakat yang hak atas tanahnya dicabut dapat melangsungkan kehidupannya atau bahkan lebih baik. Bagi pihak yang menolak besaran ganti rugi diberikan hak untuk dapat mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri kemudian ke Mahkamah Agung apabila masih keberatan dengan putusan dari Pengadilan Negeri. Penerapan keadilan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah untuk menjamin keberlangsungan produktivitas masyarakat yang terkena dampak pengadaan tanah sehingga dapat bekerja dalam jangka pemenuhan hidupnya dan keluarganya untuk mencapai kesejahteraan hidup

I. Pendahuluan

Dari waktu ke waktu Indonesia mengalami pertumbuhan penduduk, Menurut Badan Pusat Statistik (BPS) melalui sensus penduduk, laju pertumbuhan Indonesia sebesar 1,25 persen mengalami penurunan yang cukup tajam dibandingkan dengan periode 1971-1980 yaitu sebesar 2,31 persen. Walaupun laju pertumbuhan penduduk mengalami penurunan yang cukup tajam namun jumlah penduduk di Indonesia dari tahun ke tahun terus mengalami pertumbuhan penduduk yang hingga sekarang mencapai 270,20 juta jiwa. Pertambahan jumlah Penduduk tentunya akan mempengaruhi tingkat pembangunan di Indonesia. Semakin meningkat jumlah penduduk, semakin banyak pula kebutuhan pembangunan yang harus

dipenuhi guna meningkatkan kemakmuran masyarakat serta terpenuhinya kebutuhan masyarakat. Pembangunan yang dimaksud yaitu pembangunan fasilitas umum, seperti fasilitas transportasi, komunikasi, Pendidikan, dan fasilitas-fasilitas umum lainnya.

Tanah merupakan suatu aset bangsa Indonesia yang menjadi modal dasar pembangunan menuju masyarakat adil dan Makmur. Tanah berperan penting dalam kehidupan masyarakat diantaranya sebagai prasarana dalam bidang perindustrian, perumahan, dan jalan. Oleh karena itu, pemanfaatan tanah haruslah berpedoman pada prinsip-prinsip yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat Indonesia. Dalam hal ini harus dihindari adanya upaya menjadikan tanah sebagai barang dagangan, objek spekulasi dan hal lain yang bertentangan dengan prinsip-prinsip yang terkandung dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang selanjutnya disebut dengan UUD NRI 1945 .

Masalah tanah merupakan masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Keterkaitan antara orang dengan tanah yang dimiliki menyebabkan proses pengambilalihan tanah penduduk tanpa adanya unsur “kerelaan” dari pemegang hak akan menimbulkan banyak masalah. Persoalan pengadaan tanah, pencabutan hak menyangkut dua dimensi yang harus ditempatkan secara seimbang yaitu kepentingan “pemerintah” dan kepentingan “warga masyarakat”. Dua pihak yang terlibat yaitu “penguasa” dan “rakyat” harus sama-sama memperhatikan dan mentaati ketentuan-ketentuan yang berlaku mengenai pengadaan tanah. Apabila ketentuan itu tidak diindahkan akan timbul persoalan-persoalan yang bisa memicu sengketa .

Dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (selanjutnya disebut UUPA) menyatakan semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Ini dimaksudkan bahwa tidak hanya hak milik tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Oleh karena itu hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanah tersebut dapat dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya saja, apalagi kalau menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus sesuai dengan keadaannya dan sifat daripada haknya hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan dirinya sendiri maupun masyarakat luas dan negara.

UUPA memberikan jaminan yang kuat bagi pemegang hak atas tanah apabila hak atas tanahnya dicabut untuk kepentingan umum. Menurut Pasal 18 UUPA, hak atas tanah dicabut untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama sama maka harus diberikan ganti kerugian yang layak dan adil dan menurut cara yang sudah diatur dengan Undang-Undang. Dengan perkataan lain pencabutan hak atas tanah hanya dapat dilakukan dengan syarat: pertama, untuk kepentingan umum, kedua, dengan ganti rugi yang layak, ketiga, caranya diatur dengan undang-undang .

Melalui UUD NRI 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat” Pemerintah mempunyai legalitas untuk melakukan suatu tindakan . Sehubungan dengan hal tersebut UUPA berpangkal pada pendirian bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 tidak perlu dan tidak pada tempatnya negara bertindak sebagai pemilik tanah.

Dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA menyebutkan bahwa hak menguasai dari Negara yaitu memberikan wewenang untuk :

1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;

2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi,air dan ruang angkasa;

3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi,air dan ruang angkasa.

Pasal 16 UUPA memberikan landasan hukum bagi pengambilan hak tanah dengan menentukan : untuk kepentingan umum,termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan rakyat,hak-hak atas tanag dapat dicabut dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan adil menurut cara yang diatur dengan peraturan perundang-undangan.Undang-Undang yang mengatur mengenai Pengadaan Tanah yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut UU Pengadaan Tanah).

Dalam Pasal 1 ayat (2) juga disebutkan bahwa dasar nilai ganti rugi tanah berdasarkan nilai jual obyek pajak,maka dilihat dari penafsiran tersebut akan mengurangi nilai tanah pada obyek-obyek tertentu.Dari segi sosiologis,pemegang hak atas tanah berhak mendapatkan ganti rugi terhadap peralihan profesi akibat pelepasan tanah sebagai mata pencaharian.Para pengusaha mikro seperti pedagang sate,pedagang angkringan dan sebagainya yang berada pada wilayah pembangunan harus membebaskan tanahnya dan merelakan lahan guna mata pencahariannya hanya untuk kepentingan umum.Dari aspek filosofis yang berkaitan dengan hukum maka keadilan merupakan salah satu persoalan yang paling menonjol.Karena terkait perhitungan kerugian nonfisik,yang menjadi persoalan adalah bagaimana merumuskan alat ukur ganti rugi nonfisik karena kerugian sosiologis dan filosofis yang bersifat abstrak.Sehingga dalam hal ini yang menjadi tolak ukur adalah keadilan,kenyamanan dan kebahagiaan sehingga kerugian sosiologis dan filosofis yang timbul akibat pelepasan tanah mendapat kompensasi di tempat yang baru (Bernhad Limbong,2011:369-376).

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum tentunya harus dilandasi dengan aspek keadilan.Aspek keadilan disini berarti pemberian jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mempunyai kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.Keadilan tentunya merupakan sebuah dasar dalam penentuan bentuk dan besarnya ganti kerugian yang harus diberikan kepada pemilik tanah dan orang-orang yang terkait dengan tanah yang dicabut atau dibebaskan haknya untuk kepentingan umum..

II. Metode Penelitian

Metode yang digunakan adalah metode yuridis normatif.Penelitian hukum ini menggunakan penelitian yang bersifat preskriptif dan terapan.Sebagai ilmu yang bersifat preskriptif. peneliti menggunakan pendekatan yang berdasar pada pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conseptual approach).Pendekatan perundang-undangan adalah penelitian yang menggunakan pendekatan yang terkait dengan isu hukum yang dihadapi .Sedangkan pendekatan konseptual adalah pendekatan yang diambil dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum guna mendapatkan ide-ide yang dapat mencetuskan pengertian,konsep-konsep dan asas hukum yang berkaitan dengan kebijakan yang relevan .Dalam hal ini yaitu yang berkaitan dengan aspek keadilan dalam penerapan ganti rugi pengadaan tanah.

III. Pembahasan

Penerapan Aspek Keadilan dalam Pengadaan Tanah

Pasal 1 ayat (2) UU Nomor 2 Tahun 2012 (selanjutnya disebut UU Pengadaan Tanah) mendefinisikan Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal menyebutkan bahwa tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yaitu :

- a. Perencanaan ;
- b. Persiapan ;
- c. Pelaksanaan ;
- d. Penyerahan hasil

Dalam mencapai keadilan keterlibatan partisipasi masyarakat dalam mekanisme pengadaan tanah untuk kepentingan umum terdapat dalam tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil pengadaan tanah. Tahap perencanaan dan persiapan pengadaan tanah ditunjukkan dengan adanya pemberitahuan kepada masyarakat yang terkena dampak pengadaan tanah melalui sosialisasi yang dilakukan oleh pihak pengadaan tanah dan ketersediaan masyarakat dalam membebaskan tanahnya untuk pembangunan. Tahap pelaksanaan pengadaan tanah ditunjukkan dengan keterlibatan masyarakat dalam diskusi penentuan besaran ganti rugi. Pada tahap penyerahan hasil pengadaan tanah ditunjukkan dengan sudah diserahkannya ganti kerugian kepada masyarakat melalui rekening masyarakat.

