

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Pada Bab V ini penulis akan memaparkan mengenai kesimpulan dan saran dari permasalahan hukum yang diangkat dalam penulisan hukum ini. Kesimpulan dalam Bab V ini merupakan jawaban berdasarkan pada hasil penelitian yuridis normatif terhadap rumusan-rumusan masalah yang telah disebutkan dalam Bab I. Penulis akan memaparkan kesimpulan yang dapat ditarik untuk menjawab dari rumusan masalah pertama dan kedua, yakni sebagai berikut:

5.1.1. Apakah terjadi konsistensi diantara ketentuan tentang pendanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum

Apabila penulis melihat berbagai peraturan mengenai pendanaan pengadaan tanah yang diatur dalam UU No. 2 Tahun 2012, Perpres No. 71 Tahun 2012, Perpres No. 30 Tahun 2015, serta Perpres No. 102 Tahun 2016, masih memiliki hubungan yang saling melengkapi dan konsisten. Hubungan yang saling melengkapi dan konsisten di sini terjadi dikarenakan Perpres No. 71 Tahun 2012, Perpres No. 30 Tahun 2015, serta Perpres No. 102 Tahun 2016 merupakan peraturan turunan dari UU No. 2 Tahun 2012. Mengenai pendanaan pengadaan tanah yang dapat menggunakan dana dari badan usaha usaha terlebih dahulu tidak disebutkan dalam UU No. 2 Tahun 2012 dan Perpres No. 71 Tahun 2012.

Melibatkan badan usaha dalam pelaksanaan pendanaan pengadaan tanah baru muncul pada peraturan yang berada di bawahnya yakni Perpres No. 30 Tahun 2015 dikarenakan perkembangan zaman yang mendorong agar

pemerintah lebih gencar untuk melakukan pembangunan untuk kepentingan umum. Dengan kata lain, melibatkan pihak badan usaha sebagai pihak yang dapat mendanai pengadaan tanah terlebih dahulu dikarenakan perkembangan kebutuhan pembangunan untuk kepentingan umum harus dilakukan secara merata. Dalam melibatkan badan usaha pada pelaksanaan pendanaan pengadaan tanah tentunya bukanlah menjadi suatu masalah. Hal itu dikarenakan, setelah proses pengadaan tanah telah selesai dilaksanakan maka pemerintah akan mengembalikan dana yang telah dikeluarkan oleh badan usaha terlebih dahulu yang berasal dari APBN dan/atau APBD.

Pada sisi lain terdapat adanya suatu peraturan yang mengatur tentang KPBU sebagaimana diatur dalam Perpres No. 38 Tahun 2015. Pengaturan dalam Perpres No. 38 Tahun 2015 ini tidak dikhususkan untuk mengatur tentang pengadaan tanah. Namun, dalam kegiatan KPBU terkadang para pihak dapat melakukan pelaksanaan pengadaan tanah yang tentunya membutuhkan dana. Oleh karena itu, dalam Perpres No. 38 Tahun 2015 ini terdapat pasal yang menyinggung mengenai pendanaan pengadaan tanah yang disebutkan dalam Pasal 10 ayat (2) Perpres No. 38 Tahun 2015 bahwa pendanaan pengadaan tanah untuk KPBU bersumber dari APBN dan/atau APBD. Isi pasal tersebut apabila dilihat dalam Pasal 52 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012 serta Pasal 117 Perpres No. 71 Tahun 2012 masih terdapat konsistensi yakni pendanaan pengadaan tanah bersumber dari APBN dan/atau APBD.

