

BAB VII

KESIMPULAN DAN SARAN

7.1 Kesimpulan

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan, dan setelah diadakan analisa putusan secara menyeluruh, baik melalui salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 133/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel., yang dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, maka dapat diambil simpulan sebagai berikut:

A. Kesimpulan Mengenai Putusan

1. Putusan yang menyatakan dikabulkannya gugatan perbuatan melawan hukum dalam amar putusan nomor 133/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel., tidak sesuai dengan Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yaitu menyatakan Para Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat. Dalam Pasal 38 ayat (1) disebutkan bahwa: “(1) *Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).*” Berdasarkan ketentuan tersebut yang seharusnya diajukan adalah permohonan keberatan, dalam hal tidak terjadinya kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi, dan permohonan keberatan atas musyawarah ganti kerugian yang dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1),

tidaklah sama dengan ganti kerugian atas gugatan perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 butir 2 UU Pengadaan Tanah. Ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum diatur dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum jo. Pasal 1 angka 10 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yaitu: “***Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah.***”

Istilah ganti kerugian tersebut dapat diartikan sebagai pihak yang membutuhkan tanah, memberikan penilaian yang wajar terhadap pihak pemilik tanah, sebagai bentuk penghargaan atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah terhadap peralihan haknya, untuk pembangunan yang bersifat kepentingan umum. Sedangkan, ganti kerugian dalam bidang keperdataan dapat diartikan sebagai pemberian prestasi yang setimpal, akibat dari perbuatan salah satu pihak yang menyebabkan kerugian bagi pihak lain, yang telah disepakati sebelumnya.

Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kurang memberikan perhatian dan lebih berat kepada unsur perdata. Karena dengan dijatuhkannya putusan berdasarkan ketentuan Hukum Perdata, maka akan terjadi ketidakpastian hukum atas berlakunya ketentuan Perundang-undangan yang secara khusus (*lex specialis*)

mengatur tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Ditinjau dari pokok permasalahan ini mengenai ganti rugi tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda di atasnya, di sekitar Jalan Rumah Sakit Fatmawati, yang terkena *trace* pengadaan tanah proyek pembangunan *Mass Rapid Transit* Lebak Bulus-Bundaran Hotel Indonesia, upaya hukum yang diajukan oleh Para Penggugat, tidak tepat.

Selain itu, putusan yang menyatakan dikabulkannya tuntutan pembayaran ganti rugi sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum dalam amar putusan nomor 133/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel., tidak sesuai dengan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yaitu menghukum dan memerintahkan Para Tergugat untuk membayar ganti rugi tanah dan bangunan milik Para Penggugat masing-masing Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) per meter persegi. Dalam Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman disebutkan bahwa: ***“Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.”*** Penghitungan nilai/harga ganti kerugian dalam amar putusan ini didasarkan pada *ratio decidendi* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan bahwa Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) per meter persegi adalah ganti rugi yang layak dan adil.

Sedangkan menurut Pasal 1 angka 11 disebutkan bahwa: ***“Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk***

menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah.” Yang seharusnya berhak menentukan nilai/harga objek pengadaan tanah adalah penilai pertanahan, dan untuk menghitung nilai/harga ganti kerugian terhadap objek pengadaan tanah sebagai dasar musyawarah, diperlukan izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan lisensi dari Lembaga Pertanahan.

Penilai Pertanahan dalam melaksanakan penentuan nilai/harga objek pengadaan tanah mengacu pada ketentuan Pasal 66 ayat (2) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yaitu: “*Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah.*” Ketentuan Perundang-Undangan tersebut di atas dapat diartikan bahwa, nilai ganti rugi tiap bidang tanah bisa saja berbeda. Kriteria ganti rugi menurut Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan umum terbagi menjadi 2 (dua), yaitu ganti rugi haruslah layak dan adil.

Kriteria ganti rugi yang layak adalah penilaian yang wajar dan pantas terhadap objek pengadaan tanah. Ukuran wajar dan pantas menurut Penulis adalah ganti rugi yang sesuai dengan tata cara pemberian ganti kerugian, yaitu ganti kerugian yang didasarkan pada kesetaraan dengan nilai pasar, atas objek terkait pengadaan tanah. Ganti kerugian yang wajar dapat dihasilkan dari kombinasi penghitungan kerugian fisik dan kerugian non-fisik atas suatu objek penilaian.

