

PENYELESAIAN SENGKETA PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM PROYEK PEMBANGUNAN MASS RAPID TRANSIT (MRT) LEBAK BULUS – BUNDARAN HOTEL INDONESIA PADA JALAN RS. FATMAWATI

Muhammad Fadhil Aditya, Men Wih Widiatno
Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul
Jl. Arjuna Utara No.9, Kebon Jeruk, Jakarta Barat
fadhiladit22@gmail.com

Abstract

Implementation of development in the public interest according to the Basic Agrarian Law, Article 18 states in the public interest, including the interests of the Nation and the State and the common interests of the people, by providing appropriate compensation and in a manner regulated by law. Based on Law Number 2 of 2012 concerning Land Procurement for Development in the Public Interest. Land acquisition for development in the public interest is an activity carried out by the government to obtain a parcel of land, by releasing a parcel of land owned by individuals or legal entities, by providing appropriate and fair compensation to landowners. This study discusses with the formulation of the problem and the purpose of knowing the Implementation of Land Acquisition Implementation and Efforts to resolve Land Acquisition disputes in the MRT project. This research was obtained from primary, secondary and tertiary legal materials which were then analyzed in a descriptive normative manner. Implementation of Land Acquisition in accordance with the Law namely, Planning, Preparation and Implementation Stage. In an effort to resolve disputes concerning compensation, the Constitution as the Highest Legal Source states that Indonesia is a State of Law, in that State of Law the equality before the law is recognized. The Judiciary as the Judicial Branch exercises authority by adhering to the principle of impartiality. Decisions cannot be based solely on the existence of a legal basis in the form of laws which are explained by articles alone. But also the judge's beliefs based on his wisdom.

Keywords: *Land Procurement, Development, Public Interest*

Abstrak

Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum menurut Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 18 menyebutkan untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang – undang. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan sebidang tanah, dengan melepaskan sebidang tanah milik orang-perorangan atau badan hukum, dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pemilik tanah. Penelitian ini membahas dengan rumusan masalah dan tujuan mengetahui Implementasi Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan Upaya penyelesaian sengketa Pengadaan Tanah dalam proyek MRT. Penelitian ini diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, serta tersier yang kemudian dianalisis secara normatif deskriptif. Pelaksanaan Pengadaan Tanah sesuai Undang-Undang yaitu, Tahap Perencanaan, Persiapan dan Pelaksanaan. Dalam upaya penyelesaian sengketa yang tentang ganti rugi, Konstitusi sebagai sumber Hukum Tertinggi menyatakan bahwa Indonesia adalah Negara Hukum, dalam Negara hukum tersebut kesamaan dimata hukum diakui. Lembaga Peradilan sebagai Cabang *Judicial* melaksanakan kewenangan dengan berpegang pada prinsip imparzialitas. Putusan tidak dapat hanya didasarkan pada adanya dasar hukum berupa perundang-undangan yang dijabarkan oleh pasal-pasal semata. Melainkan juga keyakinan hakim berdasarkan kebijaksanaannya.

Kata Kunci : Pengadaan Tanah, Pembangunan, Kepentingan Umum

Pendahuluan

Menurut Ali Mazrui, memandang pembangunan sama dengan modernisasi ditambah dengan keseimbangan sosial ekonomi, minus ketergantungan. Menurut Braibanti memandangnya

sebagai suatu yang kontekstual, lintas tidak linier, dan rangkaiannya tidak pernah berhenti. Para pemikir Marxis memandang masalah pembangunan sebagai suatu yang sederhana saja, yaitu gerakan

menuju masyarakat tanpa kelas dan tanpa negaranya.(M. L. Jingan, 2012)

Pembangunan yang dilakukan semenjak Orde Baru hingga saat ini di Indonesia, selalu saja diwarnai dengan penggusuran paksa. Penggusuran adalah pengusiran paksa baik secara langsung maupun secara tidak langsung yang dilakukan pemerintah setempat terhadap penduduk yang menggunakan sumber daya lahan untuk keperluan hunian maupun usaha.(Abadi & Mahendrawati, 2012)

Hal tersebut mengakibatkan hilangnya hak konstitusional warga negara yang seharusnya dijamin dan dilindungi oleh pemerintah. Apabila proses penggusuran tidak dapat dihindari lagi, pemerintah seharusnya memberikan kompensasi yang adil bagi masyarakat sesuai dengan nilai kerugian yang dialami. Jika pemerintah tidak dapat memberikan kompensasi yang sesuai, maka tentu saja akan terjadi penolakan dari masyarakat melalui berbagai bentuk yang kemudian membuat pemerintah melakukan penggusuran paksa.