Mengenai keadilan dalam pengadaan tanah tentunya berkaitan erat dengan besaran ganti kerugian. Jasa Penilai Publik yang menilai besaran ganti rugi dalam melakukan penilaian meminta data nominatif dan metabidang dari Badan Pertanahan Nasional. Data nominatif ini merupakan acuan nilai pasar dengan memperhatikan nilai pasar tanpa melebihkan dan tanpa mengurangi. Nilai pasar sendiri dibagi menjadi tiga yakni nilai fisik tanah, nilai fisik bangunan, dan nilai fisik tanaman. Untuk nilai fisik tanah dan nilai fisik bangunan dihitung sesuai dengan peraturan perundang-undangan sedangkan nilai fisik tanaman terdapat pada SK dari Pemerintah. Ketiga hal tersebut kemudian dijumlahkan dan hasilnya dalam UU Pengadaan Tanah disebut dengan ganti kerugian, sedangkan dalam SPI dan KEPI disebut dengan Nilai Penggantian Wajar (NPW).

Pemerintah memberikan atau memperhitungkan hal-hal selain kerugian fisik untuk masyarakat yang terkena dampak dalam pengadaan tanah yaitu menghitung faktor non fisik yang terdiri dari 6 (enam) faktor, yakni :

- 1) Premi Tanah. Pemerintah memberikan jaminan biaya untuk masyarakat yang tanahnya diambil haknya, misalnya terdapat 100 KK yang terkena dampak pembebasan lahan ingin berpindah tempat tinggal dekat dengan tempatnya yang lama. Maka akan membutuhkan 100 lahan, terkait dengan supply dan demand, apabila permintaan tanah atau tempat tinggal lebih banyak dibanding persediannya maka harga otomatis akan melambung tinggi, dalam hal ini pemerintah memberikan jaminan untuk mengatasi biaya apabila biaya untuk membeli tempat tinggal tersebut kurang. Premi tanah akan berlaku apabila terdapat kesepakatan antara Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dengan pihak pemberi tugas.
- 2) Biaya transaksi. Biaya transaksi diatur dalam peraturan perundang-undangan, biaya transaksi ini berupa pajak, BPHTB, dan Biaya pindah tergantung dengan lokasi. Biaya pindah juga hanya berlaku untuk rumah tinggal, bukan untuk tanah kosong.

- 3) Solatium (ikatan emosional). Khusus untuk rumah tinggal
- 4) Beban depresi bangunan. Beban depresi bangunan ini dimaksudkan untuk mengatasi pembangunan sebelumnya, misalnya rumah tinggal sebelumnya rusak pada bagian atapnya, maka pembangunan rumah tinggal yang baru mengganti semua kerusakan tersebut yang dinamakan beban depresi bangunan. Hal ini tidak diatur dalam SPI melainkan terdapat dalam implementasi bangunan.
- 5) Kerugian usaha. Kerugian usaha dikelompokkan menjadi dua, yakni :
 - a. Usaha Barang seperti toko kelontong, warung, rumah makan, dan sebagainya diberikan 3 (tiga) kali pendapatan bersih setiap bulannya ;
 - b. Usaha Jasa, seperti bengkel diberikan 6 (enam) kali pendapatan bersih setiap bulannya.
- 6) Masa Tunggu. Masa tunggu merupakan bunga deposito apabila warga pada musyawarah setuju dengan besaran ganti kerugian yang ditetapkan, untuk menunggu terbayarnya ganti kerugian maka akan diberikan biaya masa tunggu maksimal 6 bulan.

Dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum untuk pembangunan rel kereta api akses bandara adi soemarmo-stasiun solo balapan ini masih menggunakan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dikarenakan penyelesaian pengadaan tanah ini terdapat pada tahun 2018 sehingga Undang-Undang yang baru seperti Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum masih belum berlaku pada saat pelaksanaan pengadaan tanah tersebut selain itu juga menggunakan Standar Penilaian Indonesia 306 untuk petunjuk teknisnya. Penilaian ganti kerugian dilakukan oleh Lembaga Pertanahan untuk menetapkan nilai sesuai dengan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan. Penilaian besarnya nilai ganti rugi oleh panitia per bidang tanah antara lain : tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, serta kerugian lain yang dapat dinilai.