Kriteria ganti rugi yang adil menganut asas keadilan³¹ dalam pengadaan tanah. Menurut penjelasan ketentuan Pasal 2 huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, asas keadilan dalam ganti kerugian memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses pengadaan tanah. Dengan diberikannya ganti kerugian yang adil, Instansi dianggap memberikan kesempatan pada Pihak yang Berhak untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik, sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 11 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kurang memberikan perhatian kepada tata cara penentuan nilai/besaran ganti kerugian menurut Undang-Undang terkait dan lebih berat kepada unsur perdata. Dengan dijatuhkannya putusan berdasarkan ketentuan ganti rugi menurut Hukum Perdata, maka akan memberatkan salah satu pihak serta tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, serta berpotensi menimbulkan ketidakadilan dan ketidakpastian hukum.

2. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2544 K/PDT/2017 bagi para pihak yang berkepentingan berlaku mengikat, karena telah dinyatakan *inkracht*/berkekuatan hukum tetap. Putusan Hakim Mahkamah Agung telah sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang mengatur tentang tahapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Inti dari contoh kasus yang Penulis bahas adalah ketika terdapat

³¹ Pasal 2 huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

keberatan dari Para Penggugat, pihak Panitia Pengadaan Tanah tetap mengeluarkan keputusan penetapan nilai ganti rugi atas tanah, sehingga terhadap keputusan tersebut, Para Penggugat menempuh upaya gugatan perbuatan melawan hukum, serta dibenarkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Keberatan oleh Para Termohon Kasasi diatur dalam Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum jo. Pasal 73 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang menyatakan bahwa, apabila dalam proses musyawarah terkait bentuk dan/atau besaran ganti kerugian tidak mencapai titik temu antara Pihak yang Berhak dan Instansi yang membutuhkan tanah, maka **Pihak yang Berhak dapat mengajukan permohonan keberatan ke Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja, setelah ditandatangani Berita Acara Musyawarah oleh kedua belah pihak.** Berdasarkan data Berita Acara Musyawarah yang diterbitkan dalam 3 (tiga) waktu yang berbeda, tertanggal 12 November, 8 Desember, serta 14 Desember 2015. Akan tetapi, hingga tanggal 30 Desember 2015, tidak ada permohonan keberatan yang diajukan Para Termohon Kasasi.

Dengan adanya putusan kasasi yang berkekuatan hukum tetap, intinya adalah menyatakan permohonan keberatan Para Termohon Kasasi/Para Penggugat tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO). Akibat hukum bagi pihak Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Instansi yang membutuhkan tanah dengan berlakunya putusan tersebut, Instansi wajib memberikan ganti kerugian yang layak dan adil, berupa ganti kerugian yang diputus pertama kali dalam Berita Acara Musyawarah, yang

sebelumnya telah ditafsirkan oleh Tim Penilai sebesar Rp.33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah) per meter persegi.

Sedangkan akibat hukum yang berlaku bagi para pihak Termohon Kasasi/Para Penggugat/para Pihak yang Berhak, dengan adanya putusan kasasi ini adalah menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian yang telah ditetapkan dalam Surat Penetapan Keputusan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor 11/Pdt.P/2016/PN.Jkt.Sel., yang berdasarkan Berita Acara Musyawarah tertanggal 30 Desember 2015.

B. Kesimpulan Mengenai Akibat Hukum

Dengan adanya Putusan Kasasi Nomor 2544 K/PDT/2017, maka akibat hukum yang berlaku bagi para pihak sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yaitu tahapan memberikan ganti kerugian atas objek pengadaan tanah, oleh Instansi kepada Pihak yang Berhak sebagaimana diatur dalam Pasal 40 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Berdasarkan ketentuan Pasal 52 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, sumber pendanaan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum terbagi menjadi 3 (tiga), yaitu:

- (1) *“Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).*
- (2) *Dalam hal Instansi yang memerlukan tanah Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapatkan penugasan khusus, pendanaan bersumber dari internal perusahaan atau sumber lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.*

(3) Penugasan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Sebagaimana halnya demi memberikan kepastian hukum bagi Pihak yang Berhak atas ganti kerugian sebagaimana dimaksud di atas, Pasal 54 UU Pengadaan Tanah memberikan jaminan ketersediaan pendanaan bagi pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang telah dialokasikan oleh Instansi yang berwenang.

Setelah ganti kerugian diberikan, Pihak yang Berhak wajib untuk melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti penguasaan tanah atas objek pengadaan tanah kepada Instansi yang membutuhkan tanah melalui Lembaga Pertanahan, sebagaimana diatur dalam Pasal 41 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Apabila Pihak yang Berhak menolak pemberian ganti kerugian tersebut, maka berdasarkan ketentuan Pasal 86 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Instansi dapat mengajukan permohonan penitipan ganti kerugian yang dititipkan kepada Ketua Pengadilan Negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang dimaksud.

Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan Putusan Mahkamah Agung tersebut, yang notabene telah berkekuatan hukum tetap, berdasarkan ketentuan Pasal 88 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, ganti kerugian dapat diambil oleh Pihak yang Berhak setiap saat dengan menggunakan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, serta secara serta-merta wajib menyerahkan bukti penguasaan atas Objek

Pengadaan Tanah kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 94 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Setelah uang ganti rugi dititipkan di Pengadilan Negeri setempat, dan Pihak yang Berhak masih menguasai Objek Pengadaan Tanah tersebut, Instansi yang membutuhkan tanah dapat mengajukan permohonan pengosongan tanah tersebut kepada Pengadilan Negeri di wilayah lokasi pengadaan tanah, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 95 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Berdasarkan ketentuan Pasal 43 UU Pengadaan tanah, sesaat setelah pelaksanaan pemberian ganti kerugian kepada Pihak yang Berhak secara langsung, maupun melalui penitipan ke Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, hak atas tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus, dan alat bukti berupa dokumen tersebut dinyatakan tidak berlaku, serta tanahnya menjadi tanah yang dikuasai oleh negara. Melalui kekuasaan Lembaga Pertanahan, Panitia Pengadaan Tanah dapat langsung menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah, serta dapat memulai pelaksanaan kegiatan pembangunan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 48 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Instansi yang memperoleh tanah tersebut juga wajib mendaftarkan tanah yang diperoleh sesuai dengan Ketentuan Perundang-undangan yang berlaku.

7.2 Saran

- Dalam menghadapi perkara pengadaan tanah, ada baiknya para pihak terkait memiliki pemahaman tentang ketentuan pengadaan tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Bagi Majelis Hakim sebaiknya mempertimbangkan juga bahwa dalam menentukan nilai ganti kerugian objek pengadaan tanah, tidak hanya berdasarkan keyakinan saja, tetapi juga harus berdasarkan alasan dan dasar putusan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Pihak yang Berhak seringkali memanfaatkan situasi untuk mendapatkan keuntungan besar dari pemerintah melalui tuntutan jumlah atau nilai ganti kerugian berdasarkan penilaian mereka, sebaiknya para pihak berkewajiban untuk membuat pelaksanaan aktivitas pengadaan tanah agar menjadi efektif dan efisien.
- Bagi Lembaga Pertanahan dan instansi yang memerlukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, ganti kerugian yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah hendaknya tidak bersifat memaksa dengan mengabaikan rasa keadilan, tetapi di upayakan secara maksimal agar terjadi kesepakatan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
- Bagi Panitia Pengadaan Tanah hendaknya dalam melaksanakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak merugikan masyarakat secara sepihak tetapi menghormati pemegang hak atas tanah dengan memberikan ganti rugi yang tidak merugikan pemegang hak.
- Berdasarkan saran di atas, maka tindakan yang perlu dilakukan untuk mengefektifkan pelaksanaan ganti rugi adalah meningkatkan penerapan aturan, meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat, dan memperbaiki peraturan tentang ganti kerugian.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

ADRIAN SUTEDI, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Edisi 1, Cetakan 2*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

ASLAN NOOR, *Konsepsi Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*, Bandung: Universitas Trisakti, 2007.

BOEDI HARSONO, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 1999.

DODY HIDAYAT, *Muatan Lokal Ensiklopedia Geografi Indonesia, Mengenal 33 Provinsi di Tanah Air, Jilid 6*, Jakarta: PT. Lentera Abadi, 2011.

RUSMADI MURAD, *Administrasi Pertanahan*, Bandung: Mandar Maju, 1997.

SOEDHARYO SOIMIN, *Status Hak dan Pengadaan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 1993.

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen Ke-4

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan

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

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas 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 Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101 Tahun 2014 tentang Penilai Publik

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

C. Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 133/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2544 K/Pdt/2017

D. Daring

<https://finance.detik.com/berita-ekonomi-bisnis/3549231/pemilik-lahan-di-hajinawi-minta-ganti-rugi-ke-mrt-rp-150-jutameter>, pada tanggal 29 September 2017, pukul 12.14.