

**GANTI RUGI TERHADAP PENGADAAN TANAH UNTUK  
PROYEK PEMBANGUNAN *FLY OVER (FO)* KLONENGAN  
KECAMATAN MARGASARI KABUPATEN TEGAL  
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 05/PDT.G/2017/PN.SLW)**

**TESIS**



**Oleh :**

**NURIZKA TIFFANY KHOIRUNNISA**

NIM : 21301900052

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn.)

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2022**

**GANTI RUGI TERHADAP PENGADAAN TANAH UNTUK PROYEK  
PEMBANGUNAN *FLY OVER (FO)* KLONENGAN  
KECAMATAN MARGASARI KABUPATEN TEGAL  
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 05/PDT.G/2017/PN.SLW)**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)**

**Oleh :**

**Nurizka Tiffany Khoirunnisa**

**NIM : 21301900052**

**Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn.)**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2022**

**GANTI RUGI TERHADAP PENGADAAN TANAH UNTUK PROYEK  
PEMBANGUNAN *FLY OVER (FO)* KLONENGAN  
KECAMATAN MARGASARI KABUPATEN TEGAL  
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 05/PDT.G/2017/PN.SLW)**

**TESIS**

Oleh

**Nurizka Tiffany Khoirunnisa**

NIM : 21301900052

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn.)

Disetujui oleh:  
Pembimbing I  
Tanggal,



**Dr. Arpangi, S.H., M.H.**

**NIDN : 210392033**

Mengetahui,  
Ketua Program Magister Kenotariatan



**Dr. Maryanto, S. H., M. H**

**NIDN: 0629086301**

**GANTI RUGI TERHADAP PENGADAAN TANAH UNTUK PROYEK  
PEMBANGUNAN *FLY OVER (FO)* KOLONENGAN  
KECAMATAN MARGASARI KABUPATEN TEGAL  
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 05/PDT.G/2017/PN.SLW)**

**TESIS**

Oleh:

**Nurizka Tiffany Khoirunnisa**

NIM : 21301900052

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal, 11 Februari 2022  
Dan Dinyatakan

Tim Penguji  
Ketua,

**Dr. H. Umar Maruf, S.H., Sp.N., M.Hum.**

**NIDN: 0617026801**

Anggota

**Dr. Arpangi, S.H., M.H.**

**NIDN: 210392033**

Anggota

**Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H.**

**NIDN: 0620066801**

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

**Dr. Marvanto, S.H., M.H.**

**NIDN: 0629086301**

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : **Nurizka Tiffany Khoirunnisa**

NIM : **21301900052**

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul **“GANTI RUGI TERHADAP PENGADAAN TANAH UNTUK PROYEK PEMBANGUNAN FLY OVER (FO) KLONENGAN KECAMATAN MARGASARI KABUPATEN TEGAL (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 05/PDT.G/2017/PN.SLW)”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 11 Februari 2022

Yang menyatakan



**NURIZKA TIFFANY KHOIRUNNISA**

**21301900052**

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Nurizka Tiffany Khoirunnisa  
NIM : 21301900052  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Alamat Asal : Jl. Nakula Gang 1 No. 12, RT 09 RW 06, Kel. Slerok, Kec. Tegal Timur, Kota Tegal  
No HP / Email : 087775369474 / nuritiffany209@gmail.com

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir/Tesis dengan judul **“GANTI RUGI TERHADAP PENGADAAN TANAH UNTUK PROYEK PEMBANGUNAN FLY OVER (FO) KLONENGAN KECAMATAN MARGASARI KABUPATEN TEGAL (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 05/PDT.G/2017/PN.SLW)”**. Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademisi selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 11 Februari 2022

Yang menyatakan



NURIZKA TIFFANY KHOIRUNNISA

21301900052

## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT., atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, yang telah diberikan kepada penulis, sehingga tesis yang berjudul: **“GANTI RUGI TERHADAP PENGADAAN TANAH UNTUK PROYEK PEMBANGUNAN *FLY OVER (FO)* KOLONENGAN KECAMATAN MARGASARI KABUPATEN TEGAL (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 05/PDT.G/2017/PN.SLW)”** dapat terselesaikan tepat pada waktunya.

Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan (MKn) pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Drs. Bedjo Santoso, MT, Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH., SE.Akt., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Bapak Dr. Maryanto., S.H., M.H, selaku Ketua Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Bapak Dr. Arpangi, S.H., M.H. selaku Pembimbing
5. Bapak Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum dan Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H selaku Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;
6. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Kenotariatan (MKn) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu

yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;

7. Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Kenotariatan (MKn) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;
8. Teman-teman seangkatan Magister Kenotariatan (MKn) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, terimakasih atas bantuan dan kerjasamanya yang telah banyak membantu sejak awal hingga selesainya Tesis ini;
9. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tak ada gading yang tak retak, demikian pula halnya dengan tesis ini, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT. membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Semarang, 11 Februari 2022

Yang menyatakan

NURIZKA TIFFANY KHOIRUNNISA

21301900052

## ABSTRAK

Ganti rugi pengadaan tanah sudah sering ditemukan di berbagai daerah yang tanahnya terkena proyek pembangunan untuk kepentingan umum. Salah satu kasus yang terjadi yaitu di daerah Margasari, Kabupaten Tegal. Pembangunan proyek *Fly Over* dengan Nomor Putusan 05/Pdt.G/2017/PN.SLW yang terjadi di ruas jalan Tegal-Pemalang-Pekalongan menimbulkan beberapa permasalahan salah satunya yaitu dimana ganti untung yang diberikan dirasa kurang adil sehingga diajukanlah gugatan ke Pengadilan.

Penelitian ini menggunakan pendekatan Yuridis Empiris, dengan membandingkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan sengketa yang terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan praktik yang terjadi di lapangan melalui Putusan Nomor 05/Pdt.G/2017/PN.SLW. Permasalahan penelitian dianalisis dan diselesaikan dengan Teori Bekerjanya Hukum, Teori Keadilan, Teori Kepastian Hukum dan Teori Keadilan Islam.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan: 1) Proses pengadaan tanah yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah dalam menyelesaikan sengketa; 2) Pencapaian nilai keadilan bagi masyarakat yang terdampak proyek pembangunan *Fly Over* dengan membandingkan dengan teori-teori yang ada; 3) Implementasi ganti untung pengadaan tanah agar sesuai dengan nilai keadilan dengan membandingkan dengan prinsip-prinsip yang ada dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Kesimpulan dari penulisan hukum ini, bahwa pemberian ganti untung yang diberikan oleh Pemerintah sudah adil dan sesuai dengan peraturan-peraturan yang ada dan berlaku.

**Kata kunci :** *Penyelesaian Sengketa, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*

## **ABSTRACT**

*Compensation for land acquisition benefits has often been found in various areas where land has been affected by development projects for the public interest. One of the cases that occurred was in the Margasari area, Tegal Regency. The construction of the Fly Over project with Decision Number 05/Pdt.G/2017/PN.SLW which occurred on the Tegal-Pemalang-Pekalongan road section caused several problems, one of which was where the profit compensation was deemed unfair, so a lawsuit was filed in court.*

*This study uses an Empirical Juridical approach, by comparing the laws and regulations relating to disputes related to land acquisition for the public interest with practices that occur in the field through Decision Number 05/Pdt.G/2017/PN.SLW. The research problems were analyzed and resolved by the Theory of Legal Work, Theory of Justice, Theory of Legal Assurance and Theory of Islamic Justice.*

*Based on the results of research and discussion: 1) The land acquisition process carried out by the land acquisition committee in resolving disputes; 2) Achievement of the value of justice for communities affected by the Fly Over development project by comparing it with existing theories; 3) Implementation of compensation for land acquisition in accordance with the value of justice by comparing it with the principles contained at the Act Number 2, 2012.*

*The conclusion from the writing of this law is that the compensation provided by the Government is fair and in accordance with existing and applicable regulations.*

**Keywords:** *Dispute resolution, Land acquisition for Development*

## DAFTAR ISI

<b>JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPEL</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TESIS</b> .....	<b>v</b>
<b>PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH</b> .....	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xi</b>
<b>BAB I</b> .....	<b>1</b>
<b>PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang Masalah</b> .....	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah</b> .....	<b>7</b>
<b>C. Tujuan Penelitian</b> .....	<b>7</b>
<b>D. Manfaat Penelitian</b> .....	<b>8</b>
1. Manfaat Teoritis.....	8
2. Manfaat Praktis.....	8
<b>E. Kerangka Konseptual</b> .....	<b>8</b>
<b>F. Kerangka Teori</b> .....	<b>14</b>
1. Teori Bekerjanya Hukum.....	15
2. Teori Keadilan .....	17
3. Teori Kepastian Hukum.....	20
4. Teori Keadilan Islam.....	21
<b>G. Metode Penelitian</b> .....	<b>22</b>
1. Metode Pendekatan.....	23
2. Spesifikasi Penelitian .....	24

3.	Sumber dan Jenis Data.....	24
<b>H.</b>	<b>Metode Pengumpulan Data.....</b>	<b>27</b>
<b>I.</b>	<b>Metode Analisis Data.....</b>	<b>27</b>
<b>J.</b>	<b>Sistematika Penulisan.....</b>	<b>28</b>
<b>BAB II</b>	<b>.....</b>	<b>30</b>
<b>TINJAUAN PUSTAKA</b>	<b>.....</b>	<b>30</b>
<b>A.</b>	<b>Tinjauan Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Umum.....</b>	<b>30</b>
1.	Pengertian Pengadaan Tanah.....	30
2.	Panitia Pengadaan Tanah.....	32
3.	Susunan Panitia Pengadaan Tanah.....	33
4.	Tugas Panitia Pengadaan Tanah.....	34
5.	Pengertian Kepentingan Umum.....	35
6.	Asas-Asas dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.....	37
<b>B.</b>	<b>Tinjauan Umum Tentang Pelepasan Hak Atas Tanah.....</b>	<b>41</b>
1.	Pengertian Hak Atas Tanah.....	41
2.	Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	43
3.	Fungsi Sosial Hak Atas Tanah.....	54
<b>C.</b>	<b>Tinjauan Umum Tentang Ganti Kerugian.....</b>	<b>55</b>
1.	Pengertian Ganti Rugi.....	55
2.	Asas-Asas Ganti Rugi.....	57
<b>D.</b>	<b>Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa.....</b>	<b>58</b>
1.	Pengertian Sengketa.....	58
2.	Penyebab Terjadinya Sengketa Pertanahan.....	59
3.	Penyelesaian Sengketa Pertanahan.....	61
<b>E.</b>	<b>Prosedur Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.....</b>	<b>65</b>

<b>BAB III.....</b>	<b>74</b>
<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>74</b>
<b>A. Proses Pengadaan Tanah oleh Panitia Pengadaan Tanah dalam Kasus mengenai Pembangunan <i>Fly Over (FO)</i> Klonengan Kecamatan Margasari Kabupaten Tegal .....</b>	<b>74</b>
1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	74
2. Proses Pengadaan Tanah Proyek Pembangunan <i>Fly Over</i> Klonengan.....	78
<b>B. Pencapaian Nilai Keadilan Bagi Masyarakat Yang Terdampak Proyek Pembangunan <i>Fly Over (FO)</i> Klonengan Kecamatan Margasari Kabupaten Tegal.....</b>	<b>88</b>
<b>C. Implementasi Ganti Rugi Pengadaan Tanah Agar Sesuai Dengan Nilai Keadilan.....</b>	<b>91</b>
<b>4. Contoh Akta Pelepasan Hak.....</b>	<b>96</b>
<b>BAB IV .....</b>	<b>104</b>
<b>PENUTUP.....</b>	<b>104</b>
A. Kesimpulan.....	104
B. Saran .....	105
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>107</b>



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pertambahan jumlah penduduk di Indonesia menyebabkan meningkatnya kebutuhan fasilitas umum, salah satunya dalam bidang transportasi. Kebutuhan fasilitas umum tersebut bisa berupa jalan umum, jalan tol, *fly over*, pelabuhan, terminal, bandar udara, dan lain sebagainya. Peningkatan fasilitas umum menyebabkan pemerintah Indonesia membangun infrastruktur dimana dalam pembangunannya membutuhkan lahan atau tanah. Tanah merupakan faktor penting dalam kehidupan masyarakat yang umumnya menggantungkan kehidupannya pada tanah yang berarti tanah tersebut merupakan kebutuhan pokok bagi manusia, disamping kebutuhan pokok tanah memiliki hubungan yang bersifat abadi dengan Negara dan rakyat.<sup>1</sup>

Tanah merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa yang harus dimanfaatkan oleh manusia sebaik mungkin. Disamping memanfaatkan tanah, manusia juga berhak untuk menjaga kelestarian tanah tersebut sehingga dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kehidupan manusia. Menurut Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dinyatakan bahwa:

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 549.

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

Pemerintah telah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria atau yang lebih di kenal dengan Undang Undang Pokok Agraria. Undang-Undang Pokok Agraria ini bertujuan untuk mewujudkan apa yang digariskan di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945. Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara. Pengertian “dikuasai” adalah negara memiliki kekuasaan untuk membuat peraturan-peraturan yang bermanfaat bagi masyarakat Indonesia. Wewenang negara dalam hak menguasai negara diatur dalam Pasal 2 UUPA, sebagai berikut:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, penyediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Mengatur hubungan hukum antara orang dengan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa;

Tanah yang menjadi modal dasar dalam pembangunan merupakan peran yang sangat penting, bahkan menentukan berhasil atau tidaknya suatu

pembangunan.<sup>2</sup> Meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah di Indonesia, maka untuk pengadaannya perlu dilakukan secara tepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan hak-hak yang sah atas tanah. Oleh karena itu untuk dapat memfasilitasi kepentingan rakyat maka pemerintah dalam hal Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, harus membentuk Panitia Pengadaan Tanah.

Menurut Pasal 1 angka 2 UU No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, “Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan, sehingga dapat bermanfaat baik bagi pemilik tanah dan bermanfaat juga bagi masyarakat. Tujuan dari pengadaan tanah adalah untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan umum pihak yang berhak.<sup>3</sup>

Pengadaan tanah bertujuan untuk pembangunan kepentingan umum, maka harus ada kriteria yang pasti tentang arti dari kepentingan umum itu sendiri. John Salihendo berpendapat bahwa kepentingan umum termasuk dalam

---

<sup>2</sup>Joni, 1982, *Pertanahan Dalam Pembangunan Indonesia*, Departemen Penerangan Republik Indonesia, hal. 165.

<sup>3</sup>Andy Hartanto, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, hal. 15

kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan rakyat, dengan memperhatikan segi sosial, politik, psikologis dan hankamnas (pertahanan dan keamanan nasional) atas dasar asas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara.<sup>4</sup> Hal itu berarti bahwa kepentingan umum ini menyangkut hajat hidup orang banyak, bahkan termasuk hajat orang yang telah meninggal atau dengan kata lain hajat semua orang, dikatakan demikian karena orang yang meninggalpun masih memerlukan tempat pemakaman dan sarana yang lainnya.<sup>5</sup>

Saat ini di Indonesia sudah hampir sebagian mengandalkan jalan tol sebagai jalur transportasi antar daerah. Strategi pemerataan pembangunan jalan tol diberbagai wilayah Indonesia menjadi salah satu upaya pilihan pemerintah dalam rangka untuk meningkatkan kesejahteraan sosial serta menguntungkan bagi masyarakat luas. Tidak hanya jalan tol, Pemerintah juga melakukan pembangunan jalan layang/*fly over* untuk mengatasi kemacetan akibat penggunaan kendaraan bermotor.

*Fly over* atau bisa disebut dengan jalan layang merupakan konstruksi penyebrang sungai, lembah, jalur kereta api atau menyilang jalan lain yang beda elevasi permukaan. *Fly over* sebagai fasilitas yang berguna untuk mendukung kehidupan manusia dan aktivitasnya juga sebagai tolak ukur untuk

---

<sup>4</sup>Jarot Widya Muliawan, 2016, *Cara Mudah Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Buku Litera, Yogyakarta, hal. 3

<sup>5</sup> Mudakir Iskandar Syah, 2010, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jala Permata Askara, Jakarta, hal. 12

pengembangan suatu wilayah. *Fly over* dibangun untuk mempermudah jalur lalu lintas di wilayah yang telah berkembang dan meningkatkan pelayanan penyaluran barang dan jasa berguna mendukung kenaikan pertumbuhan ekonomi.

Dalam rangka menghindari dampak negatif dan tetap memberikan keuntungan bagi masyarakat dalam pembangunan *fly over*, pemerintah memberikan bentuk ganti kerugian bagi masyarakat yang wilayahnya terkena proyek ini. Mekanisme yang dilakukan oleh pemerintah yaitu dengan cara musyawarah untuk menetapkan ganti kerugian kepada masyarakat. Akan tetapi musyawarah ganti rugi sering kali tidak mencapai kata sepakat dan karenanya dengan alasan kepentingan umum, maka pemerintah melalui panitia pengadaan tanah dapat menentukan secara sepihak besarnya ganti rugi.

Masalah ganti rugi ini menjadi komponen yang paling sensitif dalam proses pengadaan tanah. Negosiasi mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian sering kali menjadi proses yang paling panjang dan berlarut-larut akibat tidak adanya titik temu yang disepakati oleh para pihak yang bersangkutan.

Pada proses pembangunan *fly over* ruas jalan Tegal-Pemalang-Pekalongan, berdasarkan survey yang telah Penulis lakukan, terdapat beberapa sengketa terkait ganti rugi di Pengadilan Negeri Slawi. Salah satunya adalah Putusan Nomor 05/Pdt.G/2017/PN.Slawi.

