

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS HUKUM**

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi
Nomor: 4339/SK/BAN-PT/Akred/PT/XI/2017

**“STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
NOMOR 133/PDT.G/2016/PN.JKT.SEL *JUNCTO*
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2544 K/PDT/2017
PERIHAL KEBERADAAN TANAH DAN BANGUNAN DI SEKITAR
JALAN RUMAH SAKIT FATMAWATI YANG TERKENA
PROYEK PEMBANGUNAN *MASS RAPID TRANSIT*
LEBAK BULUS-BUNDARAN HOTEL INDONESIA”**

OLEH

Peter Adi Setiawan

NPM : 2012200266

PEMBIMBING

Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.H.



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana
Program Studi Ilmu Hukum

2017/2018

Disetujui Untuk Diajukan Dalam Sidang

Ujian Penulisan Hukum Fakultas Hukum

Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing

Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.H.

Dekan,

Dr. Tristam Pascal Moeliono, S.H., M.H., LL.M.



PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Peter Adi Setiawan

No. Pokok : 2012200266

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah/karya penulisan hukum yang berjudul:

**“Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 133/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.,
Juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 2544 K/PDT/2017 Perihal
Keberadaan Tanah dan Bangunan di Sekitar Jalan Rumah Sakit Fatmawati
yang Terkena Proyek Pembangunan *Mass Rapid Transit* Lebak Bulus-Bundaran
Hotel Indonesia”**

adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah/Karya Penulisan Hukum yang telah Saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- a. secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- b. dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 28 Juli 2018

Mahasiswa Penyusun Karya Ilmiah/Karya Penulisan Hukum

Peter Adi Setiawan

2012200266

DATA STUDI KASUS

Nama Mahasiswa : Peter Adi Setiawan
NPM : 2012200266
Judul Studi Kasus : **STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
NOMOR 133/PDT.G/2016/PN.JKT.SEL., JO. PUTUSAN
MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2544 K/PDT/2017
PERIHAL KEBERADAAN TANAH DAN BANGUNAN
DI SEKITAR JALAN RUMAH SAKIT FATMAWATI
YANG TERKENA PROYEK PEMBANGUNAN MASS
RAPID TRANSIT LEBAK BULUS-BUNDRAN HOTEL
INDONESIA**
Bidang Kajian : Hukum Agraria
Pembimbing : Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.H.
Penguji I : Prof. Dr. Koerniatmanto Soetoprawiro, S.H., M.H.
Penguji II : Dr. Maria Emelia Retno Kadarukmi, S.H., M.H.
Tanggal Ujian : 26 Juli 2018
Nilai Akhir : A/B/C/D/E
Judul Bab I : Pendahuluan
Judul Bab II : Kasus Posisi
Judul Bab III : Ringkasan Putusan
Judul Bab IV : Masalah Hukum dalam Putusan
Judul Bab V : Peraturan yang Relevan dengan Perkara
Judul Bab VI : Analisa Putusan
Judul Bab VII : Kesimpulan dan Saran

Tanda tangan Mahasiswa,

Peter Adi Setiawan

ABSTRAK

Berdasarkan Pasal 33 Undang-Undang Dasar Tahun 1945, bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya diatur oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam pelaksanaannya, pemerintah bertanggung jawab untuk melaksanakan pembangunan infrastruktur untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat, salah satunya adalah dengan melaksanakan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Berdasarkan Pasal 1 nomor 2 dan nomor 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum ("UU No. 2/2012"), pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum (selanjutnya disebut sebagai "Pengadaan Tanah") adalah kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan sebidang tanah, dengan melepaskan sebidang tanah milik orang-perorangan atau badan hukum, dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pemilik tanah. Pengadaan tanah harus dilaksanakan berdasarkan asas kemanusiaan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, berkelanjutan dan keselarasan. Dengan diterapkan asas ini pada pelaksanaan pengadaan tanah maka dapat meminimalisir terjadinya konflik dalam pengadaan tanah. Proses pelaksanaan pemberian ganti rugi pengadaan tanah di Indonesia dilaksanakan berdasarkan UU No. 2/2012 salah satunya adalah tahapan penilaian, hasil penilaian dalam kasus ini menjadi dasar pelaksanaan musyawarah penetapan ganti kerugian sekitar Jalan Rumah Sakit Fatmawati yang terkena proyek pembangunan *Mass Rapid Transit* Lebak Bulus-Bundaran Hotel Indonesia. Pemberian ganti rugi terhadap pemegang hak atas tanah bersifat layak dan adil, layak dari segi jumlah dan layak dari segi cara pemberiannya sehingga pemegang hak atas tanah tidak merasa dipaksakan melepaskan tanahnya untuk digunakan bagi kepentingan pembangunan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak pemegang atas tanah.