Apabila dalam pemberian ganti kerugian terdapat pihak yang menolak maka pelaksana pengadaan tanah memberikan Permohonan Consignatie ke Pengadilan Negeri. Isi permohonan tersebut adalah memohon kepada Pengadilan agar melakukan penawaran uang atas tanah yang dikonsinyiasikan setelah permohonan diajukan, Ketua Pengadilan kemudian akan membuat penetapan untuk memerintahkan jurusita/jurusita Pengganti Pengadilan Negeri dengan dibantu oleh dua orang saksi untuk melakukan penawaran pembayaran uang ganti kerugian dari pemohon terhadap Termohon di tempat atau tempat tinggal Termohon ; memerintahkan jurusita/jurusita pengganti untuk melaporkan kepada Ketua Pengadilan tentang penawaran pembayaran uang ganti kerugian tersebut. Berdasarkan Pasal 39 UU Pengadaan Tanah Apabila pemilik tanah keberatan mengenai besaran ganti kerugian tetapi tidak mengajukan keberatannya ke pengadilan negeri setempat maka pemilik tanah dianggap menerima besaran ganti rugi yang telah ditetapkan tersebut.

Kepemilikan hak atas tanah merupakan suatu hak yang bersifat keperdataan dan hak-hak ekonomi yang substansinya dilandasi dengan asas-asas hukum yang berlaku. Asas tersebut bertujuan untuk melindungi hak setiap orang atas tanahnya supaya tidak dirugikan ketika

berhadapan dengan keperluan negara atas tanah untuk kepentingan umum. Asas-asas pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah sebagai berikut¹.

a. Asas Keadilan

Keadilan adalah suatu konsep filosofis yang mengandung pengertian yang abstrak bahwa suatu sistem perundang-undangan yang tepat memerlukan tiga keistimewaan, yakni eksistensi peraturan-peraturan tersebut; penerapan umum dari peraturan-peraturan tersebut; penerapan umum dari peraturan-peraturan tersebut. Dalam pengadaan tanah asas keadilan diletakkan sebagai dasar penentuan bentuk dan besarnya ganti kerugian yang harus diberikan kepada pemilik tanah dan orang-orang yang terkait dengan tanah yang dicabut atau dibebaskan haknya untuk kepentingan umum. Asas keadilan dalam pengadaan tanah disini diartikan sebagai asas yang memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang baik. Asas keadilan dikonkritkan dalam pemberian ganti rugi, artinya dapat memulihkan kondisi sosial ekonomi masyarakat minimal menjadi setara atau setidaknya tidak lebih miskin dibanding sebelumnya.

b. Asas kesepakatan

Kegiatan atau proses pengadaan tanah harus didasari dengan aspek kesepakatan antara kedua belah pihak. Kesepakatan dilakukan atas dasar penyesuaian kehendak antara kedua belah pihak tanpa adanya unsur paksaan dari pihak manapun. Apabila dalam suatu kesepakatan terdapat unsur paksaan maka kesepakatan tersebut harus dibatalkan. Kesepakatan tersebut harus dilaksanakan dengan memberi akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah.

c. Asas Kemanfaatan

Dalam proses pengadaan tanah pada prinsipnya harus dapat memberikan manfaat bagi pihak yang membutuhkan tanah dan masyarakat yang tanahnya dilepaskan atau dicabut. Pihak masyarakat sebagai pemilik tanah dapat diberikan ganti kerugian yang layak atau dapat diberikan tanah pengganti dan pemukiman kembali sehingga tingkat kehidupan sosial ekonominya dapat menjadi lebih baik, atau setidaknya tidak menjadi lebih miskin dibandingkan sebelumnya.

d. Asas Kepastian Hukum

Pelaksanaan pengadaan tanah harus dapat memberikan kepastian hukum mengenai tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti rugi. Pemberian kepastian hukum dilakukan dengan cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dimana semua pihak dapat mengetahui secara pasti hak dan kewajibannya masing-masing.