Proses pemberian ganti rugi dalam kegiatan pengadaan tanah adalah hal yang sangat penting, karena tanpa ganti rugi, pembangunan akan terhambat. Ganti kerugian menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Kerugian yang bersifat non fisik meliputi hilangnya pekerjaan, bidang usaha, sumber penghasilan, dan sumber pendapatan lain yang berdampak terhadap penurunan tingkat kesejahteraan seseorang.(Maria, 2007)

Oleh karenanya khusus untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria, Pasal 18 menyebutkan untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang – undang. Pasal tersebut dapat dikatakan memberikan jaminan bagi rakyat mengenai hak – haknya atas tanah . Pencabutan hak dimungkinkan tapi diikat syarat – syarat , misalnya harus diberikan ganti kerugian yang layak.

Hal ini berarti bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan salah satu manifestasi dari fungsi sosial hak atas tanah. Pengadaan tanah untuk pembangunan hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dari pemegang hak atas tanah mengenai dasar dan bentuk ganti rugi yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah itu sendiri. Dalam melakukan kegiatan

pengadaan tanah, maka untuk memperoleh tanah yang dibutuhkan maka harus ada ganti kerugian kepada pihak yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Maka sehubungan dengan itu, pengadaan tanah selalu menyangkut dua sisi dimensi yang harus ditempatkan secara seimbang, yaitu “kepentingan masyarakat dan kepentingan pemerintah”.

Dalam pemberian ganti rugi akibat penggusuran tanah pemerintah masih belum memberikan kompensasi yang sesuai, maka hal ini yang membuat adanya penolakan sebelum adanya penggusuran ataupun pelanggaran hak asasi yang diterima oleh warga.

Salah satu wilayah yang ingin penulis teliti yaitu berada pada bidang-bidang tanah sepanjang wilayah Jalan RS. Fatmawati – Jakarta Selatan. Dikarenakan wilayah ini menjadi sasaran Pemerintah dalam melaksanakan pembangunan untuk Kepentingan Umum yaitu dalam Proyek Pembangunan Mass Rapid Transit (MRT) Lebak Bulus – Bundaran Hotel Indonesia sesuai dengan studi kasus putusan Mahkamah Agung nomor 2544 K/PDT/2017. Dengan demikian banyak pula warga-warga yang hak-haknya dirampas. Dengan artian warga tersebut berhak atas kompensasi yang adil untuk diterimanya.

Dengan penjelasan yang sedemikian diatas, penulis tertarik untuk menganalisis di wilayah Jalan RS. Fatmawati – Jakarta Selatan. Dikarenakan wilayah ini menjadi sasaran Pemerintah dalam melaksanakan pembangunan untuk Kepentingan Umum yaitu dalam Proyek Pembangunan Mass Rapid Transit (MRT) Lebak Bulus – Bundaran Hotel Indonesia sesuai dengan studi kasus putusan Mahkamah Agung nomor 2544 K/PDT/2017 dengan suatu permasalahan yang dihasilkan dari penggusuran yang dilakukan oleh Pemerintah yang sebenarnya wajib memberikan ganti rugi dengan bentuk pengadaan tanah tetapi masih minim ataupun belum adil dan seharusnya dijalankan sesuai dengan ketentuan dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Penelitian dilakukan dengan berdasarkan indikator-indikator kesadaran hukum, yakni; pengetahuan tentang isi peraturan hukum, sikap terhadap peraturan hukum dan pola perilaku hukum.

Permasalahan

Sejalan dengan latar belakang tersebut, untuk mengetahui permasalahan yang akan di bahas oleh penulis maka menurut penulis rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini antara lain:

1. Bagaimana Implementasi Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum?
2. Bagaimana Upaya Penyelesaian Sengketa Pengadaan Tanah Dalam Proyek Pembangunan Mass Rapid Transit (MRT) Lebak Bulus – Bundaran Hotel Indonesia Pada Jalan RS. Fatmawati Ditinjau dari Putusan Pengadilan Negeri Nomor 133/PDT.G/2016/PN.JAK.SEL. *Juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 2544 K/PDT/2017?

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan undang-undang dan metode pendekatan perbandingan. Pendekatan undang-undang (*statute approach*.) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan perbandingan (*comparative approach*), dilakukan dengan mengadakan studi perbandingan hukum. (Peter Mahmud Marzuki, 2008)

Tipe penelitian yang penulis gunakan adalah tipe penelitian hukum normatif dimana penulis melakukan penelitian atas keberlakuan hukum yang berlaku sebagai norma di masyarakat dengan cara meneliti study pustaka dengan bahan-bahan yang terkait dengan permasalahan yang dibahas oleh penulis. Ditinjau dari sifatnya penelitian ini merupakan, “penelitian deskriptif yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.

Hasil dan Pembahasan

Dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 Ayat (3) disebutkan bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Yang perlu digarisbawahi dari bunyi pasal di atas adalah kata dikuasai. Sekilas kata dikuasai menunjukkan negara adalah pemiliknya. Padahal tidak demikian adanya. Pada penjelasan umum Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa negara (pemerintah) dinyatakan menguasai “hanya” menguasai tanah. Pengertian tanah “dikuasai” bukanlah berarti “dimiliki” akan tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang tertentu kepada negara sebagai organisasi kekuasaan. Hal ini dirumuskan secara tegas di dalam Pasal 2 ayat

(2) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan, kewenangan negara adalah :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan atau pemeliharaannya ;
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu ;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa, segala sesuatunya dengan tujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam masyarakat adil dan makmur.

Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. (Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang *Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum* Pasal 1 Angka 3). Terdapat 9 (Sembilan) asas hukum pengadaan Tanah yang harus diperhatikan antara lain:

1. Asas Kesepakatan, seluruh kegiatan pengadaan tanah terutama dalam bentuk pelepasan hak atas tanah beserta segala aspek hukumnya seperti persoalan harga ganti rugi, bentuk ganti rugi, dan lain-lain harus didasarkan pada kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah tanpa adanya unsur paksaan, kekhilafan dan penipuan serta dilakukan dengan itikad baik.
2. Asas Keadilan, asas ini diletakkan sebagai dasar penentuan bentuk dan besarnya ganti rugi yang harus diberikan pada pemilik hak atas tanah sehingga dapat memulihkan kondisi sosial ekonomi mereka minimal setara atau setidaknya masyarakat tidak menjadi lebih miskin dari sebelumnya.
3. Asas Kemanfaatan, pelepasan atau pencabutan hak atas tanah pada prinsipnya harus memberikan manfaat bagi semua pihak terutama bagi pihak yang membutuhkan tanah dan pihak yang memiliki hak atas tanah.
4. Asas Kepastian Hukum, pelaksanaan pengadaan tanah harus dilakukan dengan cara yang diatur dalam peraturan perundangan dimana semua pihak dapat mengetahui dengan pasti hak dan kewajibannya masing-masing.
5. Asas Musyawarah, unsur yang esensial dalam musyawarah adalah kesatuan pendapat diantara kedua belah pihak mengenai suatu persoalan. Dalam musyawarah, masing-masing pihak harus berada pada posisi tawar yang sama

6. Asas Keterbukaan, peraturan mengenai pengadaan tanah harus dikomunikasikan pada masyarakat sehingga masyarakat memperoleh pengetahuan mengenai isi peraturan tersebut.
7. Asas Partisipasi, peran serta semua pihak yang terkait secara aktif dalam proses pelepasan hak atau pencabutan hak akan menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat memperkecil kemungkinan timbulnya penolakan.
8. Asas Kesetaraan, dimaksudkan untuk menempatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang tanahnya akan dilepaskan atau dicabut harus diletakkan secara sejajar dalam seluruh proses pengambilalihan tanah.
9. Asas Minimalisasi Dampak dan Kelangsungan Kesejahteraan Ekonomi, pengadaan tanah dilakukan dengan upaya untuk meminimalkan dampak negatif yang mungkin timbul dari kegiatan pembangunan tersebut, juga harus diupayakan untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena proyek pembangunan. (Nur Safidah, 2016)

Secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas. Namun demikian rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasannya. (Sinilele, 2017).

Karena pengadaan tanah merupakan perbuatan hukum publik maka kegiatan pengadaan tanah pada prinsipnya ditujukan untuk kepentingan umum, bukan kepentingan swasta. Oleh karena itu, setiap hukum pengadaan tanah selalu berjudul tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Pengertian kepentingan umum merupakan salah satu isu sentral dalam pengadaan tanah, karenanya hukum harus memberikan batasan yang tegas supaya tidak ditafsirkan oleh pemerintah untuk kepentingan lain. Pada masa lalu baik masa Orde Lama maupun Orde Baru, istilah kepentingan umum sering dijadikan tameng bagi pengusaha dengan menggunakan corong pemerintah agar kepentingannya dalam perolehan tanah lancar. Hal inilah yang pertama kali diterobos oleh Keppres No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Dalam prakteknya pembangunan infrastruktur membutuhkan tanah atau pengadaan tanah. Dan ini menjadi keharusan bagi Pemerintah ketika akan memulai suatu proyek infrastruktur bagi kepentingan umum. Pengadaan tanah dapat diartikan sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh Pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi kepentingan tertentu dengan cara memberikan ganti kerugian kepada si empunya

(baik perorangan atau badan hukum) tanah menurut tata cara dan besaran nominal tertentu. (Imam Koeswahyono, 2008).

Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antar pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan. (Muwahid, 2017) Ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

Pengadaan tanah harus memperhatikan kata layak dan adil seperti yang dimaksud dalam pengertian ganti rugi yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Apabila diperhitungkan dengan harga perolehan tanahnya, maka nilainya relatif dapat diperoleh dengan angka tertentu, namun tidak memperhatikan dampak yang akan diakibatkan dalam kegiatan pengadaan tanah. Untuk itu, perlu dirumuskan pengertian dari kata layak dan adil tersebut. Secara umum dalam kegiatan pengadaan tanah kata “layak” yang dimaksud adalah memberikan harga yang wajar kepada pihak yang berhak. Selanjutnya kata “adil” yang dimaksud adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik. (Maria S.W. Soemarjono, 2001).