Kata kunci: ganti rugi, pengadaan tanah, kepentingan umum

ABSTRACT

Pursuant to Article 33 of Constitution of the Republic of Indonesia 1945, land and water and the natural resources shall be controlled by the State and shall be used for the optimum welfare of the people. In promoting such noble cause, the government has the responsibility to build a considerable amount of infrastructures to support the life of its people and finally the state itself. One of the very basic step in developing infrastructures is procuring a plot of land for development in the interest of the public. Pursuant to Article 1 Number 2 and Number 6 of Law Number 2 of 2012 regarding Land Acquisition for Development in the Interest of the Public (“UU No. 2/2012”), Land Acquisition for Development in the Interest of the Public (hereinafter referred to as “Land Acquisition”) is an activity performed by the government to provide a plot of land, by way of releasing a plot of land possessed or owned by individuals or legal entities while also settling a fair and equitable compensation to the possessor or owner of the land. Land Acquisition should be implemented based on the principles of humanity, expedience, certainty, transparency, agreement, participation, livelihoods, sustainable and alignment. With this principle applied, conflict of the land Acquisition can be minimalized. Process of the implementation of compensation for land Acquisition in the interest of the public in Indonesia carried out under the UU No. 2/2012 starts from the stage of assessment, the results of the assessment became the basis implementation of deliberations in determination case damages at around *Jalan Rumah Sakit Fatmawati*, that affected by the Mass Rapid Transit construction project at *Lebak Bulus-Bundaran Hotel Indonesia*. Providing the compensation on holders of land rights is feasible and equitable, in terms of the amount of the gift means that holders of land rights didn’t feel forced to relinquish their land primarily used for the development interest based on respect on holder rights.

Keywords: compensation, land acquisition, public interest

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmatnya, Penulis dapat menyusun dan menyelesaikan penulisan hukum yang berjudul:

**“STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
NOMOR 133/PDT.G/2016/PN.JKT.SEL., *JUNCTO*
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2544 K/PDT/2017
PERIHAL KEBERADAAN TANAH DAN BANGUNAN DI SEKITAR
JALAN RUMAH SAKIT FATMAWATI YANG TERKENA
PROYEK PEMBANGUNAN *MASS RAPID TRANSIT*
LEBAK BULUS-BUNDARAN HOTEL INDONESIA”**

sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan program pendidikan sarjana program studi ilmu hukum Universitas Katolik Parahyangan.

Secara garis besar, penulisan ini berbicara tentang penggunaan metode studi kasus terhadap 2 (dua) putusan pengadilan untuk menemukan jawaban atas permasalahan tentang ketentuan ganti kerugian yang layak dan adil dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang terkandung di dalam Pasal 1 angka 2 dan 6 dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Hal ini menjadi penting untuk dibahas karena penilaian ganti kerugian dalam kasus pengadaan tanah ini memiliki penilaian yang sangat berbeda antara penilaian satu dengan yang lain. Penilaian ganti kerugian yang diatur di dalam Undang-Undang di atas, pada dasarnya masih mengacu kepada standar penilaian tersendiri dengan batasan-batasan yang tidak sepenuhnya diketahui oleh masyarakat pada umumnya, sehingga atas penilaian tersebut dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak yang terkait dalam perkara pengadaan tanah, terutama Pihak yang Berhak apabila tidak dilaksanakan komunikasi dialogis antara para pihak secara seksama. Dengan demikian Penulis berharap Penulisan hukum ini dapat membantu pembaca untuk menjawab permasalahan tersebut, serta memperluas wawasan pembaca tentang ganti kerugian yang layak dan adil dalam pengadaan tanah

terutama yang berkaitan dengan tata cara pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Indonesia.