e. Asas Musyawarah

Proses musyawarah perlu dilakukan guna mencapai kesepakatan antara kedua belah pihak dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Hasil dari musyawarah adalah adanya kesepakatan bersama antara seluruh warga pemilik tanah dengan pihak yang membutuhkan tanah. Musyawarah perlu dilakukan guna mencapai kesepakatan mengenai besaran ganti rugi dan mekanisme pembayaran

¹ H. Achmad Rubaie. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Surabaya : Bayumedia Publishing, hlm.29-36.

serta pelepasan hak atas tanahnya. Dalam proses musyawarah tidak boleh ada unsur penipunan, kesesatan dan paksaan. Mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum harus dilakukan berdasarkan alur yang patut dimana masing-masing pihak tidak merasa dirugikan atau tercapai kompromi yang sama-sama menguntungkan kedua belah pihak.

f. Asas Keterbukaan

Pengaturan mengenai proses pengadaan tanah dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah. Rencana pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum harus dikomunikasikan kepada masyarakat pemilik tanah yang berhak yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti ensiklopedi dan kamus yang berkaitan dengan tujuan, peruntukan tanah dan besaran ganti rugi, serta tata cara pembayaran ganti rugi atas pengadaan tanah tersebut. Asas keterbukaan ini harus dilakukan guna menghindari terjadinya kesalahan yang dapat menimbulkan permasalahan atau konflik antara kedua belah pihak.

g. Asas Partisipasi

Dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum memerlukan peran serta semua pihak yang terkait secara aktif sehingga dalam hal ini akan menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat meminimalisir kemungkinan timbulnya konflik terhadap kegiatan pencabutan atau pelepasan hak atas tanah. Asas partisipasi juga sangat diperlukan untuk memberikan dukungan baik secara langsung maupun secara tidak langsung sejak perencanaan sampai dengan pembangunan. Komunikasi dan juga konsultasi dengan pihak yang terkait dengan proses tersebut harus dilibatkan supaya dapat memberikan masukan mengenai apa yang diperlukan dan apa yang harus dipertimbangkan.

h. Asas Kesetaraan

Pada asas ini, menempatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang tanahnya dilepaskan atau dicabut setara atau sejajar dalam proses pengadaan tanah. Oleh karena itu tidak ada rasa kecemburuan karena diperlakukan tidak sama atau tidak adil sehingga memperkecil adanya konflik dalam proses pengadaan tanah.

i. Asas Minimalisasi Dampak dan Kelangsungan Kesejahteraan Ekonomi

Asas ini berupaya untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena dampak dari pembangunan atau yang tanahnya dilepaskan atau dicabut haknya, yang diutamakan adalah dalam hal perekonomiannya. Asas ini juga mengantisipasi atau memperkecil dampak yang ditimbulkan dari kegiatan pembangunan tersebut.

Konsep Ganti Kerugian yang Adil dan layak dalam Pengadaan Tanah

Keadilan merupakan salah satu cita-cita hukum yang berangkat dari nilai-nilai moral manusia. Keadilan merupakan suatu konsep filosofis yang mengandung pengertian abstrak bahwa suatu system perundang-undangan yang tepat memerlukan tiga keistimewaan, yaitu eksistensi peraturan perundang-undangan tersebut; penerapan umum dari peraturan-peraturan tersebut; penerapan umum dari peraturan-peraturan tersebut. Dalam pengadaan tanah aspek keadilan diletakkan sebagai dasar penentuan bentuk dan besarnya ganti kerugian yang harus diberikan kepada pemilik tanah dan orang-orang yang terkait dengan tanah yang dicabut atau

dibebaskan haknya untuk kepentingan umum. Aspek keadilan dikonkritkan dalam pemberian ganti rugi, artinya dapat memulihkan kondisi sosial ekonomi mereka minimal setara atau setidaknya masyarakat tidak menjadi lebih miskin dari sebelumnya. Prinsip keadilan juga harus meliputi pihak yang membutuhkan tanah agar dapat memperoleh tanah sesuai dengan rencana peruntukannya dan memperoleh perlindungan hukum.

Pasal 1 ayat (2) UU Nomor 2 Tahun 2012 (selanjutnya disebut UU Pengadaan Tanah) mendefinisikan Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Kata “layak” dan “adil” dalam definisi tersebut mencerminkan adanya paradigma baru yang menjamin dan menghormati pihak yang berhak. Kata “pihak yang berhak” juga menjawab berbagai persoalan terhadap pelepasan tanah yang di atasnya terdapat bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut namun belum tentu merupakan hak dari pemilik tanah, bisa saja milik penyewanya, penguasanya, pengelolanya².

Pemberian ganti kerugian dalam kegiatan pengadaan tanah merupakan sesuatu yang sangat penting. Ganti kerugian menurut UU Pengadaan Tanah adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Kerugian yang bersifat nonfisik meliputi hilangnya pekerjaan, bidang usaha, sumber penghasilan, sumber pendapatan orang lain yang berdampak terhadap penurunan tingkat kesejahteraan seseorang³.

Penetapan besarnya nilai ganti rugi per bidang tanah dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik kemudian ditetapkan dalam musyawarah penetapan ganti rugi dan/atau putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan. Apabila ada yang melanggar maka akan dikenai sanksi pidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku⁴.

Pasal 1 butir 10 UU Pengadaan Tanah mendefinisikan pengadaan tanah adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Mengenai besarnya nilai ganti rugi oleh penilai sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan per bidang tanah meliputi :

- a. tanah;
- b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. bangunan;
- d. tanaman;
- e. benda yang berkaitan dengan tanah;
- f. kerugian lain yang dapat dinilai.

Yang dimaksud kerugian lain yang dapat dinilai disini ialah kerugian nonfisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, seperti kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti sisa.

Pasal 123 UU Cipta Kerja yang mengubah ketentuan Pasal 36 UU Pengadaan Tanah menyatakan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat diberikan dalam bentuk :

² Ramadhani, Rahmat, ‘Eksistensi Komunal Masyarakat Hukum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum’, *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 19.1 (2019), hlm.180.

³ Maria S. W. Sumardjono. 2009. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta : PT. Kompas, hlm.103.

⁴ Subekti Rahayu, ‘Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.’, *Journal Yustisia*, 5.2(2016). Hlm.383

- a. uang
- b. tanah pengganti;
- c. pemukiman kembali;
- d. kepemilikan saham;
- e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Penilaian mengenai ganti rugi akan sangat menentukan masa depan para pemegang hak atas tanah. Pemberian ganti rugi minimal harus sama dan senilai dengan hak-hak dan pancaran nilai atas tanah yang akan digusur. Prinsip dan tujuan UUPA harus dimaknai bahwa ditempuhnya prosedur penggusuran tidak berarti akan merendahkan nilai ganti rugi tanah, bangunan dan tanamannya serta benda-benda lain yang melekat pada bangunan dan tanah⁵.

Nilai ganti kerugian berasal dari penilai yang ditetapkan oleh Ketua Pelaksana pengadaan tanah. Penilai yang dimaksud disini adalah seseorang yang menilai pertanahan yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan memiliki lisensi dari lembaga pertanahan. Dalam melaksanakan tugasnya, penilai wajib melakukan penilaian secara independen dan profesional. Penegasan mengenai bentuk dan besaran ganti rugi terdapat dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012. Dalam Pasal 65 penilai bertugas melakukan penilaian besarnya ganti kerugian per bidang tanah yaitu :

- 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 terhadap pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum terdapat di dalam SPI 306 yang membahas mengenai penilaian tanah terkait dengan pemberian ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah. SPI 306 ini memberi panduan tentang lingkup penugasan, implementasi, dan pelaporan penilaian. Dalam petunjuk teknis ini tidak mengatur mengenai cara penulisan, tetapi memberikan gambaran terkait dengan hal-hal teknis dalam proses penilaian.