Pada Putusan Nomor 05/Pdt.G/2017/PN.Slawi, Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Desa Kaligayam RT 003 RW 001

Kecamatan Margasari, Kabupaten Tegal dengan luas 3.480 m<sup>2</sup> yang tanahnya terkena trase Proyek Pembangunan *Fly Over*. Penggugat merupakan pihak yang masih menolak untuk melepaskan hak penguasaan atas tanah karena ganti kerugian yang ditawarkan oleh Tergugat dinilai tidak adil dan tidak layak sebab tidak dilakukan perhitungan menurut cara-cara yang diatur dalam ketentuan Undang-Undang. Penggugat juga mengajukan gugatan khususnya kepada Tergugat III yaitu Bupati Tegal, namun ternyata Penggugat telah salah menarik Pihak Tergugat III dalam perkara ini. Sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat *error in persona*, yaitu gugatan tersebut dialamatkan kepada orang yang salah. Selain itu, Majelis Hakim juga menolak gugatan ganti kerugian yang diusulkan dikarenakan perhitungan yang Penggugat berikan tidak sesuai dengan konsultan/ appraisal publik.

Permasalahan-permasalahan yang timbul terkait proses pelaksanaan ganti kerugian, membuat Penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut dan dijadikan Penulisan Hukum dengan judul **“GANTI RUGI TERHADAP PENGADAAN TANAH UNTUK PROYEK PEMBANGUNAN *FLY OVER* KOLONENGAN KECAMATAN MARGASARI KABUPATEN TEGAL (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 05/PDT.G/2017/PN.SLW)”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, penulis tertarik merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pengadaan tanah yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah dalam kasus mengenai pembangunan *Fly Over (FO)* Klonengan Kecamatan Margasari Kabupaten Tegal?
2. Bagaimana pencapaian nilai keadilan bagi masyarakat yang terdampak proyek pembangunan *Fly Over (FO)* Klonengan Kecamatan Margasari Kabupaten Tegal?
3. Bagaimana implementasi ganti rugi pengadaan tanah agar sesuai dengan nilai keadilan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang telah disebutkan di atas, maka menghasilkan tujuan yang akan dicapai yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis proses pengadaan tanah yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah dalam kasus mengenai Pembangunan *Fly Over (FO)* Klonengan Kecamatan Margasari Kabupaten Tegal.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pencapaian nilai keadilan yang didapat oleh masyarakat yang terdampak proyek pembangunan *Fly Over (FO)* Klonengan Kecamatan Margasari Kabupaten Tegal.

3. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk ganti rugi pengadaan tanah agar sesuai dengan nilai keadilan.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat mencapai tujuan seperti yang telah disebutkan di atas sehingga Penulisan ini mempunyai manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan informasi hukum bagi para akademisi di bidang hukum, khususnya mengenai pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Selain itu, diharapkan dapat menjadi bahan menambah wawasan ilmu hukum bidang pertanahan bagi masyarakat umum.

2. Manfaat Praktis

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberi masukan bagi para praktisi pengadaan tanah yang terlibat langsung dalam proses pelaksanaannya, yaitu Panitia Pengadaan Tanah serta Kantor Pertanahan khususnya di Kabupaten Tegal.

#### **E. Kerangka Konseptual**

Kerangka konseptual merupakan gambaran bagaimana hubungan antara konsep-konsep yang akan diteliti.<sup>6</sup> Kerangka konseptual menghubungkan antara satu konsep dengan yang lainnya guna menjelaskan penelitian yang akan penulis teliti. Kerangka konseptual dapat penulis gambarkan berikut ini:

---

<sup>6</sup>Amirudin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 47

## 1. Pengadaan Tanah

Menurut Pasal 1 angka 2 mendefinisikan pengadaan tanah sebagai berikut:

“Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.”

Sedangkan menurut Imam Koeswahyono pengadaan tanah 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.<sup>7</sup>

Prinsip atau asas-asas secara konteks hukum pengadaan tanah meliputi:<sup>8</sup>

- a. Penguasaan tanah dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus ada landasan haknya;
- b. Semua hak atas tanah secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa;

---

<sup>7</sup>Imam Koeswahyono, 2008, Artikel, *Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*, hal. 1

<sup>8</sup> Rahayu Subekti, 2016, “Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal Yustisia Vol. 5 No. 2*, <https://jurnal.uns.ac.id/yustisia/article/viewFile/8754/7838> diakses pada tanggal 7 Januari 2021 pukul 10.00 WIB

- c. Cara untuk memperoleh tanah yang sudah dihaki oleh seseorang/badan hukum harus melalui kata sepakat antar pihak yang bersangkutan;
  - d. Dalam keadaan memaksa, jika jalan musyawarah tidak dapat menghasilkan kata sepakat, untuk kepentingan umum, Penguasa (dalam hal ini Presiden) diberi kewenangan oleh hukum untuk mengambil tanah yang diperlukan secara paksa, tanpa persetujuan yang mempunyai tanah, melalui acara pencabutan hak;
  - e. Baik dalam acara perolehan tanah atas dasar kata sepakat, maupun dalam acara pencabutan hak kepada pihak yang telah menyerahkan tanahnya wajib diberikan imbalan yang layak, berupa uang, fasilitas dan/atau tanah lain sebagai penggantinya;
  - f. Rakyat yang diminta menyerahkan tanahnya untuk proyek-proyek pembangunan berhak untuk memperoleh pengayoman dari Pejabat Pamong Praja atau Pamong Desa.
2. Kepentingan Umum

Pembangunan pertanahan tidak lepas dari pemahaman tentang kepentingan umum. 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.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup>Oloan Sitorus & Dayat Limbong, 2004, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, hal. 6

Kepentingan umum menurut Mudakir Iskandar Syah, adalah suatu kepentingan yang menyangkut semua lapisan masyarakat tanpa pandang golongan, suku, agama, status sosial dan sebagainya.<sup>10</sup>

Sedangkan menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum kepentingan umum adalah kepentingan Bangsa, Negara dan Masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Ada tiga prinsip yang dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu:<sup>11</sup>

- a. Kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah.

Kalimat ini mengandung batasan bahwa kegiatan kepentingan umum tidak dapat dimiliki perorangan ataupun swasta. Dengan kata lain, swasta dan perorangan tidak dapat memiliki jenis-jenis kegiatan kepentingan umum yang membutuhkan pembebasan tanah-tanah hak maupun negara.

---

<sup>10</sup> Mudakir Iskandar Syah, *Op. cit.*, hal. 11

<sup>11</sup> Sunarno, 2002, "Tinjauan Yuridis-Kritis terhadap Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan", Disampaikan dalam Seminar Dosen FH MY, dalam <http://www.umy.ac.id/download/agraria%201.PDF>, dalam Adrian Sutedi, Sinar Grafika, Jakarta.

- b. Kegiatan pembangunan terkait dilakukan oleh pemerintah.

Kalimat ini memberikan batasan bahwa proses pelaksanaan dan pengelolaan suatu kegiatan untuk kepentingan umum hanya dapat diperankan oleh pemerintah.

- c. Tidak mencari keuntungan.

Kalimat ini membatasi fungsi suatu kegiatan untuk kepentingan umum sehingga benar-benar berbeda dengan kepentingan swasta yang bertujuan untuk mencari keuntungan sehingga terqualifikasi bahwa kegiatan untuk kepentingan umum sama sekali tidak boleh mencari keuntungan.

### 3. Ganti Rugi

Menurut R Setiawan, kerugian adalah kerugian nyata yang terjadi karena wanprestasi. Adapun besarnya kerugian ditentukan dengan membandingkan keadaan kekayaan setelah wanprestasi dengan keadaan jika sekiranya tidak terjadi wanprestasi.<sup>12</sup>

Ganti Rugi dalam istilah hukum, sering disebut *legal remedy*, adalah cara pemenuhan atau kompensasi hak atas dasar putusan pengadilan yang diberikan kepada pihak yang menderita kerugian dari akibat perbuatan pihak lain yang dilakukan karena kelalaian atau kesalahan maupun kesengajaan.<sup>13</sup>

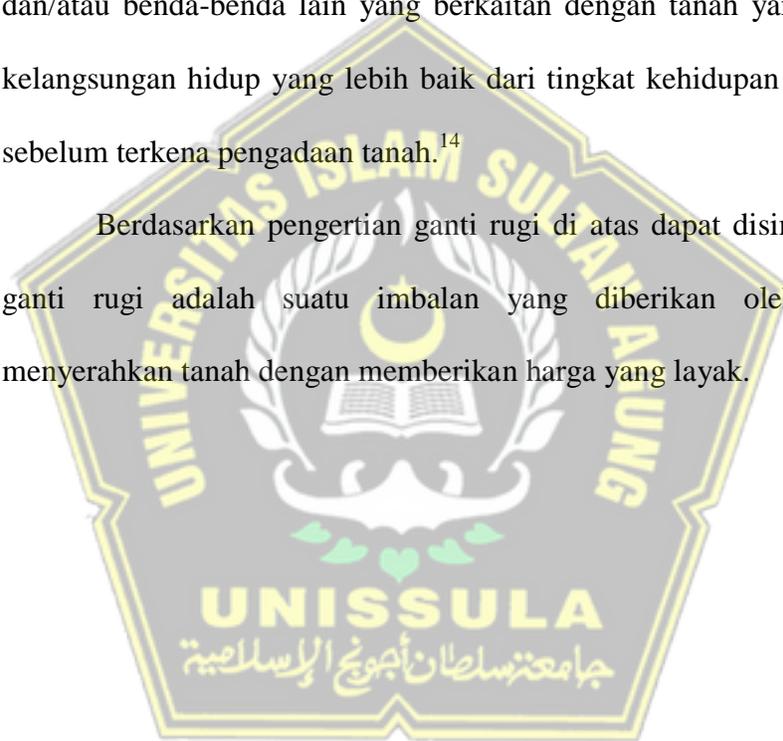
---

<sup>12</sup>R Setiawan, 1977, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, hal. 17.

<sup>13</sup>Abdul Salam, "Ganti Rugi menurut Hukum Perdata dan Hukum Islam", <https://badilag.mahkamahagung.go.id/artikel/publikasi/artikel/ganti-rugi-menurut-hukum->

Pasal 1 ayat (11) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa ganti rugi dibatasi sebagai penggantian kerugian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau nonfisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.<sup>14</sup>

Berdasarkan pengertian ganti rugi di atas dapat disimpulkan bahwa ganti rugi adalah suatu imbalan yang diberikan oleh pihak yang menyerahkan tanah dengan memberikan harga yang layak.



---

[perdata-dan-hukum-islam-oleh-drs-h-abd-salam-s-h-m-h-28-8](#) diakses pada tanggal 25 Januari 2021 pukul 11.15.

<sup>14</sup>Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, hal. 172.

GANTI RUGI TERHADAP PENGADAAN TANAH UNTUK PROYEK  
PEMBANGUNAN *FLY OVER (FO)* KLONENGAN  
KECAMATAN MARGASARI KABUPATEN TEGAL  
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 05/PDT.G/2017/PN.SLAWI)

DASAR HUKUM

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960  
- Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012  
- Pengadaan tanah
3. PERPRES Nomor 148 Tahun 2015
4. PERPRES Nomor 3 Tahun 2016

PUTUSAN NOMOR 05/PDT.G/2017/PN.SLAWI

PERMASALAHAN:

1. Bagaimana proses pengadaan tanah yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah dalam kasus mengenai pembangunan *Fly Over (FO)* Klonengan Kecamatan Margasari Kabupaten Tegal?
2. Bagaimana pencapaian nilai keadilan bagi masyarakat yang terdampak proyek pembangunan *Fly Over (FO)* Klonengan Kecamatan Margasari Kabupaten Tegal?
3. Bagaimana implementasi ganti rugi pengadaan tanah agar sesuai dengan nilai keadilan?

## F. Kerangka Teori

Menurut M. Solly Lubis, kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis mengenai sesuatu kasus atau permasalahan

(problem) yang menjadi bahan perbandingan pegangan teoritis.<sup>15</sup> Dalam menjawab rumusan masalah, diperlukan teori-teori yang mendukung untuk menyelesaikan permasalahan. Berdasarkan rumusan masalah yang Penulis kaji, ada beberapa teori yang mendukung. Diantaranya yaitu teori bekerjanya hukum, teori keadilan, dan teori kepastian hukum.

#### 1. Teori Bekerjanya Hukum

Hukum sebagai sarana pengintegrasian sosial, maka tidak akan mungkin bekerja dalam ruang hampa. Menurut Harry C. Bredemeier, ketika hukum bekerja dalam sebuah tatanan sosial, maka ia akan selalu mendapatkan asupan dari bidang-bidang yang lain seperti bidang ekonomi, politik, dan budaya. Asupan yang diterima oleh hukum itu menjadi masukan (*input*) dan keluaran (*output*) yang dikembalikan ke dalam masyarakat.<sup>16</sup> Lebih lanjut Harry C. Bredemeier mengatakan, itulah sebabnya hukum dalam realitasnya berfungsi sebagai faktor pengintegrasian masyarakat, maka hukum harus mampu menyelesaikan konflik secara tertib.

Pada prinsipnya proses pembuatan hukum berlangsung dalam empat tahapan besar:<sup>17</sup>

##### a. Tahap Inisiasi

Tahap yang menandakan lahirnya atau munculnya suatu gagasan dalam masyarakat.

---

<sup>15</sup>M. Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, CV. Mandar Maju, Bandung, hal. 80.

<sup>16</sup>Satjipto Rahardjo, 1991, *Ilmu Hukum* Cetakan ke-3, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 143-158.

<sup>17</sup>*Ibid*, hal. 178

b. Tahap Sosio-politis

Tahap ini dimulai dengan mengolah, membicarakan (mendiskusikan), mengkritisi, mempertahankan gagasan awal yang berasal dari masyarakat melalui pertukaran pendapat antara berbagai golongan dan kekuatan dalam masyarakat.

c. Tahap Yuridis

Tahap akhir dimana gagasan tersebut dijabarkan atau dirumuskan lebih lanjut secara lebih teknis menjadi ketentuan hukum, termasuk menetapkan sanksi hukumnya.

d. Tahap Desiminasi

Tahap penyebarluasan merupakan tahap sosialisasi sebuah produk hukum.

Menurut Robert B. Seidman dan William J. Chambliss, bahwa proses bekerjanya hukum sangat ditentukan oleh empat komponen utama, yakni lembaga pembuat hukum (Undang-Undang), birokrasi penegakan hukum, para pemegang peran, dan pengaruh kekuatan personal dan sosial. Selanjutnya keempat komponen dapat diuraikan dalam proposisi-proposisi Robert B. Seidman, sebagai berikut:

- a. Setiap peraturan hukum menurut aturan-aturan, dan memerintahkan pemangku peran seharusnya bertindak dan bertingkah laku.
- b. Respon dan tindakan yang dilakukan oleh pemangku peran merupakan umpan balik dari fungsi suatu peraturan yang berlaku. Termasuk sanksi-

sanksi yaitu kinerja dan kebijakan lembaga pelaksana/penetap peraturan dan lingkungan strategis yang mempengaruhinya.

- c. Tindakan-tindakan yang diambil oleh lembaga-lembaga pelaksana peraturan sebagai respon terhadap peraturan hukum merupakan fungsi dari peraturan hukum yang berlaku beserta sanksi-sanksinya dan seluruh kekuatan dalam lingkungan strategi yang mempengaruhi dirinya, secara umpan balik sebagai respon dari pemangku peran atau yang dikenai peraturan hukum.
- d. Tindakan apa yang diambil oleh pembuat undang-undang, juga merupakan fungsi peraturan hukum yang berlaku, termasuk sanksi-sanksinya dan pengaruh seluruh kekuatan strategis terhadap dirinya, serta umpan balik yang datangnya dari para pemangku peran, pelaksana, dan penerap peraturan.

Empat proposisi diatas, secara jelas menggambarkan bagaimana bekerjanya suatu peraturan hukum dalam masyarakat. Berdasarkan teori bekerjanya hukum, kita dapat menganalisis apakah peraturan yang sudah dibuat bekerja secara efektif dalam proses pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan *Fly Over* ruas jalan Tegal-Pemalang-Pekalongan.

## 2. Teori Keadilan

Pandangan Hans Kelsen mengenai Teori Keadilan bersifat positivisme, nilai-nilai keadilan individu dapat diketahui dengan aturan-aturan hukum

yang mengakomodir nilai-nilai umum, namun tetap pemenuhan rasa keadilan dan kebahagiaan diperuntukan tiap individu. Aliran positivisme Hans Kelsen mengakui juga bahwa keadilan mutlak berasal dari alam, yakni lahir dari hakikat suatu benda atau hakikat manusia, dari penalaran manusia atau kehendak Tuhan. Pemikiran tersebut diesensikan sebagai doktrin yang disebut hukum alam. Doktrin hukum alam beranggapan bahwa ada suatu keteraturan hubungan-hubungan manusia yang berbeda dari hukum positif, yang lebih tinggi dan sepenuhnya sah dan adil, karena berasal dari alam, dari penalaran manusia atau kehendak Tuhan.<sup>18</sup>

Teori tentang keadilan seperti yang dikemukakan oleh Hans Kelsen menitik beratkan keadilan sebagai tujuan hukum. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa hukum yang mewujudkan keadilan itu mutlak diperlukan dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, tanpa adanya hukum hidup manusia menjadi tidak teratur dan manusia kehilangan kemungkinan untuk berkembang secara manusiawi.<sup>19</sup>

Franz Magnis Suseno (1992) telah membahas sila demi sila dimana tuntutan keadilan bagi pengertian Pancasila, yaitu:<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup>Ana Suheri, 2018, "Wujud Keadilan dalam Masyarakat Ditinjau dari Perspektif Hukum Nasional", *Jurnal Moralit Vol. 4 No. 1*, hal. 64, <https://media.neliti.com/media/publications/280201-wujud-keadilan-dalam-masyarakat-di-tinja-e0b702e9.pdf> diakses pada tanggal 25 Januari 2021 pukul 12.22

<sup>19</sup>Bahder Johan Nasution, 2014, "Kajian Filosofis tentang Konsep Keadilan dalam Pemikiran Klasik sampai Pemikiran Modern", *Jurnal Yustisia Vol. 3 No. 2*, hal. 125, diakses pada 25 Januari 2021 pukul 12.50.

<sup>20</sup>Surajiyo, 2018, "Keadilan dalam Sistem Hukum Pancasila", *Jurnal IKRAITH-humanira Vol. 2 No. 3*, hal.26, <http://journals.upi-yai.ac.id/index.php/ikraith-humaniora/article/download/354/235> diakses pada 4 Agustus 2021 pukul 11.22.

a. Ketuhanan Yang Maha Esa

Inti sila pertama ini ialah bahwa sebagai manusia mengakui bahwa kita harus sesuai dengan kesadaran hati kita, percaya dan taqwa terhadap Tuhan yang Maha Esa. menurut keyakinan semua agama, tuntutan dasar Tuhan terhadap kita dalam hubungan kita dengan sesama ialah agar kita tetap bersikap adil.

b. Kemanusiaan yang adil dan beradab

Keadilan disini disebut secara eksplisit dalam hubungan dengan kemanusiaan. Untuk membangun sikap yang manusiawi harus atas dasar keadilan. Keadilan adalah prasyarat kewajaran hubungan antara manusia, karena keadilan menuntut agar kita menghormati martabat segenap orang lain sebagai manusia. Keadilan berlaku bagi kita semua secara sama, tidak membedakan jenis kelamin, suku, agama, kelas social, ras dan lain-lain perbedaan.

c. Persatuan Indonesia

Persatuan Indonesia hanyalah terjadi kalau atas dasar keadilan. Golongan atau bagian masyarakat yang diperlakukan dengan tidak adil, tidak akan mau bersatu. Keadilan mengharuskan kita menolak segala bentuk diskriminasi yang mengancam kesatuan bangsa.

d. Kerakyatan yang dipimpin dalam hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan

Sila keempat mengungkapkan faham kedaulatan rakyat. Kedaulatan rakyat sendiri merupakan tuntutan keadilan. Demokrasi sebagai operasionalisasi kerakyatan, merupakan tuntutan keadilan. Setiap warga masyarakat berhak ikut dalam musyawarah seluruh bangsa tentang apa yang dikehendakinya bersama.

e. Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia

Dengan keadilan sosial dimaksudkan keadaan dari seluruh masyarakat menikmati keadilan, atau bukan memperoleh ketidakadilan. Keadilan sosial berarti bahwa struktur-struktur proses kehidupan masyarakat yang terdapat dalam bidang politik, ekonomi, sosial, budaya dan ideologis disusun sedemikian rupa sehingga keadilan itu tercapai.

3. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan suatu ketentuan atau ketetapan hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara. Secara normatif suatu kepastian hukum adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Kepastian hukum juga menjadi ciri yang tidak dapat dipisahkandari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai perilaku bagi setiap orang.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:<sup>21</sup>

- a. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
  - b. Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
  - c. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan.
  - d. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.
4. Teori Keadilan Islam

- a. QS. Almaidah Ayat 8

*Hai orang-orang yang beriman hendaklah kamu jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap sesuatu kaum, mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.*

- b. QS. An Nisa Ayat 135

*Wahai orang-orang yang beriman! Jadilah kamu penegak keadilan, menjadi saksi karena Allah, walaupun terhadap dirimu sendiri atau terhadap ibu bapak dan kaum kerabatmu. Jika dia (yang terdakwa)*

---

<sup>21</sup>E. Utrecht, 1959, *Pengertian dalam Hukum Indonesia Cet. Ke-6*, Balai Buku Ichtiar, Jakarta, hal. 28.

*kaya ataupun miskin, maka Allah lebih tahu kemaslahatan (kebaikannya). Maka janganlah kamu mengikuti hawa nafsu karena ingin menyimpang dari kebenaran. Dan jika kamu memutarbalikkan (kata-kata) atau enggan menjadi saksi, maka ketahuilah Allah Mahateliti terhadap segala apa yang kamu kerjakan.*

c. QS. An Nahl Ayat 90

*Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) berlaku adil dan berbuat kebajikan, memberi bantuan kepada kerabat, dan Dia melarang (melakukan) perbuatan keji, kemungkaran, dan permusuhan. Dia memberi pengajaran kepadamu agar kamu dapat mengambil pelajaran.*

Keadilan merupakan ciri utama dalam ajaran Islam. Setiap orang muslim akan mendapatkan hak dan kewajibannya secara sama. Berdasarkan teori keadilan menurut Islam, diharapkan proses ganti rugi pengadaan tanah dalam proyek pembangunan *fly over* ini berlangsung dengan adil antara pemerintah dan masyarakat.

## **G. Metode Penelitian**

Metode merupakan proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu permasalahan. Penelitian menurut Soerjono Soekanto merupakan suatu sarana dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Metode penelitian berfungsi sebagai alat atau cara untuk pedoman untuk melakukan penelitian, sedangkan melalui proses penelitian tersebut perlu

diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.<sup>22</sup> Metodologi penelitian yang diterapkan dalam setiap ilmu selalu disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya. Oleh karena itu, dalam penelitian hukum memerlukan suatu metodologi penelitian yang merupakan latar belakang bagi setiap langkah dalam proses yang biasanya ditempuh dalam suatu kegiatan hukum.

Oleh karena itu, penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris*. Metode penelitian ini dilakukan dengan mengkombinasikan data primer yang berupa hasil wawancara (*interview*) dengan data sekunder guna mengidentifikasi permasalahan serta mencari dasar hukum yang berkaitan dengan penyelesaian permasalahan tersebut.

Pendekatan *yuridis* digunakan sebagai bahan acuan dalam menganalisis aspek-aspek hukum yang berlaku saat ini, sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat dari perilaku masyarakat dalam kehidupan masyarakat.

---

<sup>22</sup>Soerjono Soekanto, 1985, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, hal.1.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan keadaan obyek penelitian pada saat sekarang, berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya. Pada penelitian ini Penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci serta sistematis mengenai segala yang berkaitan dengan proses pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah khususnya mengenai pembangunan *Fly Over* Klonengan Kecamatan Margasari Kabupaten Tegal, bagaimana proses penyelesaian sengketa dalam Putusan Nomor 05/Pdt.G/2017/PN.Slawi, apakah putusan tersebut sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

## 3. Sumber dan Jenis Data

Data yang akan digunakan dalam penelitian ini dibagi menjadi 2 jenis, terdiri dari:

### a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh penulis secara langsung dari sumbernya yaitu melalui wawancara dengan pihak yang mempunyai kewenangan dan pihak yang terkait dalam Pengadaan Tanah tersebut.

### b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dengan cara studi kepustakaan, yaitu mengumpulkan, menyeleksi dan meneliti peraturan perundang-undangan, buku-buku, teori-teori sarjana, serta sumber bacaan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti termasuk data yang diperoleh dari objek penelitian.<sup>23</sup> Data sekunder terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat (peraturan perundang-undangan), yang terdiri dari:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- d) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- e) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

---

<sup>23</sup>Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal. 48

- f) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- g) Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- h) Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

2) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa serta memahami bahan hukum primer, antara lain:

- a) Riset kepustakaan (*Library Research*) yaitu buku-buku atau literatur, artikel, tesis dan termasuk bahan kuliah.
- b) Jurnal-jurnal ilmiah mengenai ganti rugi pengadaan tanah dalam media cetak maupun dari media online (*internet*).

3) Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang terdapat

dalam penelitian misalnya kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

## **H. Metode Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini peneliti akan melaksanakan pengumpulan data sebagai penunjang penelitian. Adapun teknik pengumpulan data yang peneliti laksanakan adalah sebagai berikut:

### **1. Wawancara**

Wawancara atau *interview* adalah teknik percakapan yang digunakan untuk mendapatkan informasi. Dari wawancara akan diperoleh data kualitatif. Adapun teknik wawancara yang akan peneliti gunakan adalah teknik wawancara tidak terstruktur dengan artian bahwa wawancara akan dilakukan oleh peneliti dengan hanya menentukan topik dan inti pertanyaan, sehingga selanjutnya peneliti akan mengikuti alur wawancara dengan narasumber tersebut. Hal ini peneliti gunakan dengan pertimbangan agar dapat menggali informasi lebih dalam mengenai data yang peneliti butuhkan.

### **2. Studi Kepustakaan**

Dalam hal ini peneliti memperoleh data yang berasal dari buku-buku, peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan ganti rugi terhadap pengadaan tanah.

## **I. Metode Analisis Data**

Pengolahan dan analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan metode analisis normatif kualitatif yaitu proses analisa terhadap data yang terdiri

dari kata-kata yang dapat ditafsirkan, yaitu data yang diperoleh di lapangan dalam bentuk tulisan dan segera dianalisa.<sup>24</sup>

Menurut Patton dalam Kristi Poerwandari, yang harus selalu diingat peneliti adalah bagaimanapun analisis dilakukan, peneliti wajib memonitor dan melaporkan proses dan prosedur-prosedur analisisnya sejujur dan selengkap mungkin.<sup>25</sup>

Analisis normatif kualitatif dilakukan sepanjang penelitian dari awal hingga akhir. Hal ini dilakukan karena peneliti normatif kualitatif mendapat data yang membutuhkan analisis sejak awal penelitian. Bahkan hasil analisis awal akan menentukan proses penelitian selanjutnya. Data yang terkumpul baik data sekunder yang diperoleh dari studi pustaka melalui bahan hukum dengan data primer yang diperoleh melalui studi lapangan dengan teknik wawancara, kemudian disusun secara sistematis untuk dianalisa secara kualitatif dalam menjawab permasalahan dalam penelitian ini dengan metode berfikir secara induktif. Dalam proses analisis, semua data yang diperoleh dibandingkan dengan peraturan perundang-undangan yang ada sehingga nampak adanya permasalahan.

## **J. Sistematika Penulisan**

Sistematika yang dipergunakan dalam Penulisan hukum ini terbagi dalam empat bab dengan uraian dan rincian sebagai berikut :

---

<sup>24</sup>Dari S. Nasution, 1986, *Metode Penelitian Naturalistik*, Tarsito, Bandung, hal. 129

<sup>25</sup>Kristi Poerwandari, 2005, *Pendekatan Kualitatif dalam Penelitian Perilaku Manusia*, LPSP3 FP UI, Depok, hal. 143.

## **BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini disajikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, dan metode penelitian, serta originalitas.

## **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi tentang kerangka teori dan kerangka pemikiran yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang dibahas yaitu mengenai proses pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan *Fly Over* ruas jalan Tegal-Pemalang-Pekalongan berdasarkan Putusan Nomor 05/Pdt.G/2017/PN.Slawi. Bab ini juga berisi tinjauan tentang penyelesaian sengketa pertanahan.

## **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisi data yang diperoleh atas hasil penelitian dan pembahasan berupa fakta yang muncul melalui penggunaan tinjauan pustaka dan wawancara mengenai ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan *Fly Over* ruas jalan Tegal-Pemalang-Pekalongan berdasarkan Putusan Nomor 05/Pdt.G/2017/PN.Slawi.

## **BAB IV : PENUTUP**

Bab ini merupakan akhir dari penelitian yang berisikan kesimpulan yang diambil berdasarkan hasil penelitian dan saran sebagai tindak lanjut dari kesimpulan tersebut.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Umum**

##### **1. Pengertian Pengadaan Tanah**

Istilah pengadaan tanah dipergunakan pertama kali di dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 pengadaan tanah didefinisikan sebagai berikut:

“Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak atas tanah tersebut.”

Pada tahun 2012 pemerintah memberlakukan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014 Atas perubahan kedua Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Ketentuan Pasal 1 angka 2 mendefinisikan pengadaan tanah sebagai berikut:

“Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”.

Menurut Boedi Harsono pengadaan tanah merupakan perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan, dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya, melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara empunya tanah dan pihak yang memerlukannya.

Menurut Gunanegara pengadaan tanah yaitu proses pelepasan hak atas kepemilikan orang atas tanah dan/ atau benda-benda yang adadi atasnya yang dilakukan secara sukarela untuk kepentingan umum.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengertian pengadaan tanah adalah kegiatan untuk memperoleh tanah dengan cara memberikan suatu ganti kerugian yang layak dan adil kepada setiap pihak yang melepaskan hak atas tanah tersebut, sehingga ganti rugi dalam suatu kegiatan pengadaan tanah merupakan suatu hal mutlak yang harus diberikan oleh pihak yang menyelenggarakan kegiatan pengadaan tanah.

Pengadaan tanah sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi kepentingan tertentu dengan cara memberikan ganti rugi kepada pemilik (baik perorangan atau badan hukum) tanah menurut tata cara dan besaran nominal tertentu. Rasionalitasnya karena keterbatasan ketersediaan tanah untuk pembangunan yaitu berupa tanah-

tanah yang dikuasai oleh Negara (pemerintah) menurut Pasal 2 dan Pasal 4 UUPA.<sup>26</sup>

Konsep dasar pengadaan tanah melalui pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dilakukan dengan musyawarah berdasarkan kesepakatan di antara kedua belah pihak yaitu pemilik tanah dan Pemerintah selaku pihak yang membutuhkan.<sup>27</sup>

## 2. Panitia Pengadaan Tanah

Dalam Pasal 6 Ayat (1) Keppres Nomor 5 Tahun 1993 pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) yang dibentuk oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I, kemudian Ayat (2) menyatakan bahwa Panitia Pengadaan Tanah dibentuk di setiap Kabupaten atau Kotamadya Daerah Tingkat II. Sedangkan untuk pengadaan tanah yang letaknya meliputi wilayah dua atau lebih Kabupaten/Kotamadya maka dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah Tingkat Provinsi yang diketahui atau dibentuk oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I yang bersangkutan, yang susunan keanggotaannya sejauh mungkin mewakili instansi-instansi yang terkait di Tingkat Provinsi dan Daerah Tingkat II yang bersangkutan.

---

<sup>26</sup>Maria S.W, 1994, *Antara Kepentingan Pembangunan dan Keadilan "Forum Diskusi Alternatif"*, Universitas Adma Jaya, Yogyakarta, hal. 72.

<sup>27</sup>Abdullah Sulaeman, 2010, *Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jalan Permata Aksara, Jakarta, hal. 6.

### 3. Susunan Panitia Pengadaan Tanah

Dalam Pasal 7 Keppres Nomor 5 Tahun 1993, susunan panitia pengadaan tanah terdiri dari:

- a. Bupati/ Walikota/Walikota Kepala Daerah Tingkat II sebagai Ketua merangkap anggota
- b. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota/Walikota sebagai Wakil Ketua merangkap anggota
- c. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, sebagai anggota
- d. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan, sebagai anggota
- e. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian, sebagai anggota
- f. Camat yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung, sebagai anggota
- g. Lurah/Kepala Desa yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung, sebagai anggota
- h. Asisten Sekretaris Wilayah Daerah Bidang Pemerintahan atau Kepala Bagian Pemerintahan pada Kantor Bupati/Walikota sebagai Sekretaris I bukan anggota
- i. Kepala Seksi pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota/Walikota sebagai Sekretaris II bukan anggota.

Menurut Pasal 2 Ayat (1) Permenag Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1994, panitia pengadaan tanah tersebut di wilayah Kabupaten/Kotamadya dibentuk oleh Gubernur.

#### **4. Tugas Panitia Pengadaan Tanah**

Tugas Panitia Pengadaan Tanah dalam Pasal 8 Keppres Nomor 5 Tahun 1993 antara lain:

- a. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan;
- b. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
- c. Menafsir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan;
- d. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut;
- e. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian;
- f. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah;

g. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

## 5. Pengertian Kepentingan Umum

Istilah kepentingan umum diatur dalam Pasal 1 butir 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum:

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

Pengertian kepentingan umum diatur dalam Pasal 1 butir 6 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu:

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

Pengadaan tanah itu bertujuan untuk pembangunan kepentingan umum, maka harus ada kriteria yang pasti tentang arti atau kategori dari kepentingan umum. Arti kepentingan umum secara luas adalah kepentingan Negara yang termasuk didalamnya kepentingan pribadi maupun golongan.<sup>28</sup>

Kepentingan umum menurut Mudakir Iskandar Syah, adalah suatu

---

<sup>28</sup>Mudakir Iskandar Syah, 2007, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jalan Permata, Jakarta, hal. 11

kepentingan yang menyangkut semua lapisan masyarakat tanpa pandang golongan, suku, agama, status sosial dan sebagainya.<sup>29</sup>

Pembangunan untuk dapat dikategorikan sebagai pembangunan berwawasan kepentingan umum harus memenuhi kriteria yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Jenis-jenis pembangunan yang dikategorikan kepentingan umum dijelaskan dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yaitu yang berbunyi:

Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan:

- a. Pertahanan dan keamanan nasional;
- b. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api;
- c. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan pengairan lainnya;
- d. Pelabuhan, bandar udara dan terminal;
- e. Infrastuktur minyak, gas dan panas bumi;
- f. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan dan distribusi tenaga listrik;
- g. Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. Rumah sakit Pemerintah/ Pemerintah Daerah;
- j. Fasilitas keselamatan umum;

---

<sup>29</sup>*Ibid.*, hlm. 14

- k. Tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah
- l. Fasilitas sosial, fasilitas umum dan ruang terbuka hijau publik;
- m. Cagar alam dan cagar budaya;
- n. Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- o. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- q. Prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- r. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

#### **5. Asas-Asas dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**

Pengadaan tanah dalam bentuk pelepasan hak ataupun pembebasan tanah pada dasarnya memenuhi asas-asas hukum yang berlaku. Dimaksudkan agar aparaturnya Negara dapat terhindar dari praktik-praktik menyimpang. Asas-asas hukum tersebut antara lain:<sup>30</sup>

##### a. Asas Kesepakatan

Seluruh kegiatan pengadaan tanah terutama dalam bentuk pelepasan hak atas tanah serta segala aspek hukumnya, seperti persoalan harga ganti rugi, bentuk ganti rugi, permukiman kembali, kondisi sosial ekonomi dan

---

<sup>30</sup>Ahmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Surabaya, hal. 30-36.

lain-lain harus didasarkan pada asaskesepakatan antar pihak yang memerlukan tanah dengan pemeganghak atas tanah. Kesepakatan didasarkan pada kesesuaian kehendakkedua belah pihak tanpa ada unsur paksaan, penipuan serta dilakukan atas dasar itikad baik.

b. Asas Keadilan

Dalam rangka pengadaan tanah, asas keadilan diletakkan sebagai dasar penentuan bentuk dan besar ganti rugi yang harusdiberikan kepada pemilik tanah dan orang-orang yang terkait dengantanah yang dicabut atau dibebaskan haknya untuk kepentinganumum.Penerapan asas keadilan dalam peraturan pengadaan tanah,yaitu masyarakat yang terkena dampak pembangunan harus memperoleh ganti kerugian yang dapat memulihkan kondisi social ekonomi mereka minimal setara dengan keadaan sebelum dilakukanpelepasan atau pencabutan hak atas tanah.

c. Asas Kemanfaatan

Pelepasan hak atau pencabutan hak atas tanah pada prinsipnya harus dapat memberikan manfaat bagi pihak yangmembutuhkan tanah dan masyarakat yang tanahnya yang dilepaskanatau dicabut haknya.

d. Asas Kepastian Hukum

Pelaksanaan pengadaan tanah harus memenuhi asas kepastian hukum, yaitu dilakukan dengan cara yang telah diatur dalamperaturan perundang-undangan yang berlaku, dimana semua pihakmengetahui

dengan pasti hak dan kewajibannya masing-masing. Kepastian hukum juga harus tertuju terhadap pemberian ganti rugi kepada pihak pemilik tanah.

e. Asas Musyawarah

Musyawarah dilakukan untuk mencapai kesepakatan diantara kedua belah pihak dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Unsur yang esensial dalam musyawarah adalah kesatuan pendapat di antara kedua belah pihak mengenai satu persoalan. Kehendak setiap warga merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kesatuan pendapat tersebut.

Hasil musyawarah adalah adanya kesepakatan bersama diantara seluruh warga pemilik tanah dan pihak yang membutuhkan tanah. Musyawarah dilakukan untuk mencapai kesepakatan mengenai harga ganti rugi serta mekanisme pembayaran dan pelepasan hak atas tanah. Dalam musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama juga tidak boleh terdapat unsur penipuan, kesesatan, dan/ atau paksaan.

f. Asas Keterbukaan

Peraturan pengadaan tanah harus dikomunikasikan kepada masyarakat, sehingga masyarakat memperoleh pengetahuan mengenai isi peraturan tersebut. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari tidak ada pihak yang merasa dirugikan atau pihak yang melakukan kebohongan sehingga dapat mencegah kekeliruan yang dapat menimbulkan konflik.

g. Asas Partisipasi

Peran serta semua pihak yang terkait secara aktif dalam proses pelepasan hak atau pencabutan hak atas tanah menimbulkan rasa memiliki dan memperkecil kemungkinan penolakan atas pelepasan atau pencabutan hak atas tanah tersebut.

h. Asas Kesetaraan

Asas ini dimaksudkan untuk memposisikan pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang tanahnya dilepaskan haknya harus diletakkan sejajar dalam seluruh proses pengambilalihan tanah. Dengan adanya kesetaraan posisi antara pemilik tanah, pelaksanaan pengadaan tanah diharapkan akan berhasil dengan baik karena masing-masing pihak dapat mengajukan keinginan dan menyampaikan tawaran sesuai dengan kesederajatan posisi para pihak.

i. Asas Minimalisasi Dampak dan Kelangsungan Kesejahteraan Ekonomi

Pengadaan tanah dilakukan dengan upaya untuk meminimalkan dampak negatif atau dampak penting yang mungkin timbul dari kegiatan pembangunan tersebut, juga harus diupayakan untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena proyek pembangunan atau tanahnya yang dilepaskan haknya.

Kesejahteraan ekonomi masyarakat yang terkena proyek pembangunan minimal harus sama dengan keadaan sebelum terkena pengadaan tanah, jika perlu terdapat kenaikan taraf hidup masyarakat

menjadi lebih baik sebelum proyek pembangunan serta setelah pembangunan. Jangan sampai terdapat penurunan kualitas kehidupan dan kesejahteraan masyarakat.

## **6. Pengertian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Swasta**

Pengadaan tanah untuk kepentingan swasta adalah kepentingan yang diperuntukkan untuk memperoleh keuntungan semata, sehingga peruntukan dan kemanfaatannya hanya dinikmati oleh pihak-pihak tertentu bukan masyarakat luas. Biasanya dinikmati oleh pihak-pihak yang mempunyai kekuasaan lebih atau pihak yang mempunyai finansial lebih dari cukup. Sebagai contoh untuk perumahan elit, kawasan industri, pariwisata, lapangan golf dan peruntukan lainnya yang bertujuan untuk memperoleh keuntungan semata. Jadi tidak semua orang bisa memperoleh manfaat dari pembangunan tersebut, melainkan hanya orang-orang yang berkepentingan saja. Pengadaan tanah untuk kepentingan swasta dilakukan secara langsung, antara pemilik tanah dan yang membutuhkan tanah sesuai kesepakatan bersama.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Pelepasan Hak Atas Tanah**

### **1. Pengertian Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak

penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.<sup>31</sup>

Negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan sesuai dengan Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu bahwa:

“Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.”

Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.”

Sedangkan dalam Ayat (2) dinyatakan bahwa:

“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula

---

<sup>31</sup>Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal.283

tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”

## 2. **Macam-Macam Hak Atas Tanah**

Menurut Urip Santoso, macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 *juncto* Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria, yang dikelompokkan menjadi 3 (tiga) bidang, yaitu:<sup>32</sup>

### a. Hak Atas Tanah yang bersifat tetap

Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak membuka tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

### b. Hak Atas Tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang

Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

### c. Hak Atas Tanah yang bersifat sementara

Yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat

---

<sup>32</sup>Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 88-89

pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak sewa Tanah pertanian.

Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang dapat diberikan kepada rakyat oleh negara ialah:

a. Hak Milik

Hak Milik menurut Pasal 20 UUPA adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Yang berhak atas Hak Milik adalah warganegara Indonesia dan badan hukum Indonesia yang ditentukan UUPA.<sup>33</sup>

Ketentuan mengenai Hak Milik disebutkan dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf a UUPA. Secara khusus Hak Milik diatur dalam Pasal 20 hingga Pasal 27 UUPA.<sup>34</sup> Selanjutnya, Hak Milik diatur juga di dalam Pasal 50 ayat (1) dan Pasal 56 UUPA.

b. Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 UUPA, Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun. Hak Guna Usaha dapat beralih dan

---

<sup>33</sup> Zainal Asikin, Pengantar Tata Hukum Indonesia, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, h. 175

<sup>34</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012 (Selanjutnya disingkat Urip Santoso II), hal. 92.

dialihkan kepada pihak lain. Subjek hukum Hak Guna Usaha adalah Warga Negara Indonesia (WNI) dan Badan Hukum (BH) yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Ketentuan mengenai Hak Guna Usaha (HGU) disebutkan dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf b UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA.<sup>35</sup>

c. Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 36 UUPA, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Yang berhak mempunyai Hak Guna Bangunan adalah WNI dan Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) disebutkan dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf c UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA.<sup>36</sup>

d. Hak Pakai

Hak Pakai menurut Pasal 41 UUPA adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban

---

<sup>35</sup> *Ibid.*, hal. 101

<sup>36</sup> *Ibid.*, hal. 109

yang ditentukan dalam keputusannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini.

Subjek hukum hak pakai adalah warganegara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, Departemen, lembaga pemerintah non departemen dan Pemerintah Daerah, Badan-badan keagamaan dan sosial serta Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan Internasional.<sup>37</sup>

e. Hak Sewa Bangunan

Menurut Pasal 44 Ayat (1), dinyatakan bahwa:

“Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.”

Berdasarkan Pasal diatas, Urip Santoso menyatakan bahwa:

“Hak Sewa Untuk Bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah

---

<sup>37</sup> Zainal Asikin, *Op. Cit.*, hal. 177

Hak Milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan.”

Subjek hukum Hak Sewa Untuk Bangunan adalah Warga Negara Indonesia (WNI), orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum Indonesia dan Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

f. Hak Memungut Hasil Hutan

Menurut Pasal 46 UUPA, hak ini hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

g. Hak-Hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebut dalam Pasal 53.

Adapun berakhirnya atau hapusnya Hak Atas Tanah adalah sebagai berikut:

a. Hapusnya Hak Milik

Urip Santoso menyatakan bahwa:

Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) menetapkan faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Milik Atas Tanah dan tanahnya jatuh kepada Negara, yaitu:

1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;

2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
  3. Karena ditelantarkan;
  4. Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik Atas Tanah;
  5. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik Atas Tanah.
  6. Hak Milik atas tanah juga dapat hapus karena tanahnya musnah, misalnya karena adanya bencana alam.<sup>38</sup>
- b. Hapusnya Hak Guna Usaha
- Urip Santoso menyatakan bahwa:
- Menurut Pasal 17 PP No. 40 Tahun 1996, faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Guna Usaha dan berakibat tanahnya menjadi tanah Negara, yaitu:
1. Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
  2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak atau dilanggarnya ketentuanketentuan yang telah ditetapkan

---

<sup>38</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal. 98

dalam keputusan pemberian hak, dan adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

3. Dilepaskannya secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
  4. Hak Guna Usahanya dicabut;
  5. Tanahnya ditelantarkan;
  6. Tanahnya musnah;
  7. Pemegang Hak Guna Usaha tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Usaha.<sup>39</sup>
- c. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Urip Santoso menyatakan bahwa:

Hapusnya Hak Guna Bangunan lebih lanjut dijabarkan dalam Pasal 35 PP No. 40 Tahun 1996, faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Guna Bangunan antara lain:

1. Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya;
2. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:

---

<sup>39</sup> *Ibid.*, hal. 104-105

- a) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan dalam Hak Guna Bangunan;
  - b) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemilik tanah atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan;
  - c) Putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
3. Dilepaskannya secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
  4. Hak Guna Bangunannya dicabut;
  5. Ditelantarkan;
  6. Tanahnya musnah;
  7. Pemegang Hak Guna Bangunan tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan.<sup>40</sup>
- d. Hapusnya Hak Pakai

Urip Santoso menyatakan bahwa:

Berdasarkan Pasal 55 PP No. 40 Tahun 1996, faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Pakai, yaitu:

---

<sup>40</sup> *Ibid.*, hal. 112-113

1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya;
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemilik tanah sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
  - a) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang Hak Pakai dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan dalam Hak Pakai;
  - b) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Pakai antara pemegang Hak Pakai dengan pemilik tanah atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan; atau
  - c) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
3. Dilepaskannya secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
4. Hak pakainya dicabut;
5. Ditelantarkan
6. Tanahnya musnah

7. Pemegang Hak Pakai tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Pakai.<sup>41</sup>
- d. Hapusnya Hak Sewa Untuk Bangunan
- Urip Santoso menyatakan bahwa:
- Faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Sewa Untuk Bangunan, adalah:
1. Jangka waktu berakhir;
  2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir dikarenakan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan.
  3. Dilepaskan oleh pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan sebelum jangka waktunya berakhir;
  4. Hak Milik atas tanahnya dicabut untuk kepentingan umum;
  5. Tanahnya musnah.<sup>42</sup>

#### **4. Kewajiban-Kewajiban yang Terkandung dalam Hak Atas Tanah**

Menurut Pasal 4 Ayat (2) UUPA, hak atas tanah memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula bumi, air dan ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan menggunakan tanah dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan hukum lainnya.

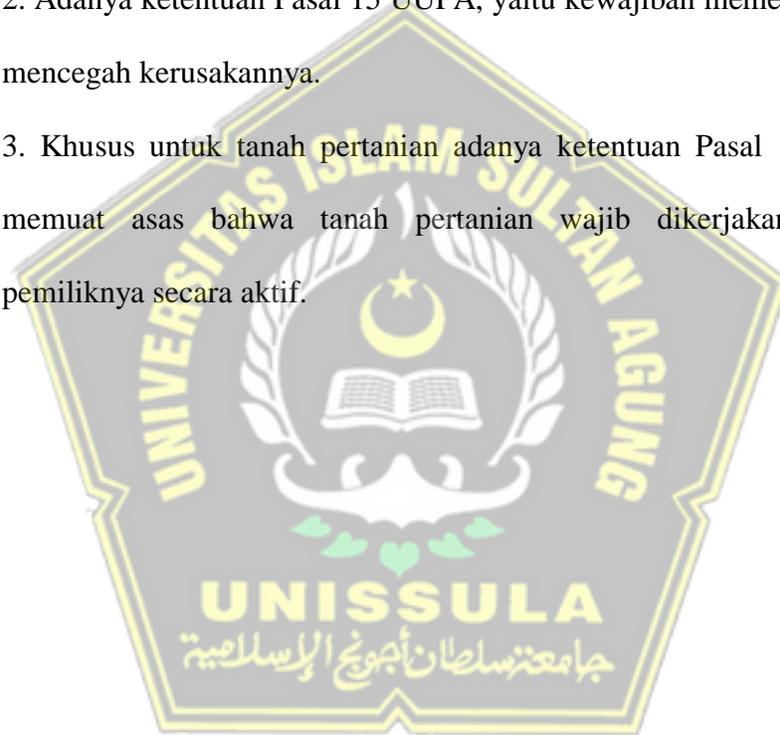
---

<sup>41</sup> *Ibid.*, hal. 123-124

<sup>42</sup> *Ibid.*, hal. 129

Hak atas tanah, selain mengandung kewenangan juga mengandung kewajiban-kewajiban yang harus diperhatikan. Kewajiban tersebut diantaranya yaitu:<sup>43</sup>

1. Adanya ketentuan yang terdapat dalam Pasal 6 UUPA, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.
2. Adanya ketentuan Pasal 15 UUPA, yaitu kewajiban memelihara tanah dan mencegah kerusakannya.
3. Khusus untuk tanah pertanian adanya ketentuan Pasal 10 UUPA yang memuat asas bahwa tanah pertanian wajib dikerjakan sendiri oleh pemiliknya secara aktif.



---

<sup>43</sup> Achmad Chulaemi, 1993, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, FH-Undip, Semarang, hal. 50

### 3. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah

Tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam hal infrastruktur/ pembangunan. Semua kebutuhan manusia juga dapat terpenuhi dengan adanya tanah, dengan kata lain tanah merupakan faktor utama dalam kelangsungan hidup masyarakat. Oleh karena itu, tanah bagi bangsa Indonesia mempunyai hubungan abadi dan bersifat magis religious, yang harus dijaga, dikelola, dan dimanfaatkan dengan baik.<sup>44</sup>

Prinsip fungsi sosial dalam UUPA berkaitan erat dengan konteks *landreform* yang menjadi agenda prioritas saat itu. Unsur masyarakat atau kebersamaan dalam penggunaan hak-hak atas tanah dimaksudkan agar tidak terjadi akumulasi dan monopoli tanah oleh segelintir orang. Karena itu, dalam hak individu ada hak kebersamaan.

Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari pada haknya, sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara. Dalam pemanfaatan tanah, pemilik tanah harus mengutamakan kepentingan umum dari pada kepentingan pribadi atau golongan, atau dengan kata lain dalam pemanfaatan tanah harus ada keseimbangan antara kepentingan pribadi atau golongan dengan kepentingan umum.<sup>45</sup> Dalam Pasal 14 UUPA, Pemerintah

---

<sup>44</sup> Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Regulasi Kompensasi Penegakan Hukum*, Jakarta: CV Rafi Maju Mandiri, 2011, hlm. 115

<sup>45</sup> Mudakir Iskandar Syah, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta: Jalan Permata, 2007, hlm. 8

dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana mengenai persediaan, peruntukkan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya:

- a. Untuk keperluan Negara.
- b. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa.
- c. Untuk keperluan mengembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu.
- d. Untuk keperluan mengembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

Konsep fungsi sosial hak atas tanah sejalan dengan hukum adat yang menyatakan bahwa tanah dalam lingkungan masyarakat hukum adat adalah tanah kepunyaan bersama seluruh warga masyarakat, yang dimanfaatkan untuk kepentingan bersama bagi warga masyarakat bersangkutan.<sup>46</sup>

## **C. Tinjauan Umum Tentang Ganti Kerugian**

### **1. Pengertian Ganti Rugi**

Pengertian kerugian menurut R. Setiawan, adalah kerugian nyata yang terjadi karena wanprestasi. Adapun besarnya kerugian ditentukan dengan

---

<sup>46</sup> Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia, 2007, hlm. 17

membandingkan keadaan kekayaan setelah wanprestasi dengan keadaan jika sekiranya tidak terjadi wanprestasi.<sup>47</sup>

Menurut Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, “Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”. Penetapan besarnya nilai ganti kerugian per bidang tanah ini dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik.<sup>48</sup>

Pasal 1 Peraturan Presiden No 36 Tahun 2005 menyatakan bahwa ganti kerugian merupakan penggantian pada kerugian yang memiliki sifat fisik ataupun non fisik dari suatu konsekuensi dari pengadaan tanah pada yang memiliki tanah, bangunan, tanaman serta benda lain yang terkait dengan tanah yang bisa memberi keberlangsungan kehidupan yang lebih baik dari taraf hidup sosial ekonomi sebelumnya yang terimbas proyek pengadaan tanah.

Pasal 13 ayat (1) Perpres Nomor 36 Tahun 2005 menyebutkan, bentuk ganti rugi dapat berupa:

- a. Uang
- b. Tanah Pengganti
- c. Pemukiman Kembali

---

<sup>47</sup>R. Setiawan, 1977, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, hal. 17.

<sup>48</sup>Pasal 63 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012

Bentuk ganti kerugian ini semuanya berdasarkan kesepakatan para pihak dengan P2T, baik ganti rugi satu macam atau terdiri dari beberapa macam. Bagi pemegang hak atas tanah yang tidak menghendaki bentuk ganti rugi sebagaimana yang disebutkan di atas maka dapat diberikan kompensasi berupa penyertaan modal (saham) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## 2. Asas-Asas Ganti Rugi

Asas-asas ganti rugi sebagaimana dikutip oleh Bernhard Limbong, yaitu:<sup>49</sup>

### a. Asas Itikad Baik

Adapun maksud dari asas ini adalah bahwa pengadaan dan pembebasan tanah untuk kepentingan umum maupun swasta harus dilandasi adanya itikad baik dan keterbukaan serta kejujuran dari kedua belah pihak, baik dari segi peruntukan, bentuk, maupun besarnya nilai ganti rugi yang diberikan.

### b. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban penguasaan tanah dalam setiap pemberian ganti rugi, baik bentuk maupun besarnya.

### c. Asas Kepatutan

---

<sup>49</sup>Bernhard Limbong, 2011, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Marghareta Pustaka, Jakarta, hal. 196

Nilai ganti kerugian haruslah layak dan patut berdasarkan nilai nyata/sebenarnya dari tanah dan/atau segala yang menjadi turutannya.

d. Asas Kepastian Hukum

Perlindungan hukum bagi seluruh masyarakat merupakan sesuatu yang urgen. Sebisa mungkin seluruh masyarakat bebas dari praktik-praktik penyalahgunaan wewenang dalam ganti rugi tanah.

e. Asas Kesejahteraan

Asas ini menghendaki perlindungan terhadap pihak yang melepaskan tanah dari sisi ekonomisnya. Bisa saja, tanah yang diserahkan itu banyak membantupihak yang menyerahkan tanah dalam memenuhi kebutuhan hidupnya.

**D. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa**

**1. Pengertian Sengketa**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau pembantahan timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan

harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>50</sup>

Menurut Rachmadi Usman<sup>51</sup>, suatu konflik tidak akan berkembang menjadi suatu sengketa apabila pihak yang dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya. Sebuah Konflik akan berkembang menjadi sengketa bila pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Sengketa pertanahan adalah perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.<sup>52</sup>

## 2. Penyebab Terjadinya Sengketa Pertanahan

Sengketa dapat terjadi pada siapa saja. Sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, antara kelompok dengan kelompok. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat publik maupun bersifat keperdataan dan dapat terjadi baik dalam lingkup nasional maupun internasional.<sup>53</sup>

---

<sup>50</sup>Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1990, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 643

<sup>51</sup>Rachmadi Usman, 2003, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm 1.

<sup>52</sup>Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, hal. 8

<sup>53</sup> Nurnaningsih Amriyani, 2012, *Mediasi "Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan"*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hal. 12

Sunyoto Usaman dalam Sarjita menggambarkan terjadinya sengketa pertanahan sebagai akibat dari dampak kegiatan industri yang berkaitan erat dengan bentuk hubungan social yang terjalin diantara para stakeholders: masyarakat, pemerintahan, pihak pengusaha industri, dan instansi-instansi lain (termasuk lembaga swadaya masyarakat dan lembaga keagamaan) yang aktifitasnya terkait langsung dengan ketiganya.<sup>54</sup>

Menurut Mudjion, ada beberapa factor yang menyebabkan timbulnya sengketa tanah:<sup>55</sup>

- a. Peraturan yang belum lengkap;
- b. Ketidaksesuaian peraturan;
- c. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia;
- d. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap;
- e. Data tanah yang keliru;
- f. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah;
- g. Transaksi tanah yang keliru;
- h. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

---

<sup>54</sup>Sarjita, Op.cit., hal. 17.

<sup>55</sup>Adhaper, 2015, "Tipologi Sengketa Tanah dan Penyelesaiannya", *Jurnal Hukum Acara Perdata Vol. 1 No. 2* diakses pada 5 Agustus 2021 pukul 15.20

### 3. Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Mekanisme penyelesaian sengketa dapat muncul dalam berbagai bentuk. Secara umum penyelesaian sengketa perdata ada 2 macam, yaitu:

#### a. Sengketa Melalui Litigasi/Pengadilan

Litigasi adalah proses penyelesaian sengketa di Pengadilan, semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan pihak yang satu menang dan pihak yang lain kalah.<sup>56</sup>

#### b. Sengketa Melalui Non Litigasi

Non Litigasi adalah penyelesaian masalah hukum diluar proses peradilan. Istilah lain dari penyelesaian sengketa di luar peradilan adalah Alternative Disputes Resolution (ADR). Menurut Phillip D. Bostwick yang dimaksud ADR adalah sebuah perangkat pengalaman dan teknik hukum yang bertujuan:<sup>57</sup>

- 1) Menyelesaikan sengketa hukum di luar pengadilan demi keuntungan para pihak.
- 2) Mengurangi biaya litigasi konvensional dan pengunduran waktu yang biasa terjadi.

---

<sup>56</sup>Nurnaningsih Amriyani, op.cit, hlm. 35

<sup>57</sup>Priyatna Abdurrasyid, 2002, *Abitrase & Alternative Penyelesaian Sengketa*, Fikahati Aneska, Jakarta, hal. 15

3) Mencegah terjadinya sengketa hukum yang biasanya diajukan ke pengadilan.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 ada 5 (lima) jenis penyelesaian sengketa yang dilakukan diluar pengadilan yaitu:

1) Konsultasi

Konsultasi adalah penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan bantuan pihak ketiga yang disebut konsiliator.

2) Mediasi

Mediasi merupakan salah satu proses penyelesaian sengketa yang lebih cepat dan murah, serta dapat memberikan akses yang lebih besar kepada para pihak penemu penyelesaian yang memuaskan dan memenuhi rasa keadilan.

3) Arbitrase

Arbitrase adalah cara penyelesaian sengketa dimana para pihak yang bersengketa menyerahkan pertikaian mereka kepada pihak lain yang netral guna mendapatkan keputusan yang menyelesaikan sengketa.<sup>58</sup>

---

<sup>58</sup>Agnes Wynona, 2013, "Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup", *Jurnal Beraja Niti* Vol. 2 No.8

#### 4) Negosiasi

Negosiasi adalah perundingan yang diadakan secara langsung antara para pihak dengan tujuan untuk mencari penyelesaian melalui dialog tanpa melibatkan pihak ketiga.<sup>59</sup>

#### 5) Penilaian Ahli

Pendapat ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan bidang keahliannya. Dan mempunyai kewenangan untuk memberikan rekomendasi tentang cara penyelesaian sengketa yang bersangkutan.<sup>60</sup>

Mekanisme penanganan sengketa hukum atas tanah menurut Rusmadi Murad lazimnya diselenggarakan dengan pola sebagai berikut.<sup>61</sup>

##### 1) Pengaduan

Dalam pengaduan berisi hal-hal dan peristiwa yang menggambarkan bahwa pemohon/pengadu adalah pihak yang berhak atas tanah yang disengketakan dengan dilampiri bukti-bukti serta mohon penyelesaian dengan disertai harapan agar terhadap tanah tersebut dapat dicegah mutasinya sehingga tidak merugikan pemohon.

---

<sup>59</sup>Huala Adolf, 2004, *Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.26

<sup>60</sup>Takdir Rahmadi, 2011, *Hukum Lingkungan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 287

<sup>61</sup> Rusmadi Murad, *Op.Cit*, hal. 23

## 2) Penelitian

Mekanisme berikutnya setelah pengaduan adalah penelitian berupa pengumpulan data atau administrasi maupun hasil penelitian di lapangan mengenai penguasaannya. Hasil dari penelitian dapat disimpulkan sementara bahwa apakah pengaduan tersebut beralasan atau tidak untuk diproses lebih lanjut.

## 3) Pencegahan Mutasi

Tindak Lanjut dari penyelesaian sengketa adalah atas dasar petunjuk atau perintah atasan maupun berdasarkan prakarsa Kepala Kantor Agraria yang bersangkutan terhadap tanah sengketa, dapat dilakukan langkah pengamanan berupa pencegahan untuk sementara terhadap segala bentuk perubahan atau mutasi.

Tujuan dilakukannya pencegahan atau mutasi adalah menghentikan untuk sementara waktu segala bentuk perubahan terhadap tanah yang disengketakan.

## 4) Musyawarah

Pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa melalui musyawarah sering berhasil didalam usaha penyelesaian sengketa, dan biasanya menempatkan instansi pemerintah yang dalam hal ini adalah Direktorat Jenderal

Agraria untuk bertindak sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa secara kekeluargaan.

#### 5) Penyelesaian Melalui Pengadilan

Apabila usaha melalui jalan musyawarah tidak mendatangkan hasil maka sengketa harus diselesaikan oleh instansi yang berwenang yaitu pengadilan.

### **E. Prosedur Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012**

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan tahapan-tahapan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan berikut:

#### 1. Perencanaan

Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.<sup>62</sup>

Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah yang disusun

---

<sup>62</sup>Pasal 14 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dokumen perencanaan ditetapkan oleh instansi yang memerlukan tanah dan diserahkan kepada Pemerintah Provinsi<sup>63</sup> yang berisi:

- c. Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- d. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah;
- e. Letak tanah;
- f. Luas tanah yang dibutuhkan;
- g. Gambaran umum status tanah;
- h. Perkiraan waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- i. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
- j. Perkiraan nilai tanah; dan
- k. Rencana anggaran.

Proposal rencana pembangunan tersebut disusun dan ditetapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah atau dapat dilakukan bersama Instansi teknis dibantu lembaga profesional yang ditujunya berdasarkan hasil studi kelayakan sesuai ketentuan perundang-undangan dan diserahkan kepada

---

<sup>63</sup>Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Pemerintah Provinsi sebagai alas permohonan dan dapat meminta pertimbangan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.<sup>64</sup>

## 2. Persiapan

Tahap persiapan diatur dalam Pasal 16 sampai Pasal 26 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Tahap persiapan merupakan tahap dimana Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah melaksanakan beberapa tahapan yaitu:

### a. Pemberitahuan Rencana Pembangunan;

Pemberitahuan rencana pembangunan disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, baik langsung maupun tidak langsung.

### b. Pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan;

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan digunakan sebagai data untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan.

### c. Konsultasi Publik Rencana Pembangunan

---

<sup>64</sup>Rusmadi Murad, 2013, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek*, Mandar Maju, Bandung, hal. 285

Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan Kepentingan Umum atau di tempat yang disepakati.

Kesepakatan tersebut dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan. Atas dasar kesepakatan tersebut, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Gubernur. Gubernur menetapkan lokasi dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh Instansi yang memerlukan tanah.

Tahap selanjutnya, Gubernur mengeluarkan surat keputusan diterima atau tidaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan. Hasil keputusan ditolak, artinya Gubernur menetapkan lokasi pembangunan dan hasil keputusan diterima berarti Gubernur meminta agar Instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan rencana lokasi pembangunan di tempat lain.

### 3. Pelaksanaan

Tahap pelaksanaan diatur dalam Pasal 27 sampai dengan Pasal 50. Setelah dilakukan penetapan lokasi pembangunan maka Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Lembaga Pertanahan. Kegiatan-kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah yaitu:

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dilaksanakan harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yaitu dilakukan dalam jangka waktu 30 hari kerja dan kegiatan yang dilakukan terdiri dari 2 macam yaitu yang pertama, pengukuran dan pemetaan bidang perbidang dan yang kedua adalah pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.

Hasil kegiatan ini akan diumumkan 14 hari kerja secara bertahap, parsial atau keseluruhan di Kantor Desa/Kelurahan, Kantor Kecamatan dan tempat Pengadaan Tanah berupa hak, luas, letak dan peta bidang tanah objek pengadaan tanah. Ada kemungkinan pihak yang berhak atas tanah tidak menerima hasil tersebut, selanjutnya dapat mengajukan keberatan ke Lembaga Petanahan dalam jangka waktu 14 hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi.

- b. Penilaian Ganti Kerugian

Merujuk pada ketentuan Pasal 31 sampai dengan Pasal 36, maka pihak yang berwenang menetapkan penilaian terhadap objek pengadaan tanah adalah Lembaga Pertanahan yang selanjutnya dibentuk Panitia Pengadaan Tanah (P2T). Penilaian dilakukan bidang per bidang tanah yang terdiri dari tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan,

tanaman benda yang berkaitan dengan tanah dan kerugian yang lain yang dapat dinilai.

Penetapan nilai ganti kerugian diumumkan bersamaan pengumuman penetapan lokasi pembangunan. Penilaian ini wajib disampaikan P2T kepada Lembaga Pertanahan dalam Berita Acara dan harus dapat dipertanggung jawabkan karena hasil penilaian ini akan menjadi pedoman pada saat dilakukan musyawarah penetapan ganti kerugian. Jika terjadi pelanggaran maka dapat dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan terkait.

c. Musyawarah penetapan ganti kerugian

P2T melaksanakan musyawarah dengan pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan dalam rangka menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian yang layak dan adil, dengan mempertimbangkan nilai tanah berdasarkan nilai nyata/appraisal dan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP).<sup>65</sup> Musyawarah dilakukan dalam waktu 30 hari kerja terhitung sejak diumumkannya hasil penilaian.

Hasil musyawarah yang telah mencapai kata mufakat, akan dicatat dalam Berita Acara Kesepakatan. Namun, dalam hal tidak terjadi

---

<sup>65</sup>Bambang Istijono, 2014, "Lahan Menjadi Faktor Penghambat dalam Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Rekayasa Sipil Vol. 10 No.2*, Fakultas Teknik Universitas Andalas, Padang, hal. 52

kesepakatan maka pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan paling lama 14 hari kerja terhitung setelah musyawarah dilakukan dalam bentuk permohonan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat.

Pengadilan Negeri mengeluarkan hasil keputusan paling lama dalam waktu 30 hari dan dalam hal masih terdapat pihak yang keberatan dengan hasil putusan dapat mengajukan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung dalam jangka waktu paling lama 14 hari kerja. Putusan MA berisi keputusan yang berkekuatan hukum tetap dan menjadi dasar pembayaran ganti kerugian. Selanjutnya, dalam hal pihak yang berhak tidak mengajukan gugatan dalam jangka waktu yang telah ditentukan maka dinyatakan pihak tersebut menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian.

d. Pemberian Ganti Kerugian

Pemberian Ganti Kerugian menurut Pasal 36 dapat diberikan dalam bentuk:

- 1) Uang;
- 2) Tanah pengganti;
- 3) Permukiman kembali;
- 4) Kepemilikan saham; atau
- 5) Bentuk lain yang disetujui oleh kedua pihak.

Pihak yang menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam musyawarah menurut ketentuan Pasal 42 ayat (2) dapat dilakukan

dengan cara penitipan uang di Pengadilan Negeri setempat (konsinyasi). Konsinyasi merupakan *lex specialis*, yang digunakan sebagai acara khusus dalam pertanahan terutama dalam hal kegiatan pengadaan tanah yang tujuannya mempersingkat dan mempermudah kegiatan pengadaan tanah, sehingga pembangunan untuk kepentingan umum cepat terlealisasi.<sup>66</sup>

e. Pelepasan Tanah Instansi

Pelepasan dikuasai oleh Pemerintah atau Badan Usaha Milik Negara (BUMN)/ Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang diberi pelimpahan kewenangan tersebut. Pelepasan dilakukan maksimal 60 hari sejak penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.

4. Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah

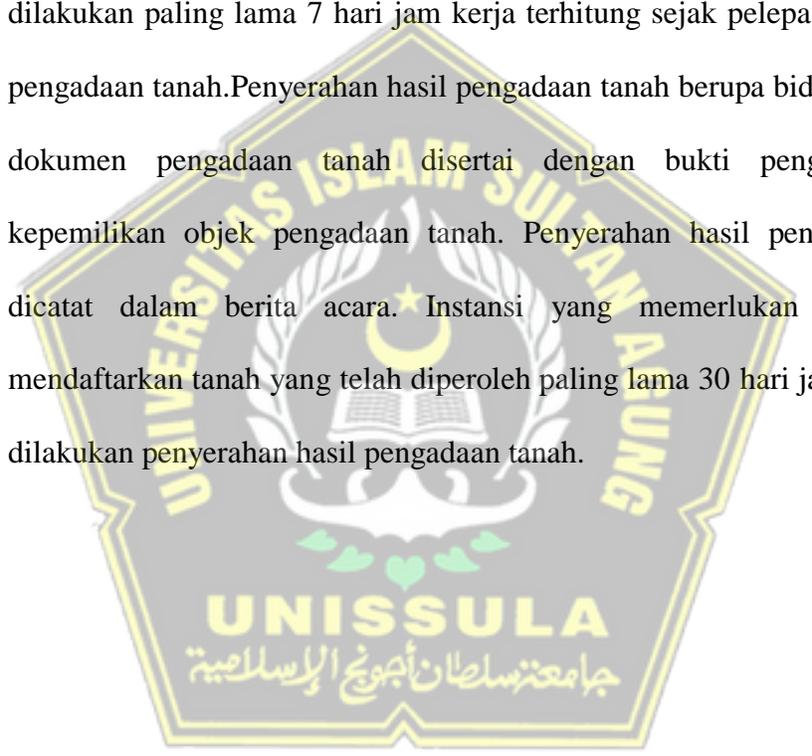
Penyerahan hasil pengadaan tanah dalam Pasal 48 dilakukan oleh Lembaga Pertanahan kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Pemberian ganti kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri. Instansi yang memperoleh

---

<sup>66</sup>Aghisni Panju Hadi Kusumo, 2013, "Tinjauan Yuridis Terhadap Substansi Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang mengalami Judicial Review", *Diponegoro Law Review Vol. 1 No. 3*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, hal. 10

tanah wajib mendaftarkan tanah yang telah diperoleh sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Penyerahan hasil pengadaan tanah menurut Pasal 112 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dapat dilakukan paling lama 7 hari jam kerja terhitung sejak pelepasan hak objek pengadaan tanah. Penyerahan hasil pengadaan tanah berupa bidang tanah dan dokumen pengadaan tanah disertai dengan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah. Penyerahan hasil pengadaan tanah dicatat dalam berita acara. Instansi yang memerlukan tanah wajib mendaftarkan tanah yang telah diperoleh paling lama 30 hari jam kerja sejak dilakukan penyerahan hasil pengadaan tanah.



## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Proses Pengadaan Tanah oleh Panitia Pengadaan Tanah dalam Kasus mengenai Pembangunan *Fly Over (FO)* Klonengan Kecamatan Margasari Kabupaten Tegal**

##### **1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

###### **a. Luas dan Batas Wilayah Kabupaten Tegal**

Kabupaten Tegal dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Lingkup Propinsi Djawa Tengah. Pada Tahun 1986 terjadi pemecahan dan perubahan batas antara wilayah Kabupaten Tegal dan Kota Tegal berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 1986 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Tingkat II Tegal dan Kabupaten Daerah Tingkat II Tegal. Luas wilayah Kabupaten Tegal adalah 87.878 Ha. Secara administratif wilayah Kabupaten Tegal terbagi menjadi 18 kecamatan yang terdiri dari 281 desa dan 6 kelurahan.

**Tabel 3.1 Luas Wilayah Kecamatan di Kabupaten Tegal:**

Kecamatan	Luas (km <sup>2</sup> )	Persentase
010 Margasari	86,84	9,88
020 Bumijawa	88,55	10,08
030 Bojong	58,52	6,66
040 Balapulang	74,91	8,52
050 Pagerbarang	43,00	4,89
060 Lebaksu	40,95	4,66
070 Jatinegara	79,62	9,06
080 Kedungbanteng	87,62	9,97
090 Pangkah	35,51	4,04
100 Slawi	13,63	1,55
110 Dukuhwaru	26,58	3,02
120 Adiwerna	23,86	2,72
130 Dukuhturi	17,48	1,99
140 Talang	18,37	2,09
150 Tarub	26,82	3,05
160 Kramat	38,49	4,38
170 Suradadi	55,73	6,34
180 Warureja	62,31	7,09
<b>Kabupaten Tegal</b>	<b>878,79</b>	<b>100,00</b>

Sumber: BPS Kabupaten Tegal

Kecamatan yang mempunyai wilayah terluas adalah kecamatan Bumijawa (8.855 Ha), sedangkan yang paling kecil adalah Kecamatan Slawi (1.363 Ha). Kabupaten Tegal merupakan salah satu daerah Kabupaten di Provinsi Jawa Tengah dengan ibukota Kabupaten di Slawi. Letak geografisnya adalah:<sup>67</sup>

- a) Dari 1080 57' 06" sampai dengan 1090 21' 30" Bujur Timur;
- b) Dari 060 50' 41" sampai dengan 070 15' 03" Lintang Selatan;

<sup>67</sup>Data Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal

Terletak di pesisir utara bagian barat Provinsi Jawa Tengah dalam posisi strategis pada jalur perkembangan Semarang-Tegal-Cirebon serta jalur perkembangan Semarang-Tegal-Purwokerto-Cilacap dan perairan pantai utara Laut Jawa dengan fasilitas Pelabuhan Tegal di Kota Tegal.

Adapun batas-batas wilayah Kabupaten Tegal adalah:

- a) Sebelah Utara : Kota Tegal dan Laut Jawa
- b) Sebelah Timur : Kabupaten Pemalang
- c) Sebelah Selatan : Kabupaten Brebes dan Kabupaten Banyumas
- d) Sebelah Barat : Kabupaten Brebes

**b. Gambaran Umum *Fly Over (FO)* Klonengan Ruas Jalan Tegal-Pemalang-Pekalongan**

*Fly Over* Klonengan merupakan jalan layang yang melintas diatas jalan raya, sawah serta rel kereta api di daerah Pakulaut, Kecamatan Margasari Kabupaten Tegal. Pembuatan *fly over* ini bertujuan untuk mengurangi kemacetan yang selama ini terjadi. *Fly over* ini signifikan meningkatkan kelancaran arus lalu lintas sehingga dapat memangkas waktu tempuh dan biaya logistik. *Fly over* Klonengan dilaksanakan selama 180 hari sejak 29 Desember 2016 oleh kontraktor PT Utama Karya.

*Fly over* Klonengan berada di batas Kota Slawi-Prupuk Tegal. *Fly over* ini memiliki panjang 1.011 meter dengan lebar 11 meter. Pekerjaan bangunan ini bernilai Rp 112 miliar.

Gambar 3.2 Peta *Fly Over* Klonengan



Pembangunan *Fly Over* Klonengan berlangsung selama 6 bulan, sehingga dikabarkan selesai sekitar bulan Juni 2017. Tetapi ternyata pembangunan *fly over* lebih cepat dari waktu yang sudah ditentukan. Sebelum lebaran pada tahun 2017, Pemerintah sudah membuka jalan layang tersebut sehingga bisa digunakan bagi pengendara yang akan melangsungkan mudik lebaran.

## 2. Proses Pengadaan Tanah Proyek Pembangunan *Fly Over* Klonengan

### a. Persiapan

Pelaksanaan pengadaan tanah diselenggarakan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Kanwil BPN) selaku ketua pelaksanaan pengadaan tanah. Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum pada tahap persiapan pengadaan tanah, instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada ketua pelaksanaan pengadaan tanah.<sup>68</sup>

Pada bulan Desember 2016, Instansi Pemerintah yang diantaranya Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat, Direktorat Jenderal Bina Marga serta Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Bina Marga Jawa Tengah mengajukan permohonan penetapan lokasi pembangunan *fly over* kepada Bupati Tegal untuk wilayah Kabupaten Tegal dengan tembusan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal. Permohonan penetapan lokasi pembangunan *fly over* terletak di batas kota Slawi-Prupuk Tegal.

Rencana proses pembangunan *fly over* ditargetkan mulai dari 29 Desember 2016. Pada tanggal 24 Januari 2017, terdaftar surat gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi di bawah register Nomor:

---

<sup>68</sup>Wahyu Ibrahim, 2019, "Konsinyasi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", *USU Jurnal Law*, Vol. 7 No. 2, hal. 7 diakses pada 20 Oktober 2021 pukul 09.30 WIB

05/Pdt.G/2017/PN.Slw. Rohadiyanto sebagai Penggugat, menyatakan keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Rohadiyanto adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Desa Kaligayam RT 003 RW 001 Kecamatan Margasari Kabupaten Tegal berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Jual Beli Nomor: 247/VII/2015, Persil 162 S II blok 001 Kohir 978 luas 3.480m<sup>2</sup> atas nama ROHADIYANTO (Penggugat).

Penggugat mengajukan gugatan perkara ini karena kedudukan Penggugat selaku pihak yang masih menolak untuk melepaskan atau menyerahkan hak penguasaan atas tanah miliknya. Penggugat menolak karena ganti kerugian yang ditawarkan oleh Pemerintah dinilai tidak adil dan tidak layak sebab tidak dilakukan perhitungan menurut cara-cara yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan perhitungan dan pertimbangan Penggugat, setidaknya pemberian ganti untung yang layak dan adil adalah sebagai berikut:

NAMA	: ROHADIYANTO
LUAS TANAH SHM	: 3.480 M <sup>2</sup>
LUAS TANAH DIBEBASKAN	: 1.516 M <sup>2</sup>
HARGA PER M <sup>2</sup>	: Rp 1.200.000,00
HARGA GANTI RUGI	: 1.516 M <sup>2</sup> x Rp 1.200.000,00

**= Rp 1.819.200.00,00**

Sedangkan Pemerinrah mengajukan penawaran uang ganti untung sebagaimana sesuai dengan Appraisal untuk tanah milik Penggugat, yakni:

NAMA	: ROHADIYANTO
LUAS TANAH SHM	: 3.480 M <sup>2</sup>
LUAS TANAH DIBEBASKAN	: 1.516 M <sup>2</sup>
HARGA PER M <sup>2</sup>	: Rp 597.844,00
HARGA GANTI RUGI	: 1.516 M <sup>2</sup> x Rp 597.844,00
	<b>= Rp 906.332.000,00</b>

Penggugat merasa ganti untung yang diajukan oleh Pemerintah tidak adil karena tanah miliknya dihargai sama seperti tanah milik warga yang lain, dimana tanah miliknya terletak di depan jalan utama dan bersebelahan/atau berbatasan dengan terminal (*rest area*)Klonengan serta wilayah Kaligayam arah Prupuk (Selatan), jelas sangat berbeda dengan lokasi arah desa Pakulaut.<sup>69</sup>

Pemerintah (Tergugat) memberikan 2x (dua kali) musyawarah untuk membahas kesepakatan harga ganti untung tetapi Penggugat menyatakan tidak bersedia. Selanjutnya, Penggugat mendapatkan penawaran terakhir yang total ganti untung untuk tanahnya senilai

---

<sup>69</sup>Rohadiyanto, Penggugat, *Wawancara*, Margasari, 7 Januari 2021

seperti yang Pemerintah tawarkan dan tetap masih keberatan karena menganggap tidak sesuai dengan Undang-Undang.

Gugatan tersebut disangkal oleh Tergugat karena dalam gugatannya Penggugat tidak cermat dalam menentukan Para Pihak khususnya Bupati Tegal. Bupati Tegal sama sekali tidak ada kaitan hukumnya dengan permasalahan ini. Sehingga Penggugat telah salah menarik Pihak Tergugat dalam perkara ini (*error in persona*). Oleh karena itu, terhadap gugatan Penggugat sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima. Dalam hal ganti untung, harga yang ditawarkan oleh Penggugat sangat tidak sesuai dengan konsultan/appraisal publik. Apabila permintaan dikabulkan, maka akan terjadi potensi kerugian keuangan negara dan dapat dikategorikan sebagai suatu tindak pidana korupsi.

Hakim menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat, dan pada akhirnya Penggugat menerima nilai ganti untung yang sudah ditetapkan oleh Pemerintah. Awalnya Penggugat merasa tidak adil karena setiap meter tanahnya dihargai sama dengan tanah milik yang lain tetapi itu sudah menjadi keputusan Hakim untuk menolak pengajuan ganti ruginya sehingga beliau sudah menerima ganti untung tersebut dengan ikhlas.<sup>70</sup>

---

<sup>70</sup>Rohadiyanto, Penggugat, *Wawancara*, Margasari, 7 Januari 2021

b. Pelaksanaan

- a) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dilaksanakan harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yaitu dilakukan dalam jangka waktu 30 hari kerja dan kegiatan yang dilakukan terdiri dari 2 macam yaitu yang pertama, pengukuran dan pemetaan bidang perbidang dan yang kedua adalah pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.

Hasil kegiatan ini akan diumumkan 14 hari kerja secara bertahap, parsial atau keseluruhan di Kantor Desa/Kelurahan, Kantor Kecamatan dan tempat Pengadaan Tanah berupa hak, luas, letak dan peta bidang tanah objek pengadaan tanah. Ada kemungkinan pihak yang berhak atas tanah tidak menerima hasil tersebut, selanjutnya dapat mengajukan keberatan ke Lembaga Petanahan dalam jangka waktu 14 hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi.

- b) Penilaian ganti kerugian

Merujuk pada ketentuan Pasal 31 sampai dengan Pasal 36, maka pihak yang berwenang menetapkan penilaian terhadap objek pengadaan tanah adalah Lembaga Pertanahan yang selanjutnya

dibentuk Panitia Pengadaan Tanah (P2T) yaitu dalam hal ini dilakukan oleh Tim Penilai. Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal hanya melakukan pengukuran bidang per bidang tanah yang terdiri dari tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah dan kerugian yang lain yang dapat dinilai. Selanjutnya data-data tersebut diserahkan kepada Tim Penilai untuk ditentukan besarnya nilai ganti kerugian.

Penetapan nilai ganti kerugian diumumkan bersamaan pengumuman penetapan lokasi pembangunan. Penilaian ini wajib disampaikan P2T kepada Lembaga Pertanahan dalam Berita Acara dan harus dapat dipertanggung jawabkan karena hasil penilaian ini akan menjadi pedoman pada saat dilakukan musyawarah penetapan ganti kerugian. Jika terjadi pelanggaran maka dapat dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan terkait.

c) Musyawarah penetapan ganti kerugian

P2T melaksanakan musyawarah dengan pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan dalam rangka menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian yang layak dan adil, dengan mempertimbangkan nilai tanah berdasarkan nilai nyata/appraisal dan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan

(NJOP).<sup>71</sup> Musyawarah dilakukan dalam waktu 30 hari kerja terhitung sejak diumumkannya hasil penilaian.

Hasil musyawarah yang telah mencapai kata mufakat, akan dicatat dalam Berita Acara Kesepakatan. Namun, dalam hal tidak terjadi kesepakatan maka pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan paling lama 14 hari kerja terhitung setelah musyawarah dilakukan dalam bentuk permohonan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat.

Pengadilan Negeri mengeluarkan hasil keputusan paling lama dalam waktu 30 hari dan dalam hal masih terdapat pihak yang keberatan dengan hasil putusan dapat mengajukan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung dalam jangka waktu paling lama 14 hari kerja. Putusan MA berisi keputusan yang berkekuatan hukum tetap dan menjadi dasar pembayaran ganti kerugian. Selanjutnya, dalam hal pihak yang berhak tidak mengajukan gugatan dalam jangka waktu yang telah ditentukan maka dinyatakan pihak tersebut menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian.

d) Pemberian Ganti Kerugian

Pemberian ganti kerugian berlandaskan hasil penilaian yang telah disepakati dalam musyawarah dilakukan secara langsung kepada pihak yang berhak, yaitu baik pemegang hak atas tanah,

---

<sup>71</sup>Bambang Istijono, *Loc.cit*

pemegang hak pengelolaan, nadzir untuk tanah wakaf, pemilik tanah bekas milik adat, masyarakat hukum adat, pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik, pemegang dasar penguasaan atas tanah dan/atau pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah. Bentuk pemberian ganti kerugian yang diberikan dapat berupa:

- 1) Uang
- 2) Tanah pengganti
- 3) Pemukiman kembali
- 4) Kepemilikan saham
- 5) Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak

Pada proyek pelaksanaan *fly over* ruas jalan Tegal-Pemalang-Pekalongan seluruh bentuk ganti kerugian diberikan dalam bentuk uang. Uang tersebut diberikan melalui rekening buku tabungan. Satu bidang tanah diberikan satu rekening buku tabungan. Hal ini dilakukan agar pemberian besarnya ganti kerugian jelas dan transparan, sehingga tidak tercampur dengan nilai satu bidang tanah dengan yang lainnya.<sup>72</sup>

---

<sup>72</sup>Agus Sisworo, Bagian Kepegawaian Badan Pertanahan Kabupaten Tegal, *Wawancara*, Tegal, 12 Agustus 2021

e) Pelepasan Tanah Instansi

Pelepasan dikuasai oleh Pemerintah atau Badan Usaha Milik Negara (BUMN)/Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang diberi pelimpahan kewenangan tersebut. Pelepasan dilakukan maksimal 60 hari sejak penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.

Saat proses tahap pelaksanaan, Tergugat memberikan 3 (tiga) kali undangan untuk para pihak yang tanahnya terkena proyek pembangunan *fly over*. Undangan tersebut diberikan kepada Perangkat Desa Pakulaut untuk disampaikan kepada seluruh pemilik tanah yang tanahnya terkena dampak dalam proses penyelenggaraan *fly over* ruas jalan Tegal-Pemalang-Pekalongan. Tergugat dapat membuktikan berupa Surat Bukti Perihal Undangan yang diberikan kepada seluruh pemilik tanah:

1. Surat Nomor: UM.02.06/SPJN.I-JTG/XI/2016-21 tertanggal 30 November 2016 (tahap 1)
2. Surat Nomor: UM.02.06/SPJN.I-JTG/XII/2016-17 tertanggal 2 Desember 2016 (tahap 2)
3. Surat Nomor: UM.02.06/SPJN.I-JTG/XII/2016-17 tertanggal 6 Desember 2016 (tahap 3)

Surat undangan nomor: UM.02.06/SPJN.I-JTG/XI/2016-21 tertanggal 30 November 2016, untuk hadir pada hari Jum'at tanggal 2 Desember 2016 pukul 09.00 WIB bertempat di Aula Kantor Kecamatan Margasari, acara musyawarah kesepakatan harga ganti rugi hak atas tanah yang dipergunakan untuk rencana Pembangunan *Fly Over* pada perlintasan sebidang Klonengan.

Surat undangan nomor: UM.02.06/SPJN.I-JTG/XII/2016-17 tertanggal 2 Desember 2016, untuk hadir pada hari Senin, tanggal 5 Desember 2016 pukul 13.30 WIB bertempat di Aula Kantor Kecamatan Margasari, acara musyawarah tahap 2 (dua) guna membahas kesepakatan harga ganti rugi atas tanah yang digunakan untuk rencana Pembangunan *Fly Over* pada perlintasan sebidang Klonengan untuk 3 (tiga) bidang tanah.

Dua dari musyawarah tersebut, Penggugat menyatakan tidak bersedia untuk menerima uang ganti yang ditawarkan Tergugat tersebut, selanjutnya Penggugat diundang kembali untuk menghadiri Rapat Fasilitasi Pembahasan harga pembangunan *Fly Over* sebagaimana surat undangan dari Setda Pemerintah Kabupaten Tegal, Bupati Tegal Nomor: 005/01.01/204/2017 tanggal 5 Januari 2017 yang ditandatangani oleh Sekretaris Daerah Pemerintah Kabupaten Tegal, yaitu Drs. Haron Bagas Prakosa,

M.Hum yang mengajukan penawaran uang ganti rugi sesuai dengan Appraisal.

Proses pelaksanaan pengadaan tanah yang terjadi dalam pembangunan *Fly Over* di lintasan Klonengan, menurut penulis sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Proses yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah (P2T) sudah sesuai dari mulai tahap persiapan sampai tahap akhir yaitu pelepasan tanah. Prosedur dijalankan dengan baik walaupun terdapat permasalahan mengenai nilai ganti rugi yang ditetapkan awalnya, namun akhirnya panitia dapat menyelesaikan permasalahan tersebut dan disetujui oleh pihak yang bersangkutan.

**B. Pencapaian Nilai Keadilan Bagi Masyarakat Yang Terdampak Proyek Pembangunan *Fly Over (FO)* Klonengan Kecamatan Margasari Kabupaten Tegal**

Pandangan Hans Kelsen mengenai Teori Keadilan bersifat positivisme, yaitu nilai-nilai keadilan individu dapat diketahui dengan aturan-aturan hukum yang mengakomodir nilai-nilai umum, namun tetap pemenuhan rasa keadilan dan kebahagiaan diperuntukan tiap individu. Teori tentang keadilan seperti yang dikemukakan oleh Hans Kelsen menitik beratkan keadilan sebagai tujuan hukum.

Nilai-nilai keadilan juga tercermin dalam sila kelima Pancasila yaitu sila keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Dimana sila kelima Pancasila dijiwai oleh sila kesatu, kedua, ketiga dan keempat. Keadilan bagi seluruh rakyat

Indonesia dalam sila kelima mengandung arti bahwa setiap rakyat Indonesia mendapat perlakuan yang adil dalam segala bidang, baik dalam sosial, politik, hukum, ekonomi dan budaya. Penerapan nilai-nilai keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, meliputi segala upaya dalam mengembangkan pertumbuhan ekonomi yang dihubungkan dengan pemerataan pembangunan dan hasil pembangunan dalam rangka mewujudkan kemakmuran yang berkeadilan bagi seluruh rakyat Indonesia dalam sistem ekonomi.<sup>73</sup>

Pencapaian nilai keadilan bagi masyarakat dalam proyek pembangunan *Fly Over Ruas Jalan Tegal-Pemalang-Pekalongan* menurut penulis, sudah sesuai dengan nilai keadilan. Walaupun pada awal musyawarah yang dilakukan oleh Pemerintah mendapatkan sanggahan dari pihak Penggugat. Dalam Kasus Putusan No. 05/Pdt.G/2017/PN.Slw, Penggugat awalnya menolak nilai kerugian yang ditawarkan oleh Pemerintah. Karena menurut Rohadiyanto (Penggugat), harga yang Pemerintah tawarkan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Harga tanah milik Rohadiyanto dihargai sama dengan besarnya harga tanah oleh warga lain. Sedangkan kedudukan tanah Rohadiyanto yaitu jauh didepan jalan raya. Hal itu yang menyebabkan Penggugat tidak menyetujui besarnya ganti kerugian yang ditawarkan.

Penggugat merasa tidak mau rugi, karena baginya tanah yang terletak di depan jalan raya harganya harus lebih tinggi/mahal daripada tanah yang berada di

---

<sup>73</sup>Nanin Koeswadi Astuti, *Penerapan Nilai-Nilai Keadilan Sosial dalam Konstitusi Ekonomi*. Studi terhadap pembatalan UU Sumber daya air oleh Mahkamah Konstitusi. Vol6, No. 3, Desember 2020, hlm. 337

bagian dalam. Sedangkan Pemerintah menghargai tanah tersebut sama dengan tanah yang lainnya, dan harga tersebut sudah sesuai dengan perhitungan konsultan/apraisal publik.

Pemerintah mengadakan beberapa kali musyawarah untuk mendapatkan harga ganti rugi yang sesuai dan disetujui dengan para masyarakat. Dan hanya Rohadiyanto (Penggugat) yang belum bisa menerima harga tersebut. Penggugat menghargai tanahnya sendiri dengan harga yang sangat berbeda dari yang ditawarkan oleh Pemerintah. Tetapi Pemerintah menolak usulan harga tersebut, Pemerintah menjelaskan bahwa harga yang diusulkan oleh Penggugat yang tidak sesuai dengan perhitungan konsultan. Apabila harga yang diusulkan oleh Penggugat dikabulkan, maka akan terjadi potensi kerugian keuangan negara dan dapat dikategorikan sebagai suatu tindak pidana korupsi.

Rohadiyanto sebagai Penggugat awalnya merasa tidak adil dengan nilai harga ganti rugi tersebut. Namun setelah beliau mengajukan gugatan dan gugatan tersebut ditolak oleh Hakim, dia akhirnya menyerahkan semua ganti rugi tersebut sepenuhnya ke Pemerintah. Bagi dia apabila kasus ini diajukan banding pun, tidak akan dikabulkan sehingga Penggugat menerima besarnya ganti kerugian tersebut.<sup>74</sup>

Pencapaian nilai keadilan bagi masyarakat yang terdampak proyek pembangunan *Fly Over* sudah sesuai menurut Penulis sesuai dengan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pemberian ganti kerugian yang

---

<sup>74</sup> Rohadiyanto, Penggugat, *Wawancara*, Margasari, 7 Januari 2021

layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Besarnya ganti kerugian sudah disamaratakan antara Penggugat dengan masyarakat lain tidak melihat letak kedudukan dimana lahan tersebut. Karena harga ganti kerugian yang diajukan sudah sesuai dengan peraturan yang ada. Tidak dibedakan antara tanah yang satu dengan yang lain. Begitu juga bagi Pemerintah, bahwa harga tersebut yang sudah sesuai dengan perhitungan konsultan/ apraisal publik tidak merugikan untuk pembangunan kepentingan umum.

### **C. Implementasi Ganti Rugi Pengadaan Tanah Agar Sesuai Dengan Nilai Keadilan**

Prinsip-prinsip/asas pembebasan/pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum telah diuraikan dalam penjelasan Pasal 2 UU No. 2 tahun 2012 adalah:<sup>75</sup>

1. Prinsip Kemanusiaan adalah pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
2. Prinsip Keadilan adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.

---

<sup>75</sup>Sahnun, 2015, "Penerapan Prinsip Keadilan dalam Pembebasan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum", *Jurnal IUS Vol. 3No. 9*, hal. 424 <https://jurnal.uai.ac.id> diakses pada 27 November 2021 pukul 14.14 WIB

3. Prinsip Kemanfaatan adalah hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa dan negara.
4. Prinsip Kepastian adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak.
5. Prinsip Keterbukaan adalah bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan yang dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah.
6. Prinsip Kesepakatan adalah di dalam proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa didasari oleh suatu unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.
7. Prinsip Keikutsertaan adalah dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.
8. Prinsip Kesejahteraan adalah pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.
9. Prinsip Keberlanjutan adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus menerus, berkesinambungan untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

10. Prinsip Keselarasan adalah pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

Dari prinsip-prinsip pembebasan/pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatas, di dalam pelaksanaannya harus sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat, keseimbangan tersebut dapat terjadi dengan adanya pemberian ganti kerugian yang layak dan adil. Pentingnya penerapan keadilan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah untuk menjamin keberlangsungan produktivitas masyarakat yang terkena dampak pengadaan tanah.

Penerapan prinsip keadilan dalam menentukan nilai ganti kerugian, tidak hanya melihat nilai tanahnya saja melainkan juga memperhitungkan nilai ekonomis atas tanah tersebut. Karena tidak jarang tanah yang menjadi objek pengadaan tanah, merupakan objek mata pencaharian masyarakat sehingga diharapkan adanya perhitungan nilai ekonomis yang tepat agar tidak menyengsarakan masyarakat tersebut.

Pada prinsipnya, Islam memberikan jaminan perlindungan hak bagi setiap orang. Setiap pemilik hak boleh menuntut pemenuhan haknya. Apabila terjadi pelanggaran atau perusakan hak, maka pemilik hak dapat menuntut ganti rugi

atau kompensasi yang sepadan dengan haknya.<sup>76</sup> Berkaitan dengan pembebasan tanah, esensi yang harus diperhatikan yaitu asas keadilan dan di dalam Al-Quran dijelaskan pandangan mengenai keadilan demi untuk memelihara tubuh masyarakat.

Beberapa ketentuan dalam regulasi pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia apabila ditinjau dari prinsip keadilan pada hukum Islam antara lain:<sup>77</sup>

1. Pelaksanaan Musyawarah/ Konsultasi Publik pada Tahapan Perencanaan

Kata musyawarah pada dasarnya hanya digunakan untuk hal-hal yang baik, sejalan dengan makna dasarnya. Sedangkan menurut istilah fiqh adalah meminta pendapat orang lain atau umat mengenai suatu urusan. Kata musyawarah juga umum diartikan dengan perundingan atau tukar pikiran. Dalil musyawarah terdapat dalam Q.S.A-Syura (42) ayat 38.

Musyawarah atau konsultasi publik pada pelaksanaan pengadaan tanah dapat dilakukan dengan berbagai cara dan bentuk. Akan tetapi tujuan dari musyawarah tetap sama, yakni untuk menyelesaikan suatu masalah dan memperoleh hasil atau keputusan yang lebih baik dan adil dalam penyelesaiannya karena dilakukan dan disepakati oleh banyak pihak.

---

<sup>76</sup>Dimyauddin Djuwaini, 2008, *Pengantar Fiqih Muamalah* Cetakan Pertama, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.12.

<sup>77</sup>Tegar Gallantry, Yusuf Hidayat dan Fokky Fuad Wasitaatmadja, 2021, "Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Tanah Nasional dan Hukum Islam", *Jurnal Al-Azhar No. 1 Vol. VI*, hal. 70 diakses pada 28 Desember 2021 puku 14.16 WIB

## 2. Penilaian Nilai Ekonomis Tanah Sebagai Dasar Pembayaran Ganti Kerugian

Hak individu dalam Islam, tidak boleh diambil dengan cara sewenang-wenangnya. Pemberian ganti kerugian dalam pembangunan untuk kepentingan umum harus berdasarkan sesuai dengan nilai ekonomis tanah yang berlaku. Tidak melebihi apalagi mengurangi dari nilai ekonomis tanah. Pemberian ganti kerugian menggunakan nilai ekonomis tanah sesuai dengan appraisal publik. Sehingga tidak membedakan harga tanah yang satu dengan yang lain, semua disama ratakan.

Menurut pendapat penulis, implementasi ganti rugi pengadaan tanah dalam proyek pembangunan *Fly Over* pada lintasan Klonengan agar sesuai dengan nilai keadilan harus sesuai dengan prinsip-prinsip. Jika dilihat dari prinsip keadilan Islam, pemberian ganti rugi sudah sesuai dengan ketentuan. Yakni adanya penyelenggaraan musyawarah dalam mengambil keputusan dan penilaian ekonomis tanah yang sesuai dengan appraisal publik. Begitu juga sesuai dengan prinsip-prinsip dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, adanya pembangunan *Fly Over* di lintasan Klonengan ini sangat memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat. Adanya pemberian ganti kerugian juga menjadi jaminan kesejahteraan bagi masyarakat yang tanahnya terdampak proyek tersebut sehingga memberikan nilai tambah bagi keberlangsungan hidupnya.

#### 4. Contoh Akta Pelepasan Hak

##### PELEPASAN DAN PENYERAHAN HAK ATAS TANAH

Nomor: 10.

- Pada hari ini, Rabu tanggal empatbelas Maret duaribu tujuhbelas (14-03-2017), pukul sembilan lebih duabelas menit Waktu Indonesia Bagian Barat -- (09.12 WIB). -----

- Berhadapan dengan saya Nurizka Tiffany, Sarjana Hukum, Magister ----- Kenotariatan, Notaris di Tegal, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, --- Notaris kenal, yang nama-namanya akan disebut pada akhir akta ini : -----

- I. Tuan JOHARIYANTO, tempat tanggal lahir Tegal, tujuh Desember seribu sembilanratus enampuluh satu (07-12-1961), Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3374130712610001, bertempat tinggal di Desa Pakubumi, Kabupaten Tegal, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 001, Kecamatan Margasara;----menurut keterangannya bertindak berdasarkan atas kekuatan Akta Nomor 22 tanggal 29-10-2014 (duapuluh sembilan Oktober duribu empatbelas) dan Akta Kuasa Nomor 23 tanggal 29-10-2014 (duapuluh sembilan Oktober duaribu empatbelas) yang keduanya dibuat dihadapan BAGUS NUGRAHA KUSUMA WARDHANA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang dalam hal ini dari dan demikian itu untuk dan atas nama serta sah mewakili Tuan YANA HERIYANA ROCHIM, Sarjana Ekonomi, tempat tanggal lahir Jakarta, tujuhbelas Mei seribu

sembilanratus limapuluh sembilan (17-05-1959), Swasta, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 317407170559003, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Jalan Cilandak I nomor 9, Rukun Tetangga 009, Rukun Warga 001, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, yang dalam memberikan kuasa tersebut telah memperoleh persetujuan dari istrinya yaitu Nyonya ENDANG SETYAWATI, tempat tanggal lahir Jakarta, tigabelas Juli seribu sembilanratus limapuluh Sembilan (13-07-1959), Ibu Rumah Tangga, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 09.5307.530759.0277, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Jalan Wijaya V nomor 19, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 001, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru; -----  
- selanjutnya dalam akta ini pihak yang Melepaskan dan Menyerahkan Hak --  
Atas Tanah akan disebut juga sebagai "PIHAK PERTAMA"; -----  
II. Tuan RADITYA WARDHANA, tempat tanggal lahir Semarang, tiga -----  
Maret seribu sembilanratus delapanpuluh delapan, Direktur Utama dari -----  
Pejabat Pemubuat Komitmen (PPK) Ruas Jalan Tegal-Pemalang-----  
Pekalongan Bina Marga Jawa Tengah yang akan disebut dibawah ini, -----  
Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor -----  
3174070303880001, -bertempat tinggal di Tegal, Jalan Lebaksau I nomor 31,  
Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 007, yang untuk sementara waktu berada  
di Tegal; -----

- menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut diatas selaku Direksi dari dan demikian itu untuk dan atas nama serta sah mewakili perseroan terbatas PPK RUAS JALAN TGL-PML-PKL berkedudukan di Tegal yang didirikan dengan akta tanggal duapuluh sembilan Januari duaribu empatbelas (29-01-2014) Nomor 111 yang dibuat dihadapan JIMMY TANAL, Sarjana Hukum, Notaris Pengganti dari HASBULLAH ABDUL RASYID, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan Notaris di Jakarta Selatan yang anggaran dasar mana telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal tiga Maret duaribu empatbelas (03-03-2014) Nomor AHU-08990.AH.01.01.Tahun 2014 yang diubah dengan akta nomor 76 tanggal sepuluh April seribu duaribu empatbelas (10-04-2014) yang dibuat oleh JIMMY TANAL Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, pengganti dari HASBULLAH ABDUL RASYID, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Selatan, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-02360.40.20.2014 tanggal 02 (dua) Mei 2014 (duaribu empatbelas) yang untuk melakukan perbuatan hukum didalam akta ini telah memperoleh persetujuan dari Komisaris perseroan yaitu tuan ARIEF BUDI SATRIYA, tempat tanggal lahir Jakarta, tujuhbelas Maret seribu sembilanratus tujuh puluh dua (17-03-1972), Swasta, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3275101703720008, bertempat tinggal di Bekasi, Jalan Rajawali I BP-11/4, Rukun Tetangga 008, Rukun

Warga 015, Kelurahan Jatisampurna, Kecamatan Jatisampurna, sebagaimana ternyata dalam Surat Persetujuan yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup tanggal tigapuluh Mei duaribu limabelas (30-05-2015) yang aslinya telah diperlihatkan kepada saya, Notaris. -----

- Selanjutnya disebut sebagai "PIHAK KEDUA"; -----

- Para penghadap bertindak sebagaimana tersebut diatas menerangkan -----  
terlebih dahulu dalam akta ini : -----

- bahwa Pihak Pertama adalah pemilik atau yang berhak atas sebidang tanah :

Sebidang tanah Hak Milik Nomor 578/Bringin seluas ± 1567 m2 (lebih -----  
kurang empatribu limaratus tigapuluh tujuh meter persegi), sebagaimana -----

diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24-01-1996 nomor 895/1996 dan ----

sertifikat tanggal 25-1-1996 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor -----

Pertanahan Kabupaten Tegal, tercatat atas nama SUGIONO MULYA -----

yang terletak di : -----

Propinsi : Jawa Tengah; -----

Kotamadya : Tegal; -----

Kecamatan : Margasara; -----

Kelurahan : Bringin; -----

demikian berikut segala sesuatu yang telah dan/atau kemudian hari akan -----

didirikan dan ditanam diatas tanah tersebut, yang menurut sifatnya, -----

peruntukannya ataupun penetapan Undang-undang dianggap sebagai -----

benda --tetap, (untuk selanjutnya tanah berikut segala sesuatu yang telah -----

dan/atau kemudian hari akan didirikan, ditanam dan ditempatkan diatas -----  
tanah, dan bangunan tersebut dalam bahwa Pihak Pertama bermaksud hendak  
melepaskan dan mengalihkan Persil yang dimiliki tersebut kepada Pihak -----  
Kedua yang juga bermaksud hendak menerima pelepasan dan -----  
penyerahan Persil tersebut dari Pihak Pertama. -----

- bahwa Pelepasan dan penyerahan hak ini menurut keterangan para pihak ----  
dilaksanakan dan diterima dengan harga Rp.921.123.654,- (sembilan ratus --  
duapuluhsatu juta seratus duapuluh tiga ribu enam ratus limapuluhempat -----  
rupiah) sehingga akta ini berlaku juga sebagai tanda penerima (kuitansi) yang  
sah. -----

- Selanjutnya para pihak menerangkan bahwa pelepasan dan penyerahan hak  
ini dilaksanakan dan diterima dengan syarat-syarat dan ketentuan -----  
ketentuan sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini apa yang dilepaskan dan diserahkan tersebut menjadi Hak Pihak  
Kedua dan mulai hari ini pula segala keuntungan yang didapat dari serta -----  
segala kerugian yang diderita mengenai hak atas tanah tersebut adalah untuk -  
dan menjadi tanggungan Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

- Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua, bahwa apa yang dilepaskan dan ----  
diserahkan dengan akta ini benar-benar adalah haknya Pihak Pertama, bebas -  
dari sitaan dan tidak dijamin atau dibebani berupa tanggungan apapun ----

juga, belum dioperkan atau diserahkan kepada orang lain, dan tentang itu ---  
baik sekarang maupun dikemudian hari, Pihak Kedua tidak akan mendapat --  
tuntutan dari pihak lain, yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu ---  
atau turut mempunyai hak atas apa yang dijual dan diserahkan itu, dengan ---  
membebaskan Pihak Kedua, dari segala tuntutan dari pihak lain mengenai hal-  
hal tersebut. -----

----- Pasal 3 -----

- Pihak Pertama memberi kuasa kepada Pihak Kedua dengan hak substitusi, -  
guna kepentingan Pihak Kedua untuk : -----

- a. mengerjakan segala sesuatu yang diperlukan untuk mengajukan permohonan -  
segala sesuatu hak yang dimungkinkan atas tanah tersebut diatas dari pihak ---  
yang berwenang atas nama Pihak Kedua. -----
- b. menerima pemberian hak tersebut, mendaftarkannya, menerima sertifikatnya,  
menjual, melepaskan atau memindahkan hak atas tanah tersebut menjadi atas -  
nama Pihak Kedua, apabila ternyata sertifikat tanah tersebut menjadi atas ----  
nama Pihak Pertama, dan selama tanah tersebut belum dibalik nama menjadi -  
atas nama Pihak Kedua, mewakili Pihak Pertama dalam segala hal, urusan dan  
tindakan, tidak ada yang dikecualikan, sehingga Pihak Kedua berhak untuk ---  
melakukan sesuatu yang Pihak Pertama sendiri sebagai pemakai tanah -----  
tersebut berhak melakukan dan mengerjakannya. -----

- Untuk itu menghadap dimana perlu, memberikan keterangan keterangan, ---  
membuat, suruh membuat, menandatangani akta-akta dan surat-surat -----

lainnya, melakukan pembayaran, selanjutnya melakukan apapun juga yang ---  
dipandang baik dan berguna oleh penerima kuasa atau yang diminta oleh -----  
Pihak yang berwajib sehingga pengurusan tersebut selesai sama sekali dan ----  
tidak ada yang dikecualikan. -----

----- Pasal 4 -----

- Kuasa yang diberikan dalam akta ini tidak dapat dicabut kembali dan tidak -  
akan berakhir karena sebab-sebab yang dimaksud dalam pasal 1813 Kitab ----  
Undang-Undang Hukum Perdata. -----

- Kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari -----  
perjanjian ini, yang tidak akan dibuat jika kuasa-kuasa itu dihapuskan. -----

----- Pasal 5 -----

- Tentang perjanjian ini dengan segala akibatnya serta pelaksanaannya kedua-  
belah pihak memilih tempat tinggal yang tetap dan seumumnya di Kantor ----  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang. -----

----- Pasal 6 -----

- Ongkos akta ini dan biaya-biaya lainnya yang bertalian dengan pembuatan --  
perjanjian ini ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua. -----

- Penghadap saya, Notaris kenal. -----

----- DEMIKIANLAH AKTA INI -----

- Dibuat dan dilangsungkan di Tegal pada hari dan tanggal tersebut pada  
Kepala Akta ini, dengan dihadiri oleh : -----

1. Nyonya SRI WARDHANI, Sarjana Hukum, Magister Hukum, -----

tempat tanggal lahir Tegal, sembilanbelas April seribu sembilanratus -----  
tujuh puluh lima (19-04-1975), bertempat tinggal di Tegal, Perumahan -----  
Klipang Blok R 18 nomor 7, Kelurahan Slerok, Kecamatan Tegal Timur; --

2. Tuan NUR CAHYA, Sarjana Hukum Islam, tempat tanggal lahir -----  
Demak, sepuluh Agustus seribu sembilanratus delapan puluh empat -----  
(10-08-1984), bertempat tinggal di Tegal, Sembungharjo, Rukun -----  
Tetangga 004, Rukun Warga 006, Kelurahan Kejambon, Kecamatan Tegal  
Selatan. -----

- Keduanya karyawan Notaris sebagai saksi-saksi. -----

- Segera setelah akta ini saya, Notaris bacakan kepada para penghadap dan ---  
saksi-saksi, maka akta ini ditanda tangani oleh para penghadap, saksi-saksi --  
dan saya, Notaris. -----

- Dilangsungkan dengan tanpa perubahan. -----

Minuta (asli) akta ini telah ditandatangani dengan semestinya. -----

Diberikan sebagai SALINAN. -----

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Sesuai dengan rumusan masalah dan berdasarkan hasil penelitian sebagaimana dalam bab-bab sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses penyelesaian sengketa antara Penggugat dengan Tergugat dalam Putusan Nomor 05/Pdt.G/2017/PN.Slawi sebelum Litigasi adalah adanya musyawarah secara mufakat antara Penggugat dan Tergugat, namun tidak menemukan titik temu mengenai hal ganti kerugian yang ditawarkan. Penggugat kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Slawi. Namun kemudian gugatan tersebut ditolak karena menurut Majelis Hakim, harga yang diajukan oleh Penggugat tidak sesuai dengan appraisal publik.
2. Pencapaian nilai keadilan bagi masyarakat yang terdampak proyek pembangunan *Fly Over* sudah sesuai. Harga ganti rugi setiap tanah yang terdampak pembangunan *Fly Over* disamaratakan satu sama lain. Begitu juga bagi Pemerintah, bahwa pemberian ganti rugi tersebut sudah sesuai dengan harga konsultan/appraisal publik sehingga tidak menimbulkan adanya kerugian negara.
3. Implementasi ganti rugi sesuai dengan nilai keadilan dalam kasus ini, sudah sesuai dengan nilai keadilan dalam Islam. Yaitu dilihat dari penyelenggaraan

musyawarah terlebih dahulu antara Penggugat dan Tergugat, lalu pemberian ganti rugi sesuai dengan nilai ekonomis tanah. Begitu juga sesuai dengan prinsip-prinsip yang terdapat dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

## **B. Saran**

Berdasarkan beberapa kesimpulan di atas, berikut ini dikemukakan beberapa saran yang ingin Penulis sampaikan terkait dengan permasalahan yang Penulis kaji. Adapun saran-saran tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bagi Masyarakat Umum, seharusnya masyarakat mengikuti rangkaian proses pengadaan tanah sesuai dengan arahan pemerintah yang telah ditetapkan. Sebagai contoh yaitu hadir dalam penyelenggaraan musyawarah yang sudah direncanakan oleh pemerintah untuk membahas soal ganti kerugian yang akan diberikan. Sehingga apabila terdapat keputusan yang kurang, dapat diselesaikan dengan cara mufakat.
2. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, seharusnya lebih menghimbau dan membantu masyarakat terutama dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Apabila ada masyarakat yang merasa dirugikan dan memberikan komplain mengenai besarnya ganti kerugian, sebaiknya Kantor Pertanahan membantu agar masyarakat tersebut mengikuti musyawarah yang sudah diselenggarakan oleh Tim Penilai.

3. Bagi Pemerintah, seharusnya lebih sering mengadakan sosialisasi untuk memberikan edukasi mengenai pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum kepada masyarakat-masyarakat. Sehingga masyarakat lebih jelas mengenai pengadaan tanah, ganti rugi yang didapatkan, dan prosedur-prosedurnya dari awal sampai akhir.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Adolf, Huala. (2004), *Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ahmad Rubaie, Ahmad. (2007), *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Surabaya: Bayumedia.
- Amirudin dan Zainal Asikin. (2004), *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Amriyani, Nurnaningsih. (2012), *Mediasi “Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan”*, Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Djuwaini, Dimyauddin. (2008), *Pengantar Fiqih Muamalah Cetakan Pertama*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Harsono, Boedi. (2007), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- \_\_\_\_\_ (2008), *Hukum Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Hartanto, Andy. (2015), *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Surabaya: Laksbang Justitia.
- Iskandar Syah, Mudakir. (2007), *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta: Jalan Permata Askara.
- \_\_\_\_\_ (2010), *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jakarta: Jalan Permata Askara.
- Joni. (1982), *Pertanahan Dalam Pembangunan Indonesia*, Departemen Penerangan Republik Indonesia, hal. 165.
- Limbong, Bernhard. (2011), *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta: Marghareta Pustaka.

- Murad, Rusmadi. (2013), *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek*, Bandung: Mandar Maju.
- Oloan Sitorus & Dayat Limbong, 2004, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, hal. 6
- Poerwandari, Kristi. (2005), *Pendekatan Kualitatif dalam Penelitian Perilaku Manusia*, Depok: LPSP3 FP UI.
- Priyatna Abdurrasyid, 2002, *Abitrase & Alternative Penyelesaian Sengketa*, Fikahati Aneska, Jakarta, hal. 15
- R Setiawan, R. (1977), *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta.
- Rahardjo, Satjipto. (1991), *Ilmu Hukum* Cetakan ke-3, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Rahmadi, Takdir. (2011), *Hukum Lingkungan Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- S. Nasution, Dari. (1986), *Metode Penelitian Naturalistik*, Bandung: Tarsito.
- S.W, Maria. (1994), *Antara Kepentingan Pembangunan dan Keadilan "Forum Diskusi Alternatif"*, Yogyakarta: Universitas Adma Jaya.
- Santoso, Urip. (2010), *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Sarjita. (2005), *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta: Tugujogja Pustaka.
- Soekanto, Soerjono. (1984), *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- \_\_\_\_\_ (1985), *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Press.
- Solly Lubis, M. (1994), *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: CV. Mandar Maju.
- Sulaeman, Abdullah. (2010), *Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta: Jalan Permata Aksara.

Usman, Rachmadi. (2003), *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Utrecht, E. (1959), *Pengertian dalam Hukum Indonesia Cet. Ke-6*, Jakarta: Balai Buku Ihtiar.

Widya Muliawan, Jarot. (2016), *Cara Mudah Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Yogyakarta: Buku Litera.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

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

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional

## **C. Jurnal Online**

Adhaper. (2015), "Tipologi Sengketa Tanah dan Penyelesaiannya", *Jurnal Hukum Acara Perdata Vol. 1 No. 2* diakses pada 5 Agustus 2021 pukul 15.20

- Ibrahim, Wahyu. (2019), “Konsinyasi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”, *USU Jurnal Law*, Vol. 7 No. 2, hal. 7 diakses pada 20 Oktober 2021 pukul 09.30 WIB
- Istijono, Bambang. (2014), “Lahan Menjadi Faktor Penghambat dalam Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal Rekayasa Sipil Vol. 10 No.2*, Fakultas Teknik Universitas Andalas, Padang, hal. 52
- Johan Nasution, Bahder. (2014), “Kajian Filosofis tentang Konsep Keadilan dalam Pemikiran Klasik sampai Pemikiran Modern”, *Jurnal Yustisia Vol. 3 No. 2*, hal. 125, diakses pada 25 Januari 2021 pukul 12.50 WIB.
- Sahnan. (2015), “Penerapan Prinsip Keadilan dalam Pembebasan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal IUS Vol. 3 No. 9*, hal. 424 <https://jurnal.uai.ac.id> diakses pada 27 November 2021 pukul 14.14 WIB
- Subekti, Rahayu. (2016), “Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal Yustisia Vol. 5 No. 2* <https://jurnal.uns.ac.id/yustisia/article/viewFile/8754/7838> diakses pada tanggal 7 Januari 2021 pukul 10.00 WIB
- Suheri, Ana. (2018), “Wujud Keadilan dalam Masyarakat Ditinjau dari Perspektif Hukum Nasional”, *Jurnal Moralit Vol. 4 No. 1*, hal. 64, <https://media.neliti.com/media/publications/280201-wujud-keadilan-dalam-masyarakat-di-tinja-e0b702e9.pdf> diakses pada tanggal 25 Januari 2021 pukul 12.22 WIB
- Surajiyo. (2018), “Keadilan dalam Sistem Hukum Pancasila”, *Jurnal IKRAITH-humanira Vol. 2 No. 3*, hal .26, <http://journals.upi-yai.ac.id/index.php/ikraith-humaniora/article/download/354/235> diakses pada 4 Agustus 2021 pukul 11.22.
- Tegar Gallantry, Yusuf Hidayat dan Fokky Fuad Wasitaatmadja. (2021), “Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Tanah Nasional dan Hukum

Islam”, *Jurnal Al-Azhar No. 1 Vol. VI*, hal. 70 diakses pada 28 Desember 2021 puku 14.16 WIB

Wynona, Agnes. (2013), ”Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup”, *Jurnal Beraja Niti Vol. 2 No.8*

#### **D. Sumber Lain**

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1990, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta: Balai Pustaka.

Koeswadi Astuti, Nanin. (2020), *Penerapan Nilai-Nilai Keadilan Sosial dalam Konstitusi Ekonomi*. Studi terhadap pembatalan UU Sumber daya air oleh Mahkamah Konstitusi. Vol 6, No. 3.

Panju Hadi Kusumo, Aghisni. (2013), “Tinjauan Yuridis Terhadap Substansi Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang mengalami Judicial Review”, *Diponegoro Law Review Vol. 1 No. 3*, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Salam, Abdul. “Ganti Rugi menurut Hukum Perdata dan Hukum Islam”, <https://badilag.mahkamahagung.go.id/artikel/publikasi/artikel/ganti-rugi-menurut-hukum-perdata-dan-hukum-islam-oleh-drs-h-abd-salam-s-h-m-h-28-8> diakses pada tanggal 25 Januari 2021 pukul 11.15.

Sunarno. (2002), “Tinjauan Yuridis-Kritis terhadap Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan”, Disampaikan dalam Seminar Dosen FH MY, dalam <http://www.umi.ac.id/download/agraria%201.PDF> dalam Adrian Sutedi, Jakarta: Sinar Grafika.