Selanjutnya, yang menjadi fokus utama dalam konsistensi diantara ketentuan tentang pendanaan pengadaan tanah yakni terdapat dalam Pasal 10 ayat (4) Perpres No. 38 Tahun 2015 yang menyebutkan bahwa dalam hal KPBU layak secara finansial, badan usaha pelaksana dapat membayar kembali sebagian atau seluruh biaya pengadaan tanah yang telah dilaksanakan oleh Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah. Lebih lanjut, dengan melihat isi Pasal 10 ayat (4) Perpres No. 38 Tahun 2015 yang menyebutkan bahwa badan usaha pelaksana yang dapat mengembalikan pendanaan pengadaan tanah kepada pemerintah akan menjadi tidak konsisten dengan peraturan yang

secara khusus mengatur mengenai pendanaan pengadaan tanah. Kemudian, seharusnya menurut peraturan di atasnya pemerintahlah yang akan menanggung pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dalam hal pendanaan pengadaan tanah yang menggunakan dana badan usaha terlebih dahulu merupakan tanggungjawab dari pemerintah untuk memberikan pengembalian dana kepada badan usaha tersebut. Selanjutnya, akan menjadi suatu masalah apabila badan usaha diperintahkan untuk mengembalikan pendanaan pengadaan tanah kepada pemerintah.

Dengan melihat Pasal 10 ayat (4) Perpres No. 38 Tahun 2015 yang menyinggung tentang pendanaan pengadaan tanah tetapi tidak adanya konsistensi dengan Peraturan Presiden yang secara khusus mengatur tentang pendanaan pengadaan tanah akan menimbulkan dampak ketidak pastian hukum bagi para pihak terutama bagi badan usaha selaku pihak yang mendanai pendanaan pengadaan tanah terlebih dahulu. Sudah menjadi kewajiban dari pemerintah untuk memberikan penggantian dana pengadaan tanah terhadap badan usaha yang mendanai pengadaan tanah terlebih dahulu. Lebih lanjut, dengan melihat isi Pasal 10 ayat (4) Perpres No. 38 Tahun 2015 tersebut akan mempertanyakan kedudukan pihak badan usaha pelaksana yang seharusnya mendapatkan hak nya atas penggantian dana pengadaan tanah tersebut.

5.1.2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap badan usaha yang telah mengeluarkan terlebih dahulu dana pengadaan tanah untuk kepentingan umum

Mengenai bentuk perlindungan hukum yang diberikan pemerintah terhadap badan usaha yang mendanai pengadaan tanah terlebih dahulu adalah berupa perjanjian yang dilakukan antara pemerintah dengan badan usaha tersebut. Bentuk perlindungan hukum bagi badan usaha yang mendanai pengadaan tanah terlebih dahulu adalah berupa perjanjian lebih lanjut diatur dalam Perpres No. 102 Tahun 2016 dan PMK No. 21/PMK.06/2017. Bentuk

perlindungan hukum berupa perjanjian itulah yang selanjutnya akan memberikan perlindungan hukum terhadap badan usaha yang mendanai pengadaan tanah terlebih dahulu. Hal itu dikarenakan, dalam perjanjian tersebut terdapat kewajiban badan usaha untuk membayar terlebih dahulu ganti kerugian kepada pihak yang berhak atas objek tanah yang dilepasnya dengan jumlah nominal yang telah disebutkan dalam perjanjian. Kewajiban badan usaha yang memberikan ganti kerugian kepada pihak yang berhak atas objek tanah yang dilepaskannya, akan melahirkan hak kepada badan usaha untuk menerima pengembalian atas dana yang telah dikeluarkannya terlebih dahulu. Namun pada nyatanya, dalam Perpres No. 102 Tahun 2016 dan PMK No. 21/PMK.06/2017 belum memberikan secara jelas mengenai isi yang seharusnya diatur dalam perjanjian yang dibuat oleh pemerintah dengan badan usaha yang mendanai pengadaan tanah terlebih dahulu.

Dengan masih belum adanya kejelasan mengenai isi yang seharusnya diatur oleh perjanjian dalam hal dana pengadaan tanah yang bersumber dari badan usaha terlebih dahulu akan berdampak bagi ketidak pastian perlindungan hukum yang diberikan oleh pemerintah kepada pihak badan usaha yang mendanai pengadaan tanah terlebih dahulu. Dalam hal ini, pemerintah perlu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada badan usaha yang mendanai pengadaan tanah terlebih dahulu. Hal tersebut dikarenakan agar semakin banyaknya badan usaha yang bersedia untuk mendanai pengadaan tanah terlebih dahulu serta terciptanya kepercayaan bagi pihak badan usaha bahwa apabila badan usaha yang mendanai pengadaan tanah terlebih dahulu pasti akan dikembalikan oleh pemerintah.