Bentuk mengenai ganti rugi secara teknis dan lebih rinci diatur di dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012. Bentuk ganti rugi yang terdapat dalam Perpres tersebut meliputi uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Ganti rugi yang berbentuk uang diberikan dalam mata uang rupiah dan dilakukan paling lambat 7 hari kerja sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pihak pelaksana pengadaan tanah. Ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti sebagaimana diatur dalam Pasal 74 ayat (1) huruf b diberikan oleh instansi yang memerlukan tanah melalui pelaksana pengadaan tanah serta diberikan untuk dan atas nama pihak yang berhak. Pelaksanaan penyediaan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan paling lama 6 bulan sejak penetapan bentuk ganti rugi oleh pelaksana pengadaan tanah. Ganti rugi dalam bentuk pemukiman kembali sebagaimana dalam Pasal 74 ayat (1) huruf c diberikan oleh instansi yang memerlukan tanah melalui pelaksana pengadaan tanah dan dilakukan paling lama 1 tahun sejak

⁵ Adrian Sutedi. 2007. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan (Cetakan Pertama)*. Jakarta : Sinar Grafika. Hlm.184

penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah. Yang dimaksud pemukiman kembali disini adalah proses penyediaan tanah pengganti kepada pihak yang berhak ke lokasi yang lain sesuai dengan kesepakatan dalam proses pengadaan tanah. Ganti rugi dalam bentuk kepemilikan saham sebagaimana dalam Pasal 74 ayat (1) huruf d diberikan oleh Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk perusahaan terbuka dan mendapatkan penugasan khusus dari pemerintah.

Ganti kerugian tidak diberikan terhadap pelepasan hak objek pengadaan tanah yang dimiliki atau dikuasai Pemerintah/Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, kecuali pengadaan tanah yang telah terdapat bangunan yang berdiri di atasnya dan dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan⁶.

IV. Penutup

Keadilan dalam pengadaan tanah tentunya berkaitan erat dengan besaran ganti kerugian yang dinilai oleh Tim Penilai. Pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak dengan menerapkan besaran ganti kerugian sesuai dengan peraturan perundang-undangan melalui musyawarah. Dalam pengadaan tanah aspek keadilan diletakkan sebagai dasar penentuan bentuk dan besarnya ganti kerugian yang harus diberikan kepada pemilik tanah dan orang-orang yang terkait dengan tanah yang dicabut atau dibebaskan haknya untuk kepentingan umum. Aspek keadilan dikonkritkan dalam pemberian ganti rugi, artinya dapat memulihkan kondisi sosial ekonomi mereka minimal setara atau setidaknya masyarakat tidak menjadi lebih miskin dari sebelumnya. Ganti kerugian yang diberikan tidak hanya kerugian materiil saja melainkan juga kerugian non materiil. Bagi pihak yang menolak besaran ganti rugi juga dapat mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri kemudian ke Mahkamah Agung apabila masih keberatan dengan putusan dari Pengadilan Negeri. Selain pemberian ganti kerugian yang adil dan layak kepada pihak yang berhak, Penerapan keadilan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah untuk menjamin keberlangsungan produktivitas masyarakat yang terkena dampak pengadaan tanah sehingga dapat bekerja dalam jangka pemenuhan hidupnya dan keluarganya untuk mencapai kesejahteraan hidup.

References

- Asyikin, Nehru, Pusat Kajian, Ham Dan, Pelayanan Publik, and Aksa Bumi, 'Pengawasan Publik Terhadap Pejabat Publik Yang Melakukan Tindakan Korupsi: Perspektif Hukum Administrasi', *Jurnal Wawasan Yuridika*, 4.1 (2020), 80–102 <<https://doi.org/10.25072/JWY.V4I1.316>>
- Ernest, Gellhorn, *Hukum & Proses Administrasi*, ed. by Tim Nuansa Cendekia (Bandung: Penerbit Nuansa Cendekia, 2018) <<https://opac.perpusnas.go.id/DetailOpac.aspx?id=1147068>> [accessed 10 March 2022]
- Hadi, Syofyan, and Tomy Michael, 'Principles of Defense (Rechtmatigheid) In Decision Standing of State Administration □', *Jurnal Cita Hukum. Faculty of Sharia and Law UIN Jakarta*, 5.2 (2017), 383–400 <<https://doi.org/10.15408/jch.v5i2.7096>>

⁶ Lasut, Roy Flike, 'Pelaksanaan Bentuk Ganti Rugi atas Tanah Menurut UU No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum'. *Journal Lex et Societatis*, 1.4 (2013).Hlm.123-124

- Herman, and Hendry Julian Noor, 'DOKTRIN TINDAKAN HUKUM ADMINISTRASI NEGARA MEMBUAT KEPUTUSAN (BESCHIKKING)', *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 3.1 (2017), 82–95 <<https://doi.org/10.23887/JKH.V3I1.9240>>
- Mariano, Walbertus, and Lado Hikon, 'STRATEGI PEMBERDAYAAN MASYARAKAT DALAM MENGUBAH PERMUKIMAN KUMUH MENJADI DESTINASI WISATA', *JISIP: Jurnal Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik*, 8.3 (2019), 108–13 <<https://doi.org/10.33366/JISIP.V8I3.1793>>
- Marliani, Lina, 'DEFINISI ADMINISTRASI DALAM BERBAGAI SUDUT PANDANG', *Jurnal Online Universitas Galuh*, 2019, 17–21 <<https://jurnal.unigal.ac.id/index.php/dinamika/article/download/1743/1407>>
- Muhamad Rakhmat, H, 'HUKUM ADMINISTRASI NEGARA INDONESIA', *Jurnal Universitas Majalengka*, 2017 <<https://jurnal.unma.ac.id/index.php/RBJ/article/download/531/495>> [accessed 9 March 2022]
- Nasution, Bahder Johan, 'Tinjauan Tentang Ruang Lingkup Dan Alat Ukur Tindak Pemerintahan Yang Baik', *Jurnal Demokrasi*, 5.2 (2006), 123–28 <<http://ejournal.unp.ac.id/index.php/jd/article/view/1079>>
- Nauval Kamil, Rozi, Sinta Ningrum, and Rd Ahmad Buchori, 'Pengendalian Program Kota Tanpa Kumuh (Kotaku) Oleh Satuan Kerja Kota Di Kota Bandung', *JANE (Jurnal Administrasi Negara)*, 13.1 (2021), 36–40 <<https://doi.org/10.24198/JANE.V13I1.28704>>
- PEMERINTAH KOTA SURAKARTA (Surakarta, 2019) <https://sippa.ciptakarya.pu.go.id/sippa_online/ws_file/dokumen_usulan/lahan/lahan_43dc9242330318e0d54a1ef90a847b873ff6bfbfd.pdf> [accessed 9 March 2022]
- Ridwan, 'Eksistensi Dan Keabsahan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri Tentang Penjatuhan Sanksi Terhadap Pegawai Negeri Sipil', *Jurnal Hukum IUS QUILA IUSTUM*, 28.1 (2021), 1–20 <<https://doi.org/10.20885/IUSTUM.VOL28.ISS1.ART1>>
- Rosellasari, Suzan Bella, Ari Subowo, and Jl H Soedarto, 'PENANGANAN KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH (STUDI MENGENAI PEMUGARAN KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH DI KECAMATAN SEMARANG UTARA)', *Journal of Public Policy and Management Review*, 8.3 (2019), 262–76 <<https://doi.org/10.14710/JPPMR.V8I3.24121>>
- Seno, Ramadhani Haryo, and Eko Prasajo, 'ANALISIS FAKTOR PENGHAMBAT KEBIJAKAN REFORMASI ADMINISTRASI DI SEKRETARIAT JENDERAL KEMENTERIAN ENERGI DAN SUMBER DAYA MINERAL', *Jurnal Reformasi Administrasi: Jurnal Ilmiah Untuk Mewujudkan Masyarakat Madani*, 6.2 (2019), 76–88 <<https://doi.org/10.31334/REFORMASI.V6I2.521>>
- Soejono, and Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah: Tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna, Dan Hak Guna Bangunan* (Jakarta: Rineka Cipta, 1998) <<https://lib.ui.ac.id/detail.jsp?id=20164117>> [accessed 10 March 2022]
- Yustiani, Risky P, Retnayu Prasetyanti, and Hamidah S Rosidanti Politeknik STIA LAN Jakarta, 'PENATAAN PERMUKIMAN KUMUH TERINTEGRASI DI KOTA SEMARANG', *The Indonesian Journal of Public Administration (IJPA)*, 7.1 (2021), 55–75 <<https://doi.org/10.52447/IJPA.V7I1.4650>>
- Zulkhaedir, Abdussamad, Lubis Arief Fahmi, Wance Marno, Hutasoit Wesley Liano,

Basoeky Unggul, Putra L. M. Ricard Zeldi, and others, *Hukum Administrasi Negara*, Law / Gove (Bandung: Media Sains Indonesia, 2021)