

Penyelesaian Sengketa Pengadaan Tanah Oleh Negara

Faridy

Fakultas Syari'ah dan Ekonomi Islam

Institut Agama Islam Nurul Jadid

Abstrak

Tanah dalam kehidupan manusia merupakan hal yang sangat urgen, di mana pertumbuhan penduduk yang begitu pesat yang tidak diiringi dengan penambahan luas tanah ini telah menimbulkan persoalan, terutama dalam pengadaan sarana prasarana kehidupan, oleh karena itu negara harus membuat regulasi yang tepat untuk pengadaan tanah, mengingat tanah yang dikuasai oleh negara terbatas sedangkan kebutuhannya yang sangat mendesak cukup luas dan sering menimbulkan konflik kepentingan antara pihak yang berhak dengan pelaksana pengadaan tanah.

Tulisan ini memakai pendekatan yuridis normatif, pengadaan tanah bagi pembangunan infrastruktur atau fasilitas umum sebagai pemenuhan kebutuhan kehidupan warga negara oleh negara, dengan disertai beberapa contoh putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewesdezaak)

Negara sebagai organisasi kekuasaan dapat membuat regulasi yang tepat dalam pengadaan tanah dan dapat menyelesaikan konflik atau perselisihan antara pihak yang berhak dengan penyelenggara pengadaan tanah, maka diterbitkannya UU No 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Kata kunci: Penyelesaian, Perselisihan, Tanah.

A. Pendahuluan

Tanah sebagai *capital asset* yang dapat dipunyai oleh seseorang atau badan hukum merupakan sumber daya alam yang sifatnya terbatas, sementara pertumbuhan penduduk semakin pesat dengan sendirinya dan kebutuhan akan tanah semakin pula meningkat.

Begitu urgennya masalah tanah bagi kehidupan manusia, sehingga memunculkan adagium “jangan orang yang masih hidup tidak akan membutuhkan tanah ,orang yang sudah mati masih membutuhkan tanah” demikian bunyi adagium tersebut, memberikan gambaran bagaimana hubungan tanah dengan kehidupan manusia yang tidak dapat dilepaskan.

Pertambahan penduduk yang begitu pesat yang tidak diiringi dengan penambahan luas tanah, di mana warga masyarakat dengan sendirinya membutuhkan sarana prasarana untuk kebutuhan dalam kehidupannya, maka untuk hal ini Negara harus membuat regulasi yang tepat untuk memenuhi kebutuhan akan tanah, sesuai dengan kewenangan yang dimiliki oleh Negara sebagai penguasa atau organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia. Sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 2 UUPA yang berbunyi sebagai berikut ;

- (1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 Pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara Hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur;
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan Peraturan Pemerintah¹.

Pemerintah pada prinsipnya, hak menguasai dari Negara tidak memberi wewenang untuk menguasai tanah secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan seperti pada hak atas tanah yang bersifat *privatelijk*. Kewenangan Negara semata-mata bersifat publik, yaitu untuk mengatur semua tanah di wilayah Republik Indonesia seperti yang dirumuskan dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA.²

Dasar hukumnya adalah Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 (“Dikuasai Negara”) di mana atas dasar Pasal tersebut Negara Republik Indonesia diberikan kewenangan untuk mengatur persediaan, perencanaan, penggunaan serta pemeliharaan tanah, atas seluruh tanah di Indonesia untuk kemakmuran rakyat³.

Kebutuhan akan tanah untuk pembangunan infrastruktur kehidupan manusia, harus dilakukan dengan pengadaan tanah, guna memenuhi berbagai proyek terutamanya untuk kepentingan umum baik dalam skala kecil maupun dalam skala besar. Karena tanah yang dikuasai oleh Negara yang tersedia sangat terbatas/tidak memadai lagi jumlahnya, maka untuk mendukung berbagai kepentingan tersebut yang menjadi objek tanah-tanah hak yang dipunyai orang-perorangan yang menggantungkan hidupnya dengan tanah, badan hukum maupun yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat.

B. Metode Atau Konsep Pengadaan Tanah

Ada beberapa model yang dipraktekkan oleh negara-negara yang mengalami hal yang sama dengan negara Indonesia dalam pengadaan tanah bagi pembangunan infrastruktur kehidupan warganya, sebagaimana menurut Komisi Ekonomi Sosial untuk Asia Pasifik (ESCAP)

1. Model nasionalisasi dan pengambil alihan (Expropriation) di mana akuisisi lahan baik secara sukarela atau tidak, ini dilakukan pemerintah untuk memenuhi kewajiban penyediaan jaringan infrastruktur dan fasilitas umum, di mana pemerintah dihadapkan pada situasi ketika tidak ada pilihan lain selain akuisisi lahan, negoisasi telah gagal atau menemui jalan buntu, kebijakan ini banyak dijumpai di negara Asia selatan. Pernah diterapkan di Al-Jazair berdasarkan peraturan perundang-undangan pertanahan yang dibuat tahun 1974, di mana semua tanah yang melebihi kriteria kebutuhan perorangan bisa dinasionalisasi pemerintah, adapun pemerintah daerah diberi kewenangan untuk mengontrol transaksi tanah⁴.

¹ UU No.5 Tahun 1960

² Mochsin dkk Hukum Agraria Dalam Prespektif Sejarah PT. Refika Aditama Bandung 2007, hal 39

³ Ibid, hlm 40.

⁴ Sri Hartati Samhadi “ Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Antara Teori Dan Praktek” Harian Kompas, 25 Juni 2005, hlm 42.

Metode expropriation ini pernah diterapkan di negara Pakistan untuk pemerintah provinsi Karachi, untuk pembangunan properti, mereka membeli tanah dengan harga 30% dari nilai tanah. Metode ini tidak populer dan banyak menuai gugatan dari pemilik tanah lama, sehingga dewasa ini tidak ada lagi negara menerapkan metode ini, kecuali dalam situasi ketika pemilik tanah perorangan tetap ngotot menguasai tanah yang diperlukan untuk kepentingan umum, walaupun penggantian kerugian sudah didasarkan atas nilai harga ril tanah.

2. Metode Land Banking (membeli lahan yang tidak bermanfaat) ini merupakan pendekatan jangka panjang yang sifatnya komprehensif dalam rangka penyediaan lahan untuk kebutuhan pembangunan, metode ini dilakukan baik secara sukarela maupun paksa, pemerintah sengaja mengakuisisi atau mengakumulasi tanah jauh-jauh hari sebelum kebutuhan lahan muncul atau sebelum pelaksanaan pembangunan dilaksanakan, sehingga langkah ini atau tindakan penggusuran paksa dapat ditekan.

Ada beberapa kelebihan yang akan diperoleh pemerintah melalui metode ini:

- a. Pemerintah dapatkan lahan dengan harga lahan yang relatif murah
- b. Pemerintah akan lebih mudah mengatur pola pembangunan wilayah sesuai RT/RW secara keseluruhan
- c. Pemerintah dapat mengendalikan harga tanah
- d. Pemerintah bisa memperoleh keuntungan dari peningkatan nilai tanah

Land Banking ini atau bank tanah biasanya diterapkan pada kawasan pinggiran perkotaan yang umumnya masih lahan pertanian. Beberapa negara yang menerapkan metode land banking dalam skala besar seperti Swiss dan India, pemilik tanah terbesar dimiliki oleh Delhi Development Authority (DDA) sebagai badan pemerintah New Delhi. Akumulasi tanah untuk memenuhi kebutuhan tanah bagi pembangunan kota ini dimulai sejak tahun 1950an dan 1960an, sayangnya lembaga ini tidak mampu menjadi alat manajemen yang efektif, terutama karena masalah-masalah terkait akuisisi, pelepasan dan kebijakan pembangunan. Akan tetapi di beberapa negara Eropa dan sejumlah negara Asia, seperti negara tetangga kita Malaysia dan Singapura, metode ini terbukti berhasil, kunci keberhasilan ini terletak pada tujuan pendirian bank tanah ini harus didefinisikan secara jelas sejak awal, di samping itu harus memiliki sifat keterampilan dan kemampuan tinggi untuk membuat keputusan transparan menyangkut kapan, berapa luas tanah yang akan dilepaskan, untuk tujuan apa dan pada harga berapa. Tanpa ini semua maka yang akan muncul bisa pasar tanah gelap⁵.

Tanah yang sudah dikuasai pemerintah harus dikelola dengan baik, untuk mencegah pendudukan oleh pemukim liar yang dikemudian hari akan menjadi masalah, pada saat tanah ini dibutuhkan untuk pembangunan fasilitas kepentingan umum.

3. Metode Land Readjustment (konversi peruntukan lahan) metode ini dipraktikkan oleh mending Presiden Amerika Serikat George Washington, di mana dalam metode ini diadakan kesepakatan dengan para pemilik lahan atau tanah untuk membangun kota Washington, metode ini dengan sejumlah modifikasi telah diterapkan di beberapa negara seperti Jerman, Jepang, Korea Selatan, Australia bahkan Indonesia, konversi ini biasanya dilakukan terhadap lahan yang semula lahan pertanian dirubah menjadi lahan perkotaan (pemukiman, fasilitas umum, industri dan lain-lain). Beberapa kelebihan dari konsep ini di mana skema ini memungkinkan dilakukan pembangunan terencana terhadap lahan untuk jaringan infrastruktur, sehingga bisa dihindari terjadinya pembangunan lompatan katak, artinya berbagai fungsi lahan bercampur aduk dalam satu kawasan.Land

⁵ Ibid

Adjusment merupakan metode yang menarik untuk mengendalikan laju dan lokasi pembangunan perkotaan yang baru.⁶

Apapun metode yang diterapkan oleh pemerintah, sebagai kekuatan politik dan moral yang berkuasa harus tetap menghormati dan memenuhi hak asasi rakyatnya, untuk mendapatkan tempat yang layak dan melindungi warganya dari ancaman penggusuran.

Dalam realitas yang ada, tidak jarang pemerintah justru mentoleransi dan mensponsori, bahkan menjadi agen utama dan kaki tangan segelintir kepentingan bisnis, yang merampas hak-hak rakyat akan tempat tinggal yang layak dengan mengatasnamakan pembangunan untuk kepentingan umum tanpa menjamin mereka akan penghidupan yang lebih baik setelah digusur.⁷

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang merupakan kewajiban negara, dalam rangka pelaksanaan pembangunan infrastruktur atau fasilitas umum yang dibutuhkan oleh masyarakat di satu pihak, di lain pihak negara wajib melindungi atau menghormati hak-hak warganya, termasuk hak atas tanah.

Kewajiban perlindungan atas hak-hak para warga ini merupakan hak yang mendasar sebagaimana diatur dalam Pasal 28 H ayat 4 UUD 1945.

“Setiap warga berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”.⁸

Oleh karena itu, dalam pengadaan tanah yang perlu diselaraskan adalah penyediaan tanah dan perlindungan hak-hak yang dimiliki oleh warga yang wajib dipenuhi oleh negara, maka negara sebagai regulator harus memenuhi unsur-unsur di atas, hal ini telah di implimentasikan dalam ketentuan Pasal 2 UU No 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan;

“Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan azas:

- a. Kemanusiaan
- b. Keadilan
- c. Kemanfaatan
- d. Kepastian
- e. Keterbukaan
- f. Kesepakatan
- g. Keikutsertaan
- h. Kesejahteraan
- i. Kelanjutan
- j. Keselarasan.⁹

Pengadaan tanah untuk pembangunan ini sering kali meimbulkan konflik atau permasalahan apabila negosiasi gagal, terutama untuk mencapai kesepakatan mengenai penetapan lokasi, bentuk dan/atau besar ganti rugi atas pelepasan hak atas tanah. Oleh karena itu untuk pelepasan tanah dalam rangka pengadaan tanah oleh Negara, perlu adanya payung hukum yang dijadikan patokan untuk penyelesaian permasalahan.

Landasan hukum pengadaan tanah bagi pembangunan untuk keperntingan umum, diatur dalam ketentuan Permendagri Nomor 15 tahun 1975, kemudian diganti dengan Keppres Nomor 55 tahun 1993, kemudian diganti dengan Perpres 36 tahun 2005 dan dirubah dengan Perpres Nomor 65 tahun 2006. Perpres 36 tahun 2005 yang dirubah dengan Perpres 65 tahun 2006 ini hanya berumur kurang dari satu tahun, karena Prespres ini menimbulkan pro dan

⁶ Ibid

⁷ Supriadi “ Hukum Agraria “ Sinar Grafika, Jakarta 2012, hlm 108.

⁸ UUD 1945

⁹ UU.No 2 Tahun 2012

kontra, di mana pendapat mereka yang pro menyatakan bahwa banyaknya proyek infrastruktur yang tidak terselesaikan terkendala oleh para spekulasi tanah merupakan sebagian kecil masyarakat yang nakal, pemerintah sudah berketetapan mempercepat pembangunan infrastruktur, supaya berdampak ikutan bagi kegiatan ekonomi, dengan Perpres ini pelaksanaan pembangunan akan terlaksana tanpa hambatan pembebasan lahan, sebab dilakukan secara transparan dan menghargai hak-hak atas tanah rakyat.

Menurut mereka yang menolak atas Perpres ini dapat dikategorikan karena:

1. Terlalu apriori terhadap pemerintah.
2. Mempunyai kecurigaan yang berlebihan terhadap pemerintah.
3. Belum membaca peraturan pertanahan secara lengkap.
4. Mereka belum mengerti permasalahan yang dihadapi dalam pembangunan infrastruktur.¹⁰

Selain itu, alasan mereka yang menolak atas Perpres ini bahwa Perpres ini lebih represif jika dibandingkan dengan dengan aturan-aturan sebelumnya, di mana kekuatan pemaksa yang dimiliki oleh pemerintah berupa pencabutan hak atas tanah, dengan posisi rakyat sebagai pemegang hak sangat dilemahkan, pelemahan ini jelas terlihat pada penetapan panitia pengadaan tanah, di mana mereka mewakili dan bekerja untuk kepentingan pemerintah, tidak berdiri netral dan objektif.

Menurut Maria S.W. Soemardjono “untuk pengadaan tanah tidak memenuhi syarat kalau hanya diatur dalam Perpres, diperlukan aturan yang lebih tinggi, karena muatannya menyangkut hak azasi manusia, dalam hal kepemilikan atas tanah dan prinsip keadilan dalam pelepasan hak atas tanah.”¹¹

Akan tetapi ketentuan sebagaimana termaktub di atas dirasakan kurang memadai untuk mengatur pengadaan tanah oleh Negara, maka dikeluarkanlah Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 yang diikuti dengan peraturan pelaksanaannya yakni Perpres Nomor 148 tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden No 71 Tahun 2012 Tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

C. Pengadaan Tanah dan Permasalahan

Pengadaan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 Keppres Nomor 55 tahun 1993 yang dimaksud dengan pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Sedangkan berdasarkan Pasal 1 angka 3 Perpres Nomor 65 tahun 2006 yang merupakan pembaharuan dari Perpres Nomor 36 tahun 2005 pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah. Sedangkan berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang kemudian pengaturannya secara tertulis diatur dalam Perpres Nomor 148 Tahun 2015, Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Perpres No 148 Tahun 2015 ini, dimulai dengan dibentuk Tim Persiapan yang beranggotakan

¹⁰ Supriadi, Opcit.

¹¹ Maaria S,W, Soemardjono “ Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi” Penerbit Buku Kompas, Jakarta 2007, hlm 67.

bupati/walikota, satuan kerja perangkat daerah provinsi terkait, instansi yang memerlukan tanah dan instansi terkait lainnya, setelah dilakukan kegiatan-kegiatan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 8 ketentuan ini.

Tim Persiapan selanjutnya melakukan pemberitahuan rencana pembangunan kepada masyarakat pada lokasi rencana pembangunan, baik dilakukan secara langsung seperti sosialisasi, tatap muka dan melalui pengumuman/surat pemberitahuan, sedangkan tidak langsung dapat melalui media cetak atau media elektronik.

Pemberitahuan disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah/kepala desa atau nama lain dalam waktu 3 hari kerja sejak dokumen perencanaan Pengadaan Tanah diterima secara resmi oleh gubernur.

Dari hasil pendataan awal tentang lokasi rencana pembangunan yang dituangkan dalam bentuk daftar sementara lokasi rencana pembangunan, yang ditandatangani oleh ketua Tim Persiapan ini, akan digunakan sebagai bahan untuk pelaksanaan konsultasi publik antara Tim Persiapan dengan Pihak yang berhak maupun masyarakat terkena dampak, di mana hasil kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dalam konsultasi publik ini dituangkan dalam berita acara kesepakatan. Akan tetapi dalam pelaksanaan konsultasi publik, antara Pihak yang berhak maupun masyarakat yang terdampak ataupun kuasanya, terdapat keberatan atas lokasi rencana pembangunan, maka akan dilakukan konsultasi publik ulang, dalam jangka waktu 30 hari kerja, sejak tanggal berita acara kesepakatan ditandatangani. Hasil dari konsultasi publik ulang ini juga harus dituangkan dalam berita acara kesepakatan.

Jika dari konsultasi publik ulang masih terdapat pihak yang keberatan atas lokasi rencana pembangunan, maka instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan kepada gubernur melalui Tim Persiapan, selanjutnya gubernur akan membentuk Tim Kajian yang juga melibatkan akademisi, untuk melakukan kajian atas keberatan lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud.

Gubernur berdasarkan rekomendasi dari Tim Kajian, akan mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas lokasi rencana pembangunan, di mana surat ini akan disampaikan kepada instansi yang memerlukan tanah dan pihak yang keberatan. Jika Gubernur menerima atas keberatan lokasi rencana pembangunan, maka akan menerbitkan SK menerima keberatan dan instansi yang memerlukan tanah membatalkan rencana pembangunan atau memindahkan lokasi pembangunan ke tempat lain, sebaliknya kalau menolak atas keberatan dari pihak keberatan terhadap lokasi rencana pembangunan atau berdasarkan atas kesepakatan konsultasi publik, gubernur juga harus menerbitkan SK penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.

Penolakan atas keberatan dan ditetapkannya lokasi pembangunan oleh gubernur atau Bupati/Wali Kota yang mendapat delegasi dari Gubernur ini akan menuai sengketa, di mana pihak yang keberatan dapat mengajukan gugatan pada pengadilan yang berwenang.

Danu Ismadi menyatakan mengenai prosedur pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum peran PTUN dalam menyelesaikan sengketa pengadaan tanah pada tahap penetapan lokasi, jika terjadi keberatan terhadap SK penetapan lokasi yang dikeluarkan oleh gubernur, maka pihak yang berkepentingan tersebut dapat mengajukan gugatan ke PTUN, namun jika terhadap sengketa selain SK penetapan lokasi, bukan lagi menjadi ranah PTUN untuk menyelesaikan.¹²

¹² Danu Ismadi – diunduh tanggal 16 Desember 2016. [derectori badilmiltun mahkamah agung.go.id](http://derectori.badilmiltun.mahkamahagung.go.id).

Ketentuan ini sebagai bentuk dari transparansi pengadaan tanah, agar supaya masyarakat pemegang hak atas tanah, mendapatkan manfaat yang baik dan hak mereka betul-betul dihargai, di samping itu untuk mengurangi atau meminimalisir keterlibatan calo-calo tanah dalam pengadaan tanah oleh Negara, di mana calo-calo ini yang sering mendapatkan keuntungan yang begitu besar dengan adanya proyek, karena mereka membeli dengan harga yang murah tapi pada saat akan dilaksanakan kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan, mereka meminta ganti kerugian yang begitu tinggi.

Berkaitan dengan “ganti kerugian yang layak dan adil” inilah merupakan salah satu konflik yang sering terjadi di samping konflik yang lain tentang penetapan lokasi pembangunan, sebenarnya dalam aturan undang-undang sudah mengatur di mana penetapan Rencana Tata Ruang Wilayah RT/RW dilakukan secara transparan dan mudah diakses masyarakat serta prosesnya melibatkan masyarakat, selama penetapan RT/RW tidak transparan, akan jadi komoditas yang dapat dimanfaatkan kalangan tertentu. Dibalik tuntutan ganti kerugian yang terlalu tinggi, seyogyanya dipahami bahwa masyarakat mengharapkan ganti kerugian yang adil, yang memungkinkan membangun kembali kehidupan di tempat yang baru, karena membutuhkan biaya sosial yang lebih.

Berkenaan dengan ganti rugi yang layak dan adil, sebagaimana kasus yang terjadi di Jakarta Utara antara para warga Jln Sulawesi dan sebagian Jln Yoes Soedarso, wilayah Jakarta Utara atau Rokayah Dkk sebagai pihak Penggugat melawan Tergugat I Menteri Pekerjaan Umum qq Direktorat Jenderal Bina Marga qq Satuan Kerja Pembangunan Jalan Tol Akses Tanjung Priok, dan Tergugat II Menteri Dalam Negeri qq Gubernur Provinsi DKI Jakarta, qq Wali Kota Jakarta Utara, qq Tim Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Akses Tanjung Priok Jakarta Utara.

Adapun kasus yang terjadi, untuk menentukan bentuk dan besarnya ganti kerugian bagi pihak yang berhak oleh Tim Pelaksana Pengadaan Tanah yang berlokasi di Jln Sulawesi dan sebagian Jln Yoes Soedarso wilayah Jakarta Utara, di mana sebanyak 43 warga sebagai pemegang hak, yang berhak atas ganti rugi merasa keberatan atas nilai ganti rugi yang ditetapkan oleh Tim Pelaksana Pengadaan Tanah untuk proyek jalan tol akses Tanjung Priok setiap 1m² (satu meter persegi) sebesar Rp 12.000.000. (dua belas juta rupiah). Sedangkan para warga sebagai pihak yang berhak, meminta ganti rugi atas pelepasan hak-hak atas tanahnya setiap 1m² (satu meter persegi) sebesar RP 35.000.000. (tiga puluh lima juta rupiah).

Dalam pelaksanaan musyawarah yang dilaksanakan antara tim pelaksana pengadaan tanah dengan para warga sebagai pihak yang berhak untuk menentukan bentuk dan besarnya ganti rugi mengalami kebuntuan atau deadlock.

Alasan para warga sebagai pihak yang berhak, bahwa tanah yang mereka kuasai tidak hanya sebagai tempat tinggal belaka, melainkan juga sebagai tempat untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan usaha untuk pemenuhan dan pengembangan ekonomi, dengan demikian penilaian harga tanah untuk menentukan besarnya ganti rugi tidak hanya didasarkan atas nilai jual objek pajak (NJOP) atau harga riil dari tanah, melainkan juga perlu untuk mempertimbangkan faktor-faktor lain sebagaimana diutarakan di atas dalam menentukan nilai ganti rugi untuk pelepasan hak atas tanah dari para warga sebagai pihak yang berhak, hilangnya tempat kegiatan-kegiatan usaha yang mereka rintis selama ini, biaya-biaya sosial yang harus ditanggung untuk pemukiman kembali di tempat yang baru, merupakan beban bagi para warga sebagai pemegang hak. Oleh karena itu para warga sebagai pihak yang berhak merasa tingkat kesejahteraan yang selama ini sudah lebih terjamin, sedangkan di

tempat yang baru kesejahteraan masih belum menentu, padahal salah satu azas dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 huruf h UU No 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dilaksanakan berdasarkan azas kesejahteraan.

Musyawarah yang dilaksanakan antara warga sebagai pihak yang berhak dengan Tim Pelaksana Pengadaan Tanah yang mengalami kegagalan atau deadlock ini, maka para warga sebagai pemegang hak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan No.207/Pdt/2012/PN-Jkt Ut.

Dalam putusannya Pengadilan Jakarta Utara, mengabulkan permohonan para warga sebagai pihak yang berhak, dengan dasar putusan Pasal 2 huruf h UU No 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dengan menyebutkan pembebasan lahan dilaksanakan atas dasar azas kesejahteraan.

Dalam Penjelasan pasal tersebut, dijelaskan azas kesejahteraan adalah pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat luas.

Atas putusan Pengadilan Jakarta Utara, maka dilakukan upaya hukum banding oleh pihak tergugat I dan Tergugat II kepada Pengadilan Tinggi Jakarta, di mana dalam putusan Pengadilan Tinggi Jakarta berubah seratus delapan puluh derajat, karena nilai ganti rugi sudah di atas NJOP/berdasarkan harga riil tanah.

Dengan adanya putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang memenangkan pihak tergugat, maka para warga atau Rohayah Dkk sebagai pihak yang berhak, mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan No reg.475/Pdt.G/2013.

Dalam putusannya pada point 2 memutuskan harga tanah milik penggugat yang dijadikan proyek pembangunan jalan tol akses Tanjung Priok yang dikerjakan oleh Tergugat I dan Tergugat II setiap 1m² (satu meter persegi) sebesar Rp 35,000,000. (tiga puluh lima juta rupiah).¹³

Dari putusan di atas memberikan gambaran tugas dari Tim Penilai Harga Tanah untuk memberi taksiran nilai ganti kerugian, berdasarkan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak), harga nyata dan atau faktor lain, hasil akhirnya dapat dimanfaatkan masyarakat untuk memperoleh penggantian yang setara dengan hak atas tanah yang dilepakan. Jika proses pengadaan tanah bersih dari unsur KKN dan hak-hak masyarakat dihargai dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan adil, maka akan berdampak terhadap kepastian hukum dalam memperoleh tanah untuk kegiatan pembangunan.

Dalam hal pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, pemerintah atau pemerintah daerah tidak mengambil keuntungan, akan tetapi bila pelaksanaan pembangunan yang berupa infrastruktur yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh pemerintah atau pemerintah daerah, tidak menutup kemungkinan dilaksanakan dengan mengikut sertakan pihak swasta, karena untuk mengurangi beban sosial yang harus ditanggung oleh Negara.

Hal ini sebagaimana diatur Dalam Pasal 12 ayat 1 UU No 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan :

¹³ Diunduh tanggal 13 April 2017. direktori.putusan.mahkamahagung.go.id.

“Pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b sampai dengan huruf r wajib diselenggarakan Pemerintah dan dapat bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau Badan Usaha Swasta..

Keikutsertaan pihak swasta dapat tertuang dalam perjanjian BOT (Built Operate Trans) atau KSO (Kerja Sama Operasi), di mana pendanaan dilakukan oleh pihak swasta yang akan digunakan untuk membangun dan mengoperasikan fasilitas atau sistem pengoperasian infrastruktur berdasarkan standart performance yang disusun oleh pemerintah.

Berdasarkan bentuk kerjasama pemerintah atau pemerintah daerah dengan pihak swasta ini kepemilikannya baru dapat dinikmati pemerintah atau pemerintah daerah setelahnya berakhirnya perjanjian BOT atau KSO, umumnya setelah 30 tahun.

Pelaksanaan pengadaan tanah dapat terjadi dengan adanya pelepasan hak atas tanah dari pemegang hak, setelah adanya kesepakatan mengenai bentuk/besarnya ganti rugi, di mana adanya kesepakatan Pelaksana Pengadaan Tanah dengan pemegang hak ini, kemudian akan dibuat berita acara kesepakatan. Akan tetapi jika terjadi ketidak sepakatan mengenai nilai ganti kerugian yang ditetapkan sebelumnya oleh Pelaksana Pengadaan Tanah, meskipun didasarkan atas hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik, kadang kala muncul ketidakpuasan pemegang hak terhadap bentuk atau besarnya ganti rugi. Karena harapan masyarakat untuk memperoleh pengganti yang setara dengan hak atas tanah yang dilepaskan, apalagi tanah akan dipergunakan untuk proyek infrastruktur yang dilaksanakan dengan BOT atau KSO, di sini pihak pengusaha baik BUMN atau BUMD maupun swasta sebagai investor pasti sudah memperhitungkan keuntungan yang akan diperoleh.

Keabsahan atau ketidakabsahan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagai cara pengadaan tanah ditentukan ada atau tidaknya kesepakatan antara kedua pihak yang berarti sah atau tidaknya perbuatan hukum yang bersangkutan, berlaku antara lain syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Persoalan yang sering timbul dalam hal pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum ini dapat terjadi, berkenaan dengan penetapan lokasi pembangunan maupun penetapan bentuk atau besarnya ganti rugi.

Dari paparan di atas mengenai persengketaan yang timbul pada pengadaan tanah oleh Negara sebagai berikut :

1. Sengketa atas penetapan lokasi pembangunan berdasarkan SK Gubernur atau Bupati/Wali Kota yang mendapat delegasi dari gubernur yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).
2. Sengketa atas penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian berdasarkan SK Gubernur yang menjadi kewenangan Pengadilan Negeri.

D. Prosedur Penyelesaian Sengketa

Dengan adanya Surat Keputusan penetapan lokasi pembangunan dan penetapan bentuk atau besarnya ganti kerugian oleh gubernur atau Bupati/walikota yang mendapat delegasi dari gubernur, maka pihak yang keberatan dengan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan yang berwenang sesuai aturan ketentuan perundang-undangan, jika keberatan sehubungan dengan penetapan lokasi pembangunan, maka gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara yang meliputi wilayah di mana tanah yang ditetapkan sebagai lokasi pembangunan, sesuai ketentuan Pasal 23 UU No 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum :

- (1) Dalam hal setelah penetapan lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (6) dan Pasal 22 ayat (1) masih terdapat keberatan, Pihak yang Berhak terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat paling lambat 30 hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi.
- (2) Pengadilan Tata Usaha Negara memutus diterima atau ditolaknya gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak diterimanya gugatan.
- (3) Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.
- (4) Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.
- (5) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar diteruskan atau tidaknya Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Pengajuan gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 23 tersebut diatur lebih lanjut dengan Perma No 2 Tahun 2016 sebagai pedoman beracara, di mana gugatan diajukan ke pengadilan yang berwenang yakni pengadilan yang meliputi tempat kedudukan tergugat, dan isi gugatan berupa tuntutan agar penetapan lokasi dinyatakan batal atau tidak sah (vide Pasal 4). Jika terhadap Putusan PTUN ini masih terdapat pihak yang tidak puas dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung RI, di mana permohonan kasasi diajukan paling lambat 7 hari sejak putusan pengadilan pertama diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dan memori kasasi harus diajukan 7 hari sejak pernyataan kasasi disampaikan.

Salah satu kasus yang diajukan ke PTUN Jakarta pada tahun 2011 dan putusannya dimintakan kasasi ke Mahkamah Agung, di mana putusan Mahkamah Agung mengenai prinsip-prinsip penguasaan atas tanah, pembebasan tanah dalam rangka pembangunan yang tidak diimbangi kompensasi atau pembayaran ganti rugi yang layak dengan alasan untuk "kepentingan umum" sebagaimana kasus yang terjadi antara Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta dengan PT.CI, mengenai pembangunan jalan layang (*fly over*) dan jalan tol.

Sengketa yang terjadi bermula dengan adanya Surat yang diterbitkan oleh Gubernur Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta No 2349/-1,711.5 pada tanggal 5 Nopember 2008 yang ditujukan kepada PT.CI. selaku pengembang perumahan. Ini dijadikan sebagai objek sengketa dan gugatan diajukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara No.Reg 67/G/2011 /PTUN Jkt. Dalam objek sengketa ini berisi perbaikan yang tertuang dalam Surat Keputusan Gubernur tanggal 1 Oktober 1997 No 2477/ -1.711.5 yang merupakan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (selanjutnya disingkat SIPPT) yang berisi revisi atas point 5b SIPPT Th 1997, sehingga isinya menjadi:

- a. Penyempurnaan lahan untuk Tegangan Tinggi seluas +- 65,070 m² (enam puluh lima ribu tujuh puluh meter persegi) dan penyempurnaan hijau umum seluas +- 9.312 m² (sembilan ribu tiga ratus dua belas meter persegi) agar diserahkan kepada Perusahaan Listrik Negara (selanjutnya disebut PLN) diubah menjadi kepada Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibu kota Jakarta.
- b. Untuk Jalan Tol seluas +- 116 809m² (seratus enam belas ribu delapan ratus sembilan meter persegi) agar diserahkan kepada Direktorat Jendral Bina Marga (kementerian Pekerjaan Umum) diubah menjadi kepada Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibu kota Jakarta.

Surat Keputusan Gubernur Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang dijadikan objek sengketa ini menurut PT.CI, telah tepat dan benar berdasarkan Pasal 1 angka 9 UU No 51 tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas UU No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan “Keputusan Tata Usaha Negara adalah peraturan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan yang berlaku, bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Surat yang diterbitkan Gubernur Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibu kota Jakarta No 2349/-1.711.5. pada tanggal 5 Nopember 2008 ini bersifat konkret, karena substansi dengan maksud yang jelas dan berbentuk tertulis, bersifat individual karena ditujukan pada PT. CI sebagai Badan Hukum dan bersifat final sudah difinitif, dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang dan tidak memerlukan persetujuan instansi lain yang lebih tinggi.

Adapun surat yang telah diterbitkan oleh Gubernur Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta pada prinsipnya meminta kepada PT. CI. Untuk segera memenuhi kewajiban menjadikan Tanah jalan Tol seluas \pm 116 809m² (seratus enam belas ribu delapan ratus sembilan meter persegi) dan hijau pengaman Tol \pm 29 820 m² (dua puluh sembilan ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) sebagai fasilitas sosial atau fasilitas umum untuk diserahkan kepada Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta dengan jumlah total 146,626m² (seratus empat puluh enam enam ratus dua puluh enam meter persegi).

Berdasarkan hal tersebut di atas PT. CI. Sangat keberatan dengan diterbitkannya objek sengketa tersebut, mengingat Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) yang telah diterbitkan dengan No 2477/-1-711-5 pada tanggal 1 oktober 1997 merupakan penyempurnaan dari Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No 270/A/K/BKD/1972 pada tanggal 16 Desember 1972. Dalam angka 5b untuk mlahan dengan penggunaan penyempurnaan Tegangan Tinggi (PTT) seluas \pm 65.070 m² (enam puluh lima ribu tujuh puluh meter persegi) dan penyempurnaan hijau umum (PHU) seluas 9312 m² (sembilan ribu tiga ratus dua belas meter persegi) agar diserahkan pada Perusahaan Listrik Negara (PLN). Untuk jalan Tol seluas \pm 116 809 M² (seratus enam belas ribu delapan ratus sembilan meter persegi) serta pengamanan seluas Tol \pm 29 820 m² (dua puluh sembilan ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) agar diserahkan kepada Bina Marga (kementerian Pekerjaan Umum)

Adapun kewajiban fasilitas sosial atau fasilitas umum bagi PT. CI. Selaku pengembang real estate telah diatur tersendiri di dalam SIPPT dan PT. CI. Telah mempersiapkan lahan untuk merealisasikan kewajiban tersebut sesuai ketentuan dalam SIPPT. Berdasarkan alasan diterbitkannya objek sengketa tersebut dan dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, maka tindakan Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta terhadap PT. CI. Selaku perusahaan pengembang perumahan yang sejak tahun 1992 yang telah memperoleh SIPPT dari Gubernur Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan No 2701/A/K/BKD/1972 pada tanggal 16 Desember 1972 dan telah memperoleh penyempurnaan dengan diterbitkannya SIPPT No 2477/- 1.711.5 pada tanggal 1 Oktober 1997 adalah bertentangan dengan peraturan perundang undangan yang berlaku.

Surat yang diterbitkan Gubernur Pemerintah Provinsi DKI Jakarta selaku Tata Usaha Negara “merupakan Keputusan yang bersifat final” karena diterbitkan oleh Tata Usaha

Negara dalam hal ini Gubernur DKI Jakarta tanpa dasar hukum, karena Peraturan Presiden No 65 tahun 2006 sebagai peraturan dasar pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Peraturan Presiden ini tidak mempunyai kekuatan hukum memaksa karena bukan Undang – Undang. Berdasarkan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dalam Pasal 53 ayat 2 menyatakan:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan azas umum pemerintahan yang baik.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka isi dari objek sengketa yang meminta kepada PT. CI. Untuk menyerahkan tanah untuk Jalan Tol seluas +_ 116 809 m² (seratus enam belas ribu delapan ratus sembilan meter persegi) dan tanah untuk Hijau Pengaman Tol seluas +_ 29 820 m² (dua puluh sembilan ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) yang seharusnya diserahkan kepada Bina Marga, diubah menjadi fasilitas umum atau fasilitas sosial dan selanjutnya diserahkan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, yang berakibat PT. CI. tidak mendapatkan ganti rugi.

Dengan demikian objek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undang yang berlaku dan azas umum pemerintahan yang baik, oleh karena itu objek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang dikuatkan dengan putusan Mahkamah Agung, di mana Mahkamah Agung dalam putusannya menyatakan:

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya
2. Menyatakan batal Surat Keputusan tergugat, yakni Surat Gubernur Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta No. 2349/-1.711.5 Tanggal 5 Nopember 2008 perihal Perbaikan Butir Kewajiban yang tercantum dalam Surat Gubernur tanggal 1 Oktober 1997 no. 2477–1.711.5 atas nama PT.Copylas Indonesia.....
3. Mewajibkan tergugat mencabut Surat Gubernur Pemerintah Provinsi DKI Jakarta No 2349/ -1. 711.52 tanggal 5 Nopember 2008 perihal Perbaikan Butir Kewajiban yang dalam Surat Gubernur Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tanggal 1 Oktober 1997 No. 2477/ -1. 711.5 atas nama PT. Copylas Indonesia
4. menguatkan Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No 67/G/2011/ PTUN Jakarta pada tanggal 5 Agustus 2011 tentang Penundaan Pelaksanaan Surat Gubernur Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta No. 2349 /-1. 71152. Tanggal 5 Nopember 2008, perihal Perbaikan Butir Kewajiban yang tercantum dalam Surat Gubernur tanggal 1 Oktober 1997 No.2477/-1. 711.5 atas nama PT. Copylas Indonesia sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.....

Pemberitahuan memori kasasi kepada termohon kasasi atau kuasanya, oleh panitera dikirim paling lama 1 setelah memori kasasi tersebut diterima oleh kepaniteraan pengadilan. Adapun Mahkamah Agung memutus permohonan kasasi ini paling lama 30 hari kerja sejak permohonan kasasi diregistrasi. Sedangkan untuk keberatan atas bentuk dan besarnya gantikerugian dalam pengadaan tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 38 UU No 2 Tahun 2012 dan atau Pasal 73 Perpres No 71 Th 2012 Jo Perpres No 148 Tahun 2015 yang meliputi:

1. Kewenangan untuk memutus perkara keberatan berada pada Pengadilan Negeri setempat.
2. Batas waktu pengajuan keberatan ,yakni paling lama 14 hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian.

3. Batas waktu Pengadilan Negeri memutus perkara keberatan, yaitu paling lama 30 hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.
4. Batas waktu pengajuan kasasi ke Mahkamah Agung bagi pihak keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri, yaitu 14 hari kerja.
5. Batas waktu bagi Mahkamah Agung memutus perkara keberatan tersebut, yaitu paling lama 30 hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.
6. Pembuktian dalam Penjelasan Pasal 38 ayat (2) UUNo 2 Tahun 2012 dijelaskan bahwa sebagai pertimbangan dalam memutus putusan atas besaran ganti kerugian, pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding dan penilaian ganti kerugian.

Dalam UU No 2 Tahun 2012 maupun dalam Perpres No 148 Tahun 2015 tidak menyebutkan jenis perkara untuk keberatan dalam pengadaan tanah yang diajukan ke pengadilan, apakah ini termasuk perkara gugatan atau permohonan, dan juga Mahkamah Agung belum memberikan atau mengeluarkan peraturan tentang hukum acara atas keberatan terhadap bentuk atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah, sehingga dikhawatirkan masing-masing pengadilan khususnya Pengadilan Negeri akan berbeda sikap dalam menentukan jenis perkara keberatan tersebut dan penerapan hukum acaranya.

Menurut Sobandi wakil ketua Pengadilan Negeri Kayuagung perkara keberatan terhadap pengadaan tanah dimasukan dalam register perkara permohonan dengan alasan:

1. Waktu pemeriksaan perkara keberatan dalam pengadaan tanah yang diberikan oleh undang undang hanya 30 hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan, Pengadilan Negeri harus memutus perkara keberatan tersebut. Apabila perkara didaftarkan dengan jenis perkara gugatan, maka perkara keberatan tersebut wajib menempuh upaya mediasi, dan waktu untuk mediasi membutuhkan 40 hari kerja yang dapat diperpanjang selama 20 hari kerja. Pengajuan perkara keberatan ke Pengadilan Negeri di mana tanah terletak, karena UU No 2 Tahun 2012 maupun Perpres No 148 Tahun 2015 ini menganut kewenangan relatif khusus.
2. Perkara keberatan meskipun didaftar dalam register perkara permohonan tidak dapat diartikan sebagai perkara volunter yang diperiksa secara ex parte, karena perkara keberatan terhadap pengadaan tanah terdapat kepentingan pihak lain, sehingga untuk memenuhi azas audi et alteram partem, perkara tersebut harus diselesaikan dengan cara contentiosa, di mana pihak-pihak yang berkepentingan harus ditarik sebagai termohon yaitu Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagai termohon, karena pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum ini dilakukan melalui tahapan tahapan.
3. Eksekusi berdasarkan UU No 2 Tahun 2012 bahwa gantikerugian diberika kepada pihak yang berhak berdasarkan atas hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah penetapan bentuk atau besaran ganti kerugian dan atau putusan Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung. Pihak yang Berhak menolak bentuk atau besaran ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau putusan Pengadilan Negeri /Mahkamah Agung, ganti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri setempat.

E. Penutup

Dari paparan artikel yang penulis buat dapat disimpulkan, pengajuan perkara keberatan atas penetapan lokasi/letak tanah yang akan dijadikan pembangunan dan juga keberatan atas bentuk atau besaran ganti kerugian, di mana UU No 2 tahun 2012 maupun Perpres No 148 Tahun 2015 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Untuk keberatan penetapan lokasi dapat diajukan ke PTUN, sedangkan keberatan penentuan bentuk dan besarnya ganti kerugian diajukan pada Pengadilan Negeri setempat.

Di samping itu pula belum dikeluarkannya peraturan hukum acara untuk pengadilan Negeri dalam memeriksa dan memutus sengketa mengenai bentuk dan besarnya ganti, mengenai jenis perkara ini, sehingga tidak ada keseragaman dalam menentukan jenis perkara tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Budi Harsono “ Aspek-Aspek Yuridis Penyediaan Tanah Dalam Rangka Pembangunan, (Makalah : 1990)
- Marimin m. Rosadijo “Tinjauan Pencabutan Hak – Hak Atas Tanah Dan Benda – Benda Yang Ada Di Atasnya” Galia Indonesia, Jakarta 1984.
- Maria S.W.Soemardjono “ Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi” Penerbit Bukju Kompas,Jakarta 2007.
- Muchsin dkk “Hukum Agraria Dalam Prespektif Sejarah” PT. Refika Aditama, Bandung 2010.
- R.Wijono.”Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara”Sinar Grafika,Jakarta,2007.
- Supriadi. “Hukum Agraria” Sinar Grafika, Jakarta 2012
- Sobandi “Keberatan Terhadap Bentuk Dan Atau Besarnya Kerugian Dalam Pengadaan Tanah” Varia Peradilan, Tahun XXIX, No 340 Maret 2014.
- Sri Hartati Samhadi “Pembangunan Untuk KEPENTINGAN Umum Antara Teori Dan Praktek”Harian Kompas,Jakarta 25 Juni 2005.
- Danu Ismadi diunduh 02 Desember 2016 ditjen badil miltun mahkamah agung.co.id
- Derectori putusan mahkamahagung.go.id.
- UUD 1945.
- UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- UU No 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Perpres No 148 Tahun 2015 Perubahan Atas Perpres No 71 Tahun 2012 Tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