Pada tahap perencanaan maka dibutuhkan biaya untuk tahap persiapan. Biaya persiapan adalah alokasi dana yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah yang bersumber dari APBD untuk mendukung pelaksanaan tugas dari Tim Persiapan dan/atau Tim Kajian dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Selesaiannya tahap persiapan berarti memasuki tahap pelaksanaan. Biaya untuk tahap ini didefinisikan sebagai alokasi dana yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah yang bersumber dari APBD untuk mendukung tugas pelaksana pengadaan tanah dan/atau Satuan Tugas dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

Apabila pelaksanaan berhasil, maka diperlukan penyerahan hasil. Biaya untuk penyerahan hasil adalah alokasi dana yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah yang bersumber dari APBD untuk mendukung tugas pelaksana pengadaan tanah dalam menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang

memerlukan tanah disertai dengan data pengadaan tanah. Keegiatannya meliputi:(Darojat, n.d.)

1. Penyerahan hasil pengadaan tanah;
2. Pemantauan dan evaluasi; dan
3. Sertifikasi.

Implementasi Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Keterbatasan tanah dan banyaknya pembangunan menyebabkan pergesekan Manakala disatu sisi pembangunan sangat memerlukan tanah sebagai sarana utamanya, sedangkan di sisi lain sebagian besar dari warga masyarakat juga memerlukan tanah sebagai tempat permukiman dan tempat mata pencariannya.(POLUAN, 2016)

Gubernur bersama Instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Pengumuman dimaksudkan untuk pemberitahuan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut akan dilaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum. Penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan umum tersebut bagi Pihak yang Berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan, maka berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan. Pengadaan tanah pada prinsipnya dilaksanakan oleh Lembaga Pertanahan, yang dalam pelaksanaannya dapat mengikut sertakan atau berkoordinasi dengan pemerintah provinsi atau pemerintah kabupaten/kota. Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud diatas meliputi :(Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, *tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Pasal 26-27 Ayat 1)

1. Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah
Pelaksanaan Pengadaan Tanah pertama melakukan inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan untuk mengetahui Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah. Hasil inventarisasi dan identifikasi memuat daftar nominasi Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah. Pihak yang berhak meliputi nama, alamat dan pekerjaan pihak yang menguasai/memiliki tanah. Objek Pengadaan Tanah meliputi letak, luas, status, serta jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah meliputi

- a. Pengukuran dan pemetaan bidang perbidang tanah; dan
- b. Pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Obyek Pengadaan Tanah.

Kegiatan tersebut dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja. Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Lembaga Pertanahan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi. Dalam hal terdapat keberatan atas hasil inventarisasi, dilakukan verifikasi dan perbaikan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi.

2. Penilaian Ganti Kerugian

Pasal 31 UU No. 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa, Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kemudian Lembaga pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah. Penilai yang telah ditetapkan wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan. Pelanggaran terhadap kewajiban Penilai terhadap penilaian yang telah dilaksanakan dapat dikenakan sanksi administrasi dan/atau pidana.

3. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

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. 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. Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri mengenai besarnya Ganti Kerugian, maka dalam waktu paling lama 14(empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung RI. Dalam hal ini Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.

Dalam hal pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu 14 (empat belas) setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian, karena hukum Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian tersebut. (Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, *tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Pasal 37 dan 38 Ayat 1)

4. Pemberian Ganti Kerugian
 - a. Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk: uang;
 - b. tanah pengganti;
 - c. permukiman kembali;
 - d. kepemilikan saham; atau
 - e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Pasal 40 UU No.2 Tahun menyebutkan bahwa pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak. Meskipun pada prinsipnya pemberian Ganti kerugian harus diserahkan langsung kepada Pihak yang Berhak atas Ganti Kerugian. Namun apabila berhalangan, pihak yang Berhak karena hukum dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas Ganti Kerugian. Ganti Kerugian diberikan kepada Pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan/ atau putusan pengadilan negeri/ Mahkamah Agung.

5. Pelepasan Tanah Instansi

Sedangkan Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dikuasai oleh pemerintah atau dikuasai / dimiliki Badan Usaha Milik Negara /Badan Usaha Milik Daerah dilakukan berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012 dan untuk Pelepasan Objek Pengadaan Tanah tersebut semua dilakukan oleh pejabat yang yang diberi pelimpahan kewenangan untuk itu. Ganti Kerugian terhadap Pelepasan Objek Pengadaan Tanah tersebut diatas tidak diberikan, kecuali :

 - a. Objek Pengadaan Tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan.
 - b. Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/ Badan Usaha Milik Daerah dan/atau
 - c. Objek Pengadaan kas desa.

Pelaksanaan Pelepasan objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud diatas ditentukan paling lama 60 (enam puluh) hari kerja sejak penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Apabila pelepasan objek Pengadaan Tanah

belum selesai dalam tenggang waktu yang telah ditentukan, maka tanahnya dinyatakan telah dilepaskan dan menjadi tanah negara dan dapat langsung digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Berikutnya bagi Pejabat yang melanggar ketentuan pelaksanaan Pelepasan objek Pengadaan Tanah tersebut akan dikenakan sanksi administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Upaya Penyelesaian Sengketa Pengadaan Tanah Dalam Proyek Pembangunan Mass Rapid Transit (MRT) Lebak Bulus – Bundaran Hotel Indonesia Pada Jalan RS. Fatmawati Ditinjau dari Putusan Pengadilan Negeri Nomor 133/PDT.G/2016/PN.JAK.SEL. *Juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 2544 K/PDT/2017

Proyek MRT (Mass rapid transit) yang melakukan pembangunan dengan proses yang cukup lama sehingga bisa dioperasikan pada tahun 2019. Sebuah proyek yang direncanakan dari tahun 1985 namun saat itu proyek ini belum dinyatakan sebagai proyek nasional.

Karena terlebih proyek ini merupakan pembangunan infrastruktur sangat besar dalam prosesnya, Dalam hal ini maka pemerintah harus bertindak dengan prinsip kehati-hatian yaitu selain untuk terlaksananya pembangunan yang direncanakan pemerintah, juga sebaiknya dapat memenuhi rasa keadilan bagi masyarakat yang tanahnya terkena proyek dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagai bentuk perlindungan hukum masyarakat. Sehingga bentuk dari hak-hak warga kembali mereka dapat secara manusiawi.

Dengan adanya Proyek ini timbul sengketa sesuai dengan yang ada pada isi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 133/PDT.G/2016/PN.JAK.SEL. *Juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 2544 K/PDT/2017, dengan pokok permasalahan besaran ganti rugi yang diberikan dari pihak Pemerintah.

Penyelesaian sengketa pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pada Pasal 23 yaitu :

1. Dalam hal setelah penetapan lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (6) dan Pasal 22 ayat (1) masih terdapat keberatan, Pihak yang Berhak terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat paling

- lambat 30 hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi.
2. Pengadilan Tata Usaha Negara memutus diterima atau ditolaknya gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak diterimanya gugatan.
 3. Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud apada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.
 4. Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.
 5. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar diteruskan atau tidaknya Pengadaan taah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Pada isi Putusan Nomor 133/PDT.G/2016/PN.JAK.SEL:

Dalam Eksepsi: Menolak eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara: Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;

1. Menyatakan Para Tergugat terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat;
2. Menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat untuk membayar ganti rugi Tanah dan Bangunan milik Para Penggugat
3. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;
4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp7.371.000,00 (tujuh juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu rupiah); Tetapi Pada isi Putusan Nomor 2544 K/PDT/2017, Mahkamah Agung berpendapat: telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:
 1. Bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara *a quo* adalah mengenai harga ganti rugi tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain;
 2. Bahwa ganti rugi tersebut adalah dalam rangka penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
 3. Bahwa hal tersebut telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum;
 4. Bahwa di dalam Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 ditegaskan bahwa keberatan diajukan paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah hasil musyawarah penetapan ganti kerugian.

5. Bahwa dalam perkara *a quo* musyawarah harga ganti rugi terakhir tanggal 14 Desember 2015, sedangkan gugatan *a quo* baru didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 7 Maret 2016, sehingga telah melampaui waktu yang diatur dalam UU Nomor 2 Tahun 2012 dengan demikian seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima dan eksepsi Tergugat I, II, dan III harus diterima;

Dengan pernyataan diatas telah terbukti bahwa :

1. Pada Putusan Tingkat Pertama, Majelis Hakim menyatakan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Pemerintah, Tetapi Pada Putusan Mahkamah Agung, dibenarkan bahwa gugatan Pihak yang terkena dampak Pengadaan Tanah Gugatannya Salah Pokok (*Obscuur Libel*). Karna pokok pada sengketa ini adalah bentuk dari pemberian Ganti Rugi.
2. Bahwa Pada Putusan Tingkat Pertama, Gugatan Kadaluarsa dari Eksepsi Pemerintah tidak dibenarkan, selanjutnya pada Putusan Mahkamah Agung Gugatan ini diterima, karena sudah jelas adanya pengajuan gugatan yang tidak memenuhi batas waktu, untuk mengajukan keberatan seharusnya adalah 14 (empat belas) hari kerja sejak dilakukan musyawarah dan hal tidak tercapainya kesepakatan. Dengan adanya pengajuan gugatan lebih dari 14 hari sesuai dengan peraturan dari Undang-Undang yang berlaku maka dari persidangan tersebut gugatan dari para penggugat tidak dapat diterima.
3. Selanjutnya dalam hal penetapan Ganti Rugi, pada Putusan Tingkat Pertama Pertimbangannya yaitu Mengabulkan Sebagian dari Gugatan Pihak yang terkena dampak Pengadaan Tanah, Tetapi pada Putusan Mahkamah Agung menyatakan membatalkan Putusan Nomor 133/PDT.G/2016/PN.JAK.SEL, yang artinya Penetapan Ganti Rugi untuk Kepentingan Umum ini menjadi batal atau kembali berdasarkan penetapan ganti rugi yang sebelumnya sudah dihasilkan.

Disini, Penulis setuju sebagian dari hasil Putusan dari Mahkamah Agung, karena dapat dibenarkan bahwa pada sengketa ini pokok perkaranya itu adalah betuk penetapan ganti kerugian, jadi pihak pemerintah tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Selanjutnya gugatan dari pihak yang terkena dampak Pengadaan Tanah adalah benar Kadaluarsa, dapat dinyatakan tersebut karena Berita Acara Musyawarah Harga Ganti Rugi Tanah, Bangunan, Tanaman dan Benda-benda Lain di atasnya yang terkena *Trace* pengadaan tanah pembangunan MRT (Mass Rapid Transit) yang terletak di Wilayah Kota Administrasi Jakarta Selatan pada peta bidang dimaksud pada tanggal 30

Desember 2015, maka guna memenuhi batas waktu untuk mengajukan keberatan adalah 14 (empat belas) hari kerja sejak dilakukan musyawarah dan hal tidak tercapainya kesepakatan, paling lama harus mengajukan gugatan pada tanggal 21 Januari 2016.

Dengan adanya pengajuan gugatan lebih dari 14 hari sesuai dengan peraturan dari Undang-Undang yang berlaku maka dari persidangan tersebut gugatan dari para penggugat tidak dapat diterima. yang berbunyi:

“Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak”

Dari Penjelasan Pasal 2 Huruf B, Yang dimaksud dengan “asas keadilan” adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.

Selanjutnya ketentuan yang juga sudah benar dipertimbangkan yaitu pada pasal 9 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 :

- (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.

Dari 2 pertimbangan diatas seharusnya sudah dibenarkan bahwa keadilan dalam penentuan ganti kerugian yang diterima harus memenuhi asas keadilan yang dimaksud pada Undang-Undang tersebut. Sebagai bentuk upaya perlindungan hukum yang paling efektif dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah permasalahan pemberian ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang terkena dampak tersebut. Sehingga untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak dan adil itu harus ada dasar dan cara perhitungan harga ganti rugi tanah yang diformulasikan sehingga menjadi layak dan adil sesuai bunyi undang-undang tersebut dan pihak yang berhak mendapatkan perlakuan keseimbangan dalam hukum.

Dikarenakan pada tahun 2005 Presiden Republik Indonesia saat itu, mencetuskan proyek MRT Jakarta merupakan proyek Nasional. Maka dalam pelaksanaannya juga pemerintah wajib pula menangani dampak sosial kemasyarakatan sesuai dengan Pasal 2 Perpres Nomor 62 Tahun 2018 Tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Dalam Rangka Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Nasional yang berbunyi:

- (1) Lingkup Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan yang diatur dalam Peraturan

Presiden ini, diselenggarakan untuk pelaksanaan pembangunan:

- a. proyek strategis nasional; dan
 - b. non proyek strategis nasional.
- (2) Proyek strategis nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah proyek yang ditetapkan oleh Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Presiden mengenai percepatan pelaksanaan proyek strategis nasional.
 - (3) Non proyek strategis nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diputuskan dalam rapat yang dikoordinasikan oleh kementerian koordinator yang membidangi penyelenggaraan koordinasi bidang perekonomian dengan melibatkan kementerian/lembaga terkait dan/atau Pemerintah Daerah.

Dalam upaya penyelesaian sengketa yang berpokok pada ganti rugi Ditinjau dari Putusan Pengadilan Negeri Nomor 133/PDT.G/2016/PN.JAK.SEL. *Juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 2544 K/PDT/2017, Konstitusi sebagai sumber Hukum Tertinggi dalam Hierarki Perundang-Undangan sebagaimana diatur pada pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan menyatakan bahwa Indonesia adalah Negara Hukum (Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 1 ayat 3) dan dalam Negara hukum tersebut kesamaan dimata hukum diakui (Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 27 ayat 1).

Lembaga Peradilan sebagai Cabang *Judicial* melaksanakan kewenangan dengan berpegang pada prinsip imparialitas (ketidakberpihakan di dalam proses pemeriksaan dan pengambilan putusan perkara) Dalam Perkara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum ini, dimana pihak dalam sengketa adalah pemegang hak yaitu anggota masyarakat dan Negara, Lembaga peradilan bukanlah perwakilan eksekutif yang berkewajiban memenangkan pemerintah dengan berlandaskan kepentingan publik. Hal ini akan bertentangan dengan asas pelaksanaan itu sendiri.

Hakim sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman bukanlah *Bouche de la Loi* atau sebagai corong Undang-Undang. Putusan tidak dapat hanya didasarkan pada adanya dasar hukum berupa perundang-undangan yang dijabarkan oleh pasal-pasal semata. Melainkan juga keyakinan hakim berdasarkan kebijaksanaannya. Kewenangan Kekuasaan Kehakiman juga harus mempertimbangkan bagaimana nilai keadilan dalam pemberian ganti kerugian tersebut yaitu dengan merujuk pada pasal 2 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan

Kehakiman yang berbunyi “Peradilan negara menerapkan dan menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila” serta dalam pasal 5 ayat 1 “Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat” dengan hal tersebut Kekuasaan Hakim dalam penerapannya agar membuktikan bahwa keadilan menurut Undang-Undang yang mengaturnya benar ditegakkan.

Keyakinan hakim tersebut harus juga melihat pula pada aspek Filosofis dan Sosiologis yang diakui kekentalannya pada hukum Agraria serta terkandung pada asas-asas Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 khususnya pada asas Keadilan, beserta peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018 Tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Dalam Rangka Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Nasional dan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 *jo* Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2006 Tentang Perubahan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagai *Lex Scripta* (Tertulis)

Selanjutnya Satjipto Rahardjo, berpendapat bahwa asas hukum adalah jantungnya peraturan hukum, karena asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum, bahwa peraturan-peraturan hukum itu pada akhirnya dapat dikembalikan kepada asas-asas tersebut. Disamping itu asas hukum layak disebut sebagai alasan lahirnya peraturan hukum, atau merupakan *ratio legis* dari peraturan hukum. Dengan adanya asas hukum, maka hukum bukanlah sekedar kumpulan peraturan-peraturan, karena itu mengandung nilai-nilai dan tuntutan-tuntutan etis. (Satjipto Rahardjo, 1986) Hukum tanpa asas tidak dapat dijelaskan. Penentuan besaran ganti rugi dengan menggunakan pasal dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yaitu pada pasal 2 Huruf B, tentang asas keadilan dan Pasal 9 tentang ganti rugi yang layak dan adil. Dengan tidak mempertimbangkannya asas keadilan yang mengatakan keharusan diberikannya ganti rugi yang layak adalah bentuk implementasi hukum yang tidak mempertimbangkan tujuan hukum keadilan.

Maka permasalahan mengenai pemberian ganti kerugian yang akan diberikan kepada pihak yang berhak atas tanah juga harus diperhitungkan dengan bijaksana dan seadil-adilnya serta layak secara manusiawi dan Undang-Undang yang ada, harus memperhitungkan segala variabel-variabel

yang dibutuhkan dalam memutuskan besaran ganti kerugian. Jangan sampai ganti kerugian yang diberikan membuat kehidupan, hak, bahkan perekonomian masyarakat yang menerimanya menjadi menurun, sehingga dampak dari pengadaan tanah kepada pemilik tanah yang lama malah menjadi tidak menguntungkan dan karena itu masyarakat manapun juga harus mengetahui bagaimana mereka harus memperjuangkan haknya dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang layak dan adil, serta tidak mengesampingkan tentang nilai historis dari tanah tersebut.

Penutup

Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu :

- a) Perencanaan
- b) Persiapan
- c) Pelaksanaan
- d) Penyerahan Hasil

Pada tahap perencanaan maka dibutuhkan biaya untuk tahap persiapan. Biaya persiapan adalah alokasi dana yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah yang bersumber dari APBD untuk mendukung pelaksanaan tugas dari Tim Persiapan dan/atau Tim Kajian dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Selesaiannya tahap persiapan berarti memasuki tahap pelaksanaan. Apabila pelaksanaan berhasil, maka diperlukan penyerahan hasil. Biaya untuk penyerahan hasil adalah alokasi dana yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah yang bersumber dari APBD untuk mendukung tugas pelaksana pengadaan tanah dalam menyerahkan hasil pengadaan tanah.

Penyelesaian sengketa pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pada Pasal 38 dan atau Pasal 73 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 *Jo* Perpres Nomor 148 Tahun 2015 yang meliputi:

- a. Kewenangan untuk memutus perkara keberatan berada pada Pengadilan Negeri setempat.
- b. Batas waktu Pengadilan Negeri memutus perkara keberatan, yaitu paling lama 30 hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.
- c. Batas waktu pengajuan kasasi ke Mahkamah Agung bagi pihak keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri, yaitu 14 hari kerja.
- d. Batas waktu bagi Mahkamah Agung memutus perkara keberatan tersebut, yaitu paling lama 30 hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.

e. Pembuktian dalam Penjelasan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dijelaskan bahwa sebagai pertimbangan dalam memutus putusan atas besaran ganti kerugian, pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding dan penilaian ganti kerugian.

Disini, Penulis setuju sebagian dari hasil Putusan dari Mahkamah Agung, karena dapat dibenerkan bahwa pada sengketa ini pokok perkaranya itu adalah betuk penetapan ganti kerugian, jadi pihak pemerintah tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Selanjutnya gugatan dari pihak yang terkena dampak Pengadaan Tanah adalah benar Kadaluarsa, Tetapi pada pernyataan Penetapan Ganti Rugi yang dinyatakan dibatalkan pada Putusan Mahkamah Agung, penulis kurang sependapat. Karna, dalam Putusan Tingkat Pertama, Gugatan dinyatakan diterima Sebagian dari hal itu pertimbangannya dalam menetapkan diterima sebagian sudah benar karna hukum itu sendiri sudah berpengang pada asas yang ada di pengadaan tanah itu sendiri. Tetapi pada Putusan Mahkamah Agung hanya melihat dari pelaksanaan dari pemberian Ganti Rugi yang ada pada Pasal 40 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Dalam Implementasi penetapan di Tingkat Pertama, bahwa sudah membenarkan atas pengakuan keadilan pada asas-asas dan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Asas-asas tersebut terdapat pada pasal 2. Dalam kaitannya pada sengketa Pengadaan Tanah, yang ditunjukkan dengan permasalahan sengketa ganti rugi, Kewenangan Kekuasaan Kehakiman juga harus mempertimbangkan bagaimana nilai keadilan dalam pemberian ganti kerugian tersebut yaitu dengan merujuk pada pasal 2 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi “Peradilan negara menerapkan dan menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila” serta dalam pasal 5 ayat 1 “Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat” dengan hal tersebut Kekuasaan Hakim dalam penerapannya agar membuktikan bahwa keadilan menurut Undang-Undang yang mengaturnya benar ditegakkan. Hukum tanpa asas tidak dapat dijelaskan Maka permasalahan mengenai pemberian ganti kerugian yang akan diberikan kepada pihak yang berhak atas tanah juga harus diperhitungkan dengan bijaksana dan seadil-adilnya serta layak secara manusiawi dan Undang-Undang yang ada, harus memperhitungkan segala variabel-

variabel yang dibutuhkan dalam memutuskan besaran ganti kerugian.

Asas hukum layak disebut sebagai alasan lahirnya peraturan hukum, atau merupakan ratio legis dari peraturan hukum. Dengan adanya asas hukum, maka hukum bukanlah sekedar kumpulan peraturan-peraturan, karena itu mengandung nilai-nilai dan tuntutan-tuntutan etis. Asas yang sudah diatur dalam peraturan yang mengaturnya perlu diperhatikan untuk keselarasan peraturan yang ada. Selanjutnya makna “Adil” untuk penggantian ganti rugi maupun dalam Undang-Undang seharusnya dijelaskan, sehingga tidak ada interpretasi yang menanggapi sesuatu adil menurut pandangannya sendiri.

Daftar Pustaka

- Abadi, T. W., & Mahendrawati, I. K. (2012). Penertiban Versus Penggusuran: Strategi Komunikasi Dan Partisipasi Pembangunan (Studi Kasus di Stren Kali Jagir Wonokromo–Surabaya). *Scriptura*, 3(2). <https://doi.org/10.9744/scriptura.3.2.112-128>
- Arianto, H. (2010). Hukum Responsif dan Penegakan Hukum di Indonesia. *Lex Journalica*, 7(2), 18013.
- Darojat, A. R. (n.d.). *Pendanaan Bagi Keperluan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. 6–9.
- Imam Koeswahyono. (2008). Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum. *Konstitusi*, 4.
- M. L. Jingan. (2012). *Ekonomi Pembangunan dan Perencanaan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Maria, S. W. S. (2007). *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi* (Revisi).
- Maria S.W. Soemarjono. (2001). *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas.
- Muwahid. (2017). *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang Melibatkan Pihak Swasta Perspektif Hukum Islam*. 136–137.
- Nur Safidah. (2016). *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Gedung Perkantoran*

Pemerintahan Kabupaten Pringsewu.
Universitas Lampung.

Peter Mahmud Marzuki. (2008). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.

Poluan, R. (2016). *Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Atas Tanah Hak Milik Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Mass Rapid Transit (Mrt) Di Lebak Bulus Jakarta Selatan*. 1. <https://doi.org/https://doi.org/10.3929/ethz-b-000238666>

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 62 Tahun 2018 tentang *Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Dalam Rangka Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Nasional*

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 Tentang *Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*.

Satjipto Rahardjo. (1986). *Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni Bandung.

Sinilele, A. (2017). Tinjauan Yuridis terhadap Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Kota Makassar. *Jurnal Al-Qadau: Peradilan Dan Hukum Keluarga Islam*, 4(1), 1. <https://doi.org/10.24252/al-qadau.v4i1.4972>

Undang-Undang Nomor 2 Nomor 12 Tentang *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang *Undang-Undang Pokok Agraria*

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang *Kekuasaan Kehakiman*