Dalam hal ini, perlindungan hukum terhadap badan usaha yang mendanai pengadaan tanah terlebih dahulu memiliki kaitan yang sangat erat dengan konsistensi diantara ketentuan tentang pendanaan pengadaan tanah. Apabila dalam peraturan tentang pendanaan pengadaan tanah terhadap badan usaha yang mendanai pengadaan tanah terlebih dahulu masih belum konsisten lalu akan seperti apa penerapan perlindungan hukumnya terhadap badan

usaha yang mendanai pengadaan tanah terlebih dahulu. Maka dari itu, ketidak konsistenan dalam peraturan pendanaan pengadaan tanah yang melibatkan badan usaha untuk mendanai pengadaan tanah terlebih dahulu merupakan tugas dari pemerintah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi badan usaha tersebut.

5.2. Saran

Dengan melihat masalah-masalah di atas yang begitu kompleks dan berdampak besar bagi ketidak pastian hukum dan perlindungan hukum bagi badan usaha yang mendanai pengadaan tanah terlebih dahulu. Untuk itu haruslah dilakukan beberapa pemecahan masalah tersebut, di sini penulis memberikan beberapa saran, antara lain:

1. Apabila melihat permasalahan dalam Pasal 10 ayat (4) Perpres No. 38 Tahun 2015 yang menyebutkan bahwa badan usaha pelaksana dapat mengembalikan dana pengadaan tanah kepada pemerintah, akan menjadi tidak konsisten dengan peraturan yang secara khusus mengatur mengenai pendanaan pengadaan tanah. Sebaiknya seluruh peraturan yang menyanggung mengenai pendanaan pengadaan tanah dibuat secara konsisten dan tidak saling bertentangan agar terwujudnya harmonisasi dalam peraturan tentang pendanaan pengadaan tanah. Konsistensi dalam peraturan pendanaan pengadaan tanah perlu untuk diperhatikan terlebih apabila melibatkan pihak badan usaha dalam pendanaan pengadaan tanah yang bersumber dari badan usaha terlebih dahulu. Hal tersebut perlu untuk diperhatikan, karena sebaiknya pemerintah memberikan kepastian hukum perihal peraturan yang menyangkut dana pengadaan tanah yang bersumber dari badan usaha terlebih dahulu, agar badan usaha bersedia untuk mendanai pengadaan tanah terlebih dahulu.
2. Apabila terdapatnya ketidak konsistenan dalam peraturan pendanaan pengadaan tanah maka, secara langsung akan

mengakibatkan pada ketidak pastian hukum bagi badan usaha yang mendanai pengadaan tanah terlebih dahulu. Badan usaha yang mendanai pengadaan tanah terlebih dahulu perlu mendapatkan perlindungan hukum. Sebaiknya bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada badan usaha yang mendanai pengadaan tanah terlebih dahulu di perkuat lagi. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh pemerintah kepada badan usaha tidak cukup dengan menyebutkan adanya bentuk perjanjian yang dilakukan antara pemerintah dengan badan usaha dalam proses pelaksanaan pendanaan pengadaan tanah. Hal tersebut dikarenakan, dalam peraturan yang mengatur mengenai adanya perjanjian yang dibuat antara pemerintah dengan badan usaha tidak memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai isi yang seharusnya diatur dalam perjanjian tersebut. Di sini pemerintah seharusnya memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai isi dari perjanjian yang dibuat oleh pemerintah dengan badan usaha. Isi dari perjanjian yang dibuat antara pemerintah dengan badan usaha dapat mencakup hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Pihak badan usaha berkewajiban terlebih dahulu memberikan ganti kerugian kepada pihak yang berhak atas tanahnya tersebut sedangkan hak dari badan usaha adalah mendapatkan penggantian dana dari pemerintah setelah proses pelaksanaan pengadaan tanah selesai. Begitupun sebaliknya pihak pemerintah berkewajiban untuk menggantikan dana yang telah dikeluarkan oleh badan usaha terlebih dahulu sedangkan hak dari pemerintah adalah dapat menuntut badan usaha untuk mendanai pengadaan tanah terlebih dahulu sesuai jangka waktu yang telah di perjanjikan. Penjelasan mengenai isi perjanjian perlu dipertegas mengingat kedudukan badan usaha yang mendanai pengadaan tanah terlebih dahulu memiliki posisi yang rawan sehingga dapat mengakibatkan ketidak pastian mengenai

pengembalian dana pengadaan tanah yang seharusnya diterima oleh badan usaha tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Achmad Rubaie. Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Malang : Bayumedia, 2007.
- Benhard Limbong. Pengadaan tanah untuk pembangunan. Jakarta : Margaretha Pustaka, 2011.
- Boedi Harsono. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, Dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan, 2008.
- Irene Eka Sihombing. Segi-Segi Hukum Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan. Jakarta : Trisaksi, 2005.
- Johnny Ibrahim. Teori Metodologi Penelitian Hukum Normatif. Surabaya : Bayu Media Publishing, 2005.
- Ridwan HR. Hukum Administrasi Negara. Jakarta : Raja Prafindo Persada, 2013.
- Sugianto dan Leliya. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Yogyakarta : Budi Utama, 2017.
- Tim Pusat Bahasa. Kamus Besar Bahasa Indonesia edisi keempat. Jakarta : Pusat Bahasa, 2008.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. L.N.R.I Tahun 2014 No. 244
- Undang-Undang RI, Nomor 5 Tahun 1960. *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria* L.N.R.I Tahun 1960 NO 104

Undang-Undang RI, Nomor 2 Tahun 2012. *Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum* L.N.R.I Tahun 2012 No. 22

Peraturan Presiden RI, Nomor 71 Tahun 2012. *Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*. L.N.R.I Tahun 2012 No. 156

Peraturan Presiden RI, Nomor 30 Tahun 2015. *Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*. L.N.R.I Tahun 2015 No. 55

Peraturan Presiden RI, Nomor 102 Tahun 2016. *Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Rangka Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional*. L.N.R.I Tahun 2016 No. 267

Peraturan Presiden RI, Nomor 3 Tahun 2016. *Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional*. L.N.R.I Tahun 2016 No. 4

Peraturan Presiden RI, Nomor 38 Tahun 2015. *Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur*. L.N.R.I Tahun 2015 No. 62

Peraturan Menteri Keuangan RI, Nomor 21 / PMK.06/2017. *Tata Cara Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Proyek Strategis Nasional Dan Pengelolaan Aset Hasil Pengadaan Tanah Oleh Lembaga Manajemen Aset Negara*. L.N.R.I Tahun 2017 No. 325

JURNAL

Elli Ruslina, “Makna Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 Dalam Pembangunan Hukum Ekonomi Indonesia”, *Jurnal Konstitusi*, Vol. 9, No. 1, Maret 2012

Ferdy Posumah, “Pengaruh Pembangunan Infrastruktur Terhadap Investasi Di Kabupaten Minahasa Tenggara”, Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi, Vol. 15, No.2, September 2015

HALAMAN INTERNET DAN SUMBER LAINNYA

- Abdul Haris. “Pengaruh Penatagunaan Tanah Terhadap Keberhasilan Pembangunan Infrastruktur Dan Ekonomi”. (2018),
<https://www.bappenas.go.id/files/3013/5228/3483/05abdul_20091914131228_2260_0.pdf>
- Ahmad Rofi’ud Darajat. “Pendanaan Bagi Keperluan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”. (Tanpa Tahun),
<http://bandaaceh.bpk.go.id/wp-content/uploads/2015/11/tulisan-hukum-pendanaan-pengadaan-tanah-fin.pdf>
- Adi Kusuma. “Tujuan Perlindungan Hukum”. (Tanpa Tahun),
<https://www.suduthukum.com/2016/11/tujuan-perlindungan-hukum.html>
- Ahmad Mustofa. “Pengertian Preventif dan Represif, Contoh, Tujuan Tindakan Preventif dan Represif”. (Tanpa Tahun),
<https://www.maxmanroe.com/vid/umum/pengertian-preventif.html>
- Cahya Mahendra. “Penerapan Asas Keadilan dalam Pembentukan Suatu Produk Hukum”. (Tanpa Tahun),
http://www.academia.edu/12010945/Penerapan_Asas_Keadilan_dalam_Pembentukan_Suatu_Produk_Hukum
- Devi Yunita. “Pengertian Perlindungan Hukum”. (2015),
<https://www.suduthukum.com/2015/11/pengertian-perlindungan-hukum.html>
- Dwi Riana. “Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”. (Tanpa Tahun),
<https://www.suduthukum.com/2017/03/pengadaan-tanah-untuk-kepentingan-umum.html>
- Direktur Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan. “Kecepatan Pendanaan Pengadaan Tanah Terus Berakselerasi”. (Tanpa Tahun),

- https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita_media/baca/12709/Kecepatan-Pendanaan-Pengadaan-Tanah-Terus-Berakselerasi.html
- Fadil Ilham. “Pengertian Pengadaan Tanah”. (2016), <http://e-journal.uajy.ac.id/321/3/2MIH01716.pdf>
- Hilmy Dianto. “Mengintip Skema Pengadaan Lahan via Lembaga Manajemen Aset Negara”, (Tanpa Tahun), <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt58e373f9a26a8/mengintip-skema-pengadaan-lahan-via-lembaga-manajemen-aset-negara>
- Ibnu Artadi. “Antara Nilai-Nilai Kepastian, Kemanfaatan Dan Keadilan”. (2015), <file:///C:/Users/E3-112/Downloads/362-1303-1-SM.pdf>
- Mareta Ganing Puspita. “Peran Negara Dalam Globalisasi”. (Tanpa Tahun), https://www.researchgate.net/publication/325525600_Peranan_Negara_Dalam_Dalam
- Metha Ramdan. “Pengertian Kepastian Hukum”.(Tanpa Tahun), <http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/67042/Chapter%20I.pdf?sequence=4&isAllowed=y>
- Muhammad Ridwansyah. “Mewujudkan Keadilan, Kepastian dan Kemanfaatan Hukum”. (Tanpa Tahun), <https://media.neliti.com/media/publications/113189-ID-mewujudkan-keadilan-kepastian-dan-kemanf.pdf>
- Nurul Astuti. “Pengertian Asas Kepastian Hukum”. (Tanpa Tahun), <http://www.pengertianmenurutparaahli.com/pengertian-asas-kepastian-hukum/>
- Priska Yuliya. “Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Dalam Mewujudkan Kemanfaatan Hukum Bagi Masyarakat”. (Tanpa Tahun), <http://e-journal.uajy.ac.id/7337/1/JURNAL.pdf>
- Parta Setiawan. “Macam-Macam Metode Penelitian Hukum”. (Tanpa Tahun), <https://www.gurupendidikan.co.id/macam-macam-metode-penelitian-hukum/>

- Pratiwi Utami. “Perlindungan Hukum”. (2016),
<https://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>
- “Serviens In Lumine Veritatis”. (Tanpa Tahun) <http://e-journal.uajy.ac.id/321/3/2MIH01716.pdf>
- Tri Putranto. “Analisis Teori Pembangunan Studi Mengenai Perkembangan Pembangunan Di Indonesia”. (Tanpa Tahun),
<https://www.researchgate.net/publication/323772756_ANALISIS_TEORI_PEMBANGUNAN_STUDI_MENGENAI_PERKEMBANGAN_PEMBANGUNAN_DI_INDONESIA>
- Wira Hipatios. “Perlindungan Hukum, Penegakan Hukum, Dan Pertanggungjawaban Hukum Dalam Hukum Administrasi Negara”. (Tanpa Tahun),
https://www.academia.edu/9168036/Perlindungan_Hukum_Penegakan_Hukum_Dan_Pertanggungjawaban_Hukum_Dalam_Hukum_Administrasi_Negara
- Zakky. “Pengertian Keadilan Menurut Para Ahli dan Secara Umum Beserta Macam Macam Keadilan”. (Tanpa Tahun),
<https://www.zonareferensi.com/pengertian-keadilan/>