Penulis sangat menyadari bahwa penulis memiliki banyak sekali kekurangan dalam menyusun dan menyelesaikan tulisan hukum ini. Sehubungan dengan itu, tulisan hukum ini tidak akan tersusun dan terselesaikan tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karenanya, pada kesempatan ini, penulis juga ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak tersebut, yaitu:

1. Kepada Ir. Sodikin Filipus dan Dra. Maria Magdalena Trisnariati, selaku orang tua tercinta yang telah memberikan dukungan maksimal secara materil maupun imateril, dan tidak pernah lelah untuk mengingatkan serta mendoakan Penulis, sehingga Penulis dapat menyelesaikan tulisan hukum ini, dan secara lebih lanjut menyelesaikan studi ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan;
2. Kepada Andreas Setiawan, S.E., Ba., Ervinna Juni Damayanti, S.E., dan Vinsens Setiawan, selaku kakak kandung, kakak ipar, dan adik kandung dari Penulis, serta khususnya kepada Elora Kaitlyn Setiawan, sebagai keponakan tercinta dan tersayang yang telah memberikan dukungan maksimal secara imateril, sehingga penulis dapat mengumpulkan niat dan semangat yang lebih banyak untuk menyelesaikan tulisan hukum ini;
3. Kepada Bapak Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing sekaligus salah satu dosen penguji pada tahap sidang penulisan hukum dan tahap seminar judul penulisan hukum, yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan kepada Penulis, sehingga Penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tulisan hukum ini dengan sebaik-baiknya;
4. Kepada Bapak Prof. Dr. Koerniatmanto Soetoprawiro, S.H., M.H., dan Ibu Dr. Maria Emelia Retno Kadarukmi, S.H., M.H., selaku dosen penguji pada tahap sidang penulisan hukum, yang telah memberikan banyak masukan terhadap tulisan hukum yang penulis susun dan selesaikan.

5. Kepada Ibu Rismawati, S.H., M.H., selaku salah satu dosen penguji pada tahap seminar judul penulisan hukum sekaligus dosen pembimbing penulisan proposal judul penulisan hukum, yang telah memberikan banyak masukan dan membimbing penulis dalam merumuskan judul serta permasalahan yang dibahas dalam tulisan hukum ini;
6. Kepada seluruh Dosen dan jajaran Staf Tata Usaha di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan, yang telah menjadi pengajar serta membimbing Penulis dengan memberikan banyak ilmu yang berharga dalam menjadi seorang sarjana hukum;
7. Kepada seluruh keluarga besar *Theng*, selaku keluarga besar dari papa, dan keluarga besar *The*, selaku keluarga besar dari mama, yang telah senantiasa memberikan dukungan yang sangat-sangat besar dalam lika-liku hidup Penulis hingga saat ini;
8. Kepada Bapak Felix Donny Setiady, S.E., M.B.A., Ibu Regina Vincentia Wannadi, Gabriel Alvaro Setiady, Bapak Alexander Alfon Setiawan, S.T., M.B.A., Ibu Felicia Fenny Setiawan, Aaron Natanael Irwanto, Angie Nathania Irwanto, Christine Tjahyanti Wibisono, S.T., dan Steven Alan Wibisono selaku saudara kandung dan keponakan dari Penulis, yang telah membantu Penulis dalam berbagai bentuk dukungan dalam mempersiapkan hingga pelaksanaan penulisan ini bisa sampai ke tahap ini;
9. Kepada Bapak Albert Tediwidjaja dan Bapak Alvin John, S.H., yang juga telah Penulis anggap sebagai saudara sendiri, dengan banyak memberikan kesempatan bagi Penulis untuk memanfaatkan waktu kosong yang Penulis miliki untuk belajar berbagai macam hal untuk menambah pengalaman, memberikan dukungan dalam berbagai bentuk kesan dan pesan selama masa penulisan ini berlangsung, dan senantiasa menemani suka duka perjalanan hidup Penulis selama menempuh pendidikan menuju sarjana hukum di Fakultas Hukum, Universitas Katolik Parahyangan. Tanpa adanya kehadiran

kalian di dalam hidup penulis, mungkin penulis tidak akan dapat menjadi pribadi yang seperti sekarang;

10. Kepada Keluarga Bagudung yang telah senantiasa menemani Penulis dalam keadaan suka dan duka, dan senantiasa memberikan canda tawa yang luar biasa sehingga Penulis dapat menghadapi hidup ini dengan penuh kebahagiaan dan bersyukur atas diberikannya salah satu harta yang paling berharga di dunia ini, yaitu persaudaraan yang mutlak;
11. Kepada Bapak Petrus Charles, S.H., Bapak Raldhie Praramadhian Sadewo, S.H., Bapak Ray Maulvy Gumilang, dan Bapak Vito Nemo Giovanni, S.H., yang senantiasa menemani penulis dalam menulis karya ilmiah ini dan tanpa lelah mengganggu serta mengingatkan akan kewajiban penulis dengan selalu memberikan semangat serta ajakan bermain *Player Unknown's Battle Ground Mobile*;
12. Kepada rekan-rekan dari angkatan 2012, khususnya Aditya Prabowo, S.H., Cattlea Mawikere, S.H., Dimas Nugraha Ginting Munthe, dan I Gede Aditya, yang telah memberikan kesempatan bagi Penulis untuk belajar dan berkembang menjadi pribadi yang lebih baik dari sebelumnya dan memberikan dukungan moril dari luar terhadap Penulis dalam menyusun dan menyelesaikan tulisan hukum ini;
13. Kepada rekan-rekan dari angkatan 2014, khususnya Eugene Ellen Estella Rahmat, I Dewa Ayu Praharviata Jayatiputri, Jovanka Katherine Manoppo, Katrin Hana Kapantaw, Yesicha Tadili, Yosephine Fresca Hartono, dan adik-adik 2014 lainnya, yang telah memberikan kesempatan bagi Penulis untuk belajar dan berkembang menjadi pribadi yang lebih baik dari sebelumnya dan memberikan dukungan moril dari luar terhadap Penulis dalam menyusun dan menyelesaikan tulisan hukum ini, dan;

14. Terakhir, kepada seluruh pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu oleh penulis, yang baik secara langsung maupun tidak langsung, telah mendukung penulis dalam menyusun dan menyelesaikan tulisan hukum ini.

Akhir kata, semoga tulisan hukum ini dapat memberikan manfaat dan inspirasi kepada seluruh pihak yang membacanya serta kepada pihak lainnya yang berkepentingan. Atas perhatiannya, penulis ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya.

Bandung, 28 Juli 2018

Penulis:

Peter Adi Setiawan

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK	ii
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
BAB II_KASUS POSISI	10
BAB III_RINGKASAN PUTUSAN	20
3.1 Ringkasan Putusan Pengadilan Tingkat I di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 133/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.	20
3.2 Ringkasan Putusan Tingkat Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2544 K/PDT/2017.....	23
BAB IV_MASALAH HUKUM DALAM PUTUSAN	26
BAB V_PERATURAN YANG RELEVAN DENGAN PERKARA	29
5.1 Sumber Hukum yang Relevan dengan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 133/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.	29
5.2 Sumber Hukum yang Relevan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2544 K/PDT/2017	50
BAB VI_ANALISA PUTUSAN	61
6.1 Analisa Putusan Pengadilan Negeri Nomor 133/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.....	61
6.1.1 Putusan Pengadilan Dalam Eksepsi.....	62

6.1.1.1	Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang secara absolut dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo	63
6.1.1.2	Gugatan Para Penggugat kadaluarsa	65
6.1.1.3	Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscuur libel).....	69
6.1.1.4	Gugatan kurang pihak	72
6.1.2	Putusan Pengadilan Dalam Pokok Perkara.....	73
6.2	Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor 2544 K/PDT/2017	93
6.2.1	Putusan Mahkamah Agung Dalam Eksepsi.....	94
6.2.1.1	Judex Facti dalam perkara a quo telah salah menerapkan hukum yang berlaku terkait eksepsi Para Tergugat/Para Pemohon Kasasi dalam mempertimbangkan telah lewat waktu dalam mengajukan gugatan (Daluwarsa).....	95
6.2.1.2	Judex Facti dalam perkara a quo telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku terkait Perbuatan Melawan Hukum (PMH)	98
6.2.1.3	Judex Facti dalam perkara a quo telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku terkait penggunaan pasal dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2005 tentang Tunjangan Jabatan Fungsional Pranata Hubungan Masyarakat.....	101
6.2.2	Putusan Mahkamah Agung dalam Pokok Perkara.....	102
BAB VII_KESIMPULAN DAN SARAN.....		107
7.1	Kesimpulan.....	107
A.	Kesimpulan Mengenai Putusan	107
B.	Kesimpulan Mengenai Akibat Hukum	113
7.2	Saran.....	116

DAFTAR PUSTAKA	117
A. Buku	117
B. Peraturan Perundang-undangan	117
C. Putusan Pengadilan.....	118
D. Daring.....	118

BAB I

PENDAHULUAN

Tanah termasuk sumber daya yang langka ketersediaannya, jika dibandingkan dengan penggunaannya. Peningkatan kebutuhan penduduk akan ruang sebagai akibat peningkatan kualitas hidup, juga bisa menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan tanah.¹ Sebagai salah satu negara yang kaya akan sumber daya, baik yang berada di bawah permukaan bumi maupun yang di atas permukaan bumi², Indonesia memiliki pengaturan dasar terkait pengelolaan atas tanah. Dalam konstitusi dasar negara Indonesia, Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Amandemen ke-4 (UUD'45),³ mengatur bahwa negara sebagai pemilik kekuasaan tertinggi berhak untuk menguasai⁴ dan mengelola bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pengaturan dasar terkait pengelolaan tanah ini juga diatur dalam Undang-Undang Dasar Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), yang secara spesifik mengatur tentang hal-hal yang berkaitan dengan tanah.

Berkenaan dengan hak negara untuk menguasai dan mengelola segala sesuatu yang berkaitan dengan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, salah satu hal yang dapat dilakukan oleh negara adalah dengan melaksanakan

¹ Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan*, Bandung: Mandar Maju, 1997, Hlm. 1

² Dody Hidayat, *Muatan Lokal Ensiklopedia Geografi Indonesia, Mengenal 33 Provinsi di Tanah Air, Jilid 6*, Jakarta: PT. Lentera Abadi, 2011, Hlm. 12

³ Pasal 33 ayat (3) UUD'45 menyatakan bahwa, "*Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara, dan negara berhak mempergunakan kekuasaannya dalam pengelolaan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*"

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 1999, Hlm. 23

pembangunan. Penguasaan tanah dalam bentuk pembangunan oleh negara ini, dapat dikatakan sebagai bentuk tanggung jawab⁵ dalam mencapai kemakmuran rakyat.

Pembangunan, khususnya pembangunan fisik dalam rangka pembangunan nasional, mutlak memerlukan tanah. Tanah yang diperlukan tersebut dapat berupa tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maupun tanah yang dikuasai oleh subjek hukum tertentu (tanah hak). Dalam hal kepemilikan tanah, setiap subjek hukum yang berkewarganegaraan Indonesia berhak mempunyai hak milik pribadi (dalam kasus ini tanah), dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 28 H ayat (4) UUD'45.⁶ Sedangkan, kebutuhan negara akan tanah untuk keperluan pembangunan tidak terbatas pada tanah milik negara saja, dapatlah dimengerti bahwa tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas. Untuk menjalankan kegiatan pembangunan yang mutlak memerlukan tanah, selain menggunakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, juga dapat menggunakan tanah yang berasal dari tanah milik masyarakat⁷, yang disebut dengan pengadaan tanah.

Ketentuan tentang pengadaan tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (UU Pengadaan Tanah). Undang-Undang ini membatasi kewenangan negara untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan, khusus bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Penyediaan tanah untuk kepentingan umum ini sejalan dengan Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa, "*Semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial*". Penjelasan Umum (II angka 4) menyuratkan bahwa fungsi sosial tanah menyebabkan tanah tersebut tidak boleh hanya memenuhi kepentingan perseorangan

⁵ Aslan Noor, *Konsepsi Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*, Bandung: Universitas Trisakti, 2007, Hlm. 85

⁶ Pasal 28 H ayat (4) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menyatakan bahwa, "*Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun*"

⁷ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pengadaan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, Hlm. 82

saja, tetapi juga harus mengimbangi kepentingan masyarakat. Yang artinya dapat ditafsirkan sebagai hak negara untuk menguasai tanah milik masyarakat untuk melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum, guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, dengan tetap menjamin kepentingan hukum pemilik tanah (Pihak yang Berhak).

Hubungan negara dengan tanah hak milik masyarakat seringkali menimbulkan permasalahan baru. Hal ini terbukti dari banyaknya keluhan masyarakat yang berkaitan dengan hak milik atas tanahnya yang diambil oleh negara. Sedangkan berdasarkan ketentuan Pasal 28 G ayat (1) UUD'45 yang berbunyi:

“Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.”

Dalam kaitannya dengan tanah hak milik masyarakat, secara tersirat tanah merupakan harta benda yang berada di bawah kekuasaan seseorang. Ketentuan Undang-Undang tersebut bertujuan untuk melindungi pemilik hak atas tanah yang memiliki harta benda, dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu sebagai hak asasi pemilik hak atas tanah tersebut.

Dalam pengadaan tanah dari sudut pandang negara, hal tersebut dilakukan karena negara mempunyai kepentingan tertentu, terutama bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Salah satu contoh permasalahan yang akan penulis bahas mengenai pengadaan tanah dalam penulisan ini adalah, “Pembangunan Stasiun *Mass Rapid Transit* Haji Nawi (MRT Haji Nawi)” di Fatmawati, Jakarta Selatan.⁸

⁸ Ardan Adhi Chandra, *Pemilik Lahan di Haji Nawi Minta Ganti Rugi ke MRT Rp 150 Juta/Meter*, diakses dari <https://finance.detik.com/berita-ekonomi-bisnis/3549231/pemilik-lahan-di-haji-nawi-minta-ganti-rugi-ke-mrt-rp-150-jutameter>, pada tanggal 29 September 2017, pukul 12.14

Pembangunan stasiun MRT Haji Nawiri yang dilaksanakan oleh PT. MRT Jakarta (Instansi yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah)⁹, adalah salah satu bentuk pembangunan untuk kepentingan umum.¹⁰ Pemerintah memiliki kewajiban untuk melaksanakan pengadaan tanah karena lahan yang diperlukan merupakan tanah hak milik masyarakat. Pasal 1 angka 2 UU Pengadaan Tanah menegaskan bahwa kegiatan menyediakan tanah adalah sah, selama dilakukan dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak. Dalam pelaksanaan pembangunan tersebut, PT. MRT bersengketa dengan 7 orang pihak pemilik hak atas tanah.

PT. MRT Jakarta melalui Tim Penilai Harga Tanah (Tim Penilai), sebelumnya telah melakukan penilaian harga tanah berdasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak Tanah (NJOP Tanah) atau nilai tanah nyata/sebenarnya. Hasil penilaian yang ditetapkan oleh Tim Penilai dalam kasus ini adalah Rp. 33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah) per meter persegi. Hasil penilaian tersebut menjadi dasar pemberian ganti rugi yang pada bulan November 2015, mulai di musyawarahkan kepada para Pihak yang Berhak atas tanah. Permasalahan muncul ketika para Pihak yang Berhak atas tanah menuntut besaran ganti rugi sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) per meter persegi atas tanah hak milik mereka, karena para Pihak yang Berhak merasa harga tersebut merupakan harga NJOP Tanah yang layak dan adil. Selain itu para pihak juga merasa bahwa pemerintah telah merugikan mereka dengan terlebih dahulu memanfaatkan tanah dengan memploting, mematok, bahkan memasang pagar keliling ketika belum terdapat kesepakatan pembayaran harga ganti rugi.

Dalam pelaksanaan musyawarah yang tidak mencapai kesepakatan tersebut, para pihak yang Berhak mengajukan upaya hukum gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta

⁹ Pasal 1 angka 1 UU Pengadaan Tanah

¹⁰ Pasal 10 huruf b UU Pengadaan Tanah menyatakan bahwa, “*jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api*” termasuk dalam bentuk pembangunan untuk kepentingan umum

Selatan dengan Nomor 133/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel., dengan dalil bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan mengabaikan kepentingan hukum Para Penggugat. Hasil putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memutuskan gugatan Para Penggugat diterima, menyatakan pemerintah telah melakukan perbuatan melawan hukum, serta mengabulkan sebagian gugatan dari Para Penggugat, dengan mewajibkan Para Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) per meter persegi.

Pemerintah merasa apa yang dilaksanakan sebelumnya sejalan dengan Undang-Undang dan tidak merasa melakukan perbuatan melawan hukum, merasa keberatan dengan putusan Pengadilan Tingkat I. Dengan berdasarkan bukti-bukti yang telah dijabarkan dalam Jawaban di Pengadilan Negeri, UU Pengadaan Tanah memperkenankan pihak yang keberatan atas putusan Pengadilan Tingkat I untuk mengajukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia. Dalam kasus ini Para Pemohon/Para Tergugat mengajukan permohonan Kasasi dengan Nomor 2544 K/PDT/2017. Putusan Pengadilan Tingkat Kasasi menyatakan bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah salah menerapkan hukum. Putusan Pengadilan Tingkat I yang mengabulkan permohonan gugatan tidak mempertimbangkan Jawaban dari Para Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan tersebut sudah kadaluwarsa. Selain itu, putusan Pengadilan Tingkat Kasasi juga menyatakan bahwa putusan hakim yang menyatakan Para Tergugat untuk memberikan ganti kerugian sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) per meter persegi tidak didasari dengan perhitungan yang layak dan adil, karena berdasarkan Pasal 31 ayat (1) UU Pengadaan tanah, yang berhak melakukan penilaian besarnya nilai ganti kerugian adalah Penilai yang ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan (dalam hal ini, Anas Karim Rivai & Rekan).

Keunikan dalam kasus ini adalah dengan adanya kontradiksi putusan antara putusan Pengadilan Tingkat I yang diajukan oleh Pihak yang Berhak, dan putusan Pengadilan Tingkat Kasasi yang diajukan oleh Instansi yang membutuhkan tanah.

Musyawarah menurut UU Pengadaan Tanah adalah komunikasi dialogis antarpihak yang berkepentingan, guna mencapai kesepahaman dan kesepakatan dalam perencanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.¹¹ Dalam kasus ini, hasil *appraisal* Anas Karim Rivai & Rekan (Tim Penilai) diperhitungkan sebagai dasar penentuan ganti kerugian yang layak bagi Pihak yang Berhak, sedangkan hasil kesepakatan antara ke-2 belah pihak belum menemukan titik temu dalam musyawarah yang dilakukan sebelumnya.¹² Bahkan Para Penggugat menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan pemanfaatan tanah dengan memploting, mematok, bahkan memasang pagar keliling ketika belum terdapat kesepakatan pembayaran harga ganti rugi. Perbuatan tersebut yang dianggap Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat.

Ganti kerugian yang layak dan adil menurut UU Pengadaan Tanah dapat ditafsirkan sebagai bentuk penghargaan bagi masyarakat, atas pemberian secara sukarela tanah miliknya untuk pembangunan. Tetapi apabila besaran ganti rugi yang ditawarkan pemerintah dalam kasus ini tidak sesuai dengan besaran ganti rugi yang diharapkan masyarakat, maka masyarakat dapat mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri Setempat. Sedangkan gugatan sebagaimana terjadi dalam kasus ini, tidak sesuai dengan apa yang diatur dalam UU Pengadaan Tanah, masyarakat menganggap pemerintah telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan menggugat pemerintah ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagaimana lebih mengarah pada ganti rugi yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Dalam Putusan Pengadilan Tingkat I, Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memutuskan bahwa Para Tergugat terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan memutuskan besaran ganti rugi yang layak dan adil bagi Para Penggugat. Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam diktumnya dianggap tidak memenuhi

¹¹ Pasal 1 angka 8 UU Pengadaan Tanah

¹² Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Pembangunan, Edisi 1, Cetakan Ke-2*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, Hlm. 396-397

ketentuan yang diatur dalam peraturan Perundang-undangan, karena apakah benar perbuatan Para Tergugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sedangkan dalam putusan tersebut, tidak disertai dengan dasar pemikiran mengenai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam UU Pengadaan Tanah. Selain itu, bagaimana bisa Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melakukan penafsiran besaran ganti rugi dari Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) menjadi Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), sedangkan yang berhak melakukan penafsiran ganti rugi adalah Penilai Pertanahan secara Independen,¹³ yang telah mendapat izin praktik dari Menteri Keuangan dan memiliki lisensi dari lembaga pertanahan untuk menghitung NJOP Tanah.

Patut dipertimbangkan juga apabila ternyata Putusan Pengadilan Tingkat I/Pengadilan Negeri Nomor 133/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel. ini ternyata telah *inkracht*/Berkekuatan Hukum Tetap. Bagaimana kelanjutan pembayaran ganti kerugian sebagaimana telah diputus oleh Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, seandainya panitia pengadaan tanah tidak mampu membayar besaran ganti rugi yang telah ditetapkan? Apa upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemerintah?

Di lain sisi, Pemerintah yang merasa keberatan dengan hal tersebut mengajukan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut Para Pemohon Kasasi. Dalam Putusan Pengadilan Tingkat Kasasi, Majelis Hakim menyatakan bahwa Hakim Pengadilan Negeri telah salah dalam menafsirkan hukum, dengan tidak mempertimbangkan eksepsi Para Pemohon Kasasi, yang menyatakan bahwa seharusnya gugatan Para Penggugat telah kadaluwarsa. Selain itu, Para Termohon Kasasi/Para Penggugat dianggap telah salah dalam menafsirkan perbuatan pemerintah, yang dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum, serta mendasari permintaan ganti rugi atas perbuatan Para Pemohon Kasasi, dengan pemberian ganti kerugian menurut Pasal 1365 KUH Perdata. Sehingga Hakim dalam

¹³ Pasal 1 angka 11 UU Pengadaan Tanah

putusan kasasi menyatakan pembatalan putusan Pengadilan Tingkat I, dan menyatakan pemerintah wajib memberikan ganti kerugian sesuai dengan perhitungan NJOP Tanah tahun berjalan, sebagaimana telah ditentukan dalam Keputusan Berita Acara Kesepakatan Musyawarah tertanggal 30 Desember 2015.

Sebagai upaya hukum yang terakhir, hasil putusan Mahkamah Agung dianggap sebagai keputusan yang *final and binding* (terakhir dan mengikat). Patut dijabarkan juga apabila ternyata Putusan Mahkamah Agung Nomor 2544 K/PDT/2017 ini ternyata telah *inkracht*/Berkekuatan Hukum Tetap, apakah putusan ini menjadi dasar diteruskan atau tidaknya Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Seandainya memang benar apa yang dimohonkan Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat terhadap Para Termohon Kasasi/Para Tergugat telah sesuai dengan peraturan Perundang-undangan, apakah pihak yang membutuhkan tanah dapat langsung mengambil dan memanfaatkan tanah yang dibutuhkan untuk pelaksanaan pemabngunan untuk kepentingan umum? Bagaimana jika Pihak yang Berhak atas tanah tidak mau menerima besaran ganti rugi yang telah ditetapkan dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2544 K/PDT/2017 tersebut?

Penulis berdasarkan fakta dalam kasus ini berpendapat bahwa besaran ganti kerugian adalah salah satu faktor penentu dalam masalah pengadaan tanah ini. Negosiasi mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian pembebasan lahan menjadi proses yang menyebabkan terhambatnya pembangunan untuk kepentingan umum. Pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam kasus ini, berperan sebagai sumber masalah yang menimbulkan sengketa antara Pihak yang Berhak dan Instansi yang membutuhkan tanah. Sebagai akibat dari proses yang dilakukan tidak sesuai dengan prosedur, masalah ini dapat mengganggu jalannya pembangunan negara.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis berkeinginan untuk melakukan analisis lebih lanjut dalam bentuk penulisan hukum khususnya atau dibatasi hanya mengenai soal Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum dengan judul:

**“STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
NOMOR 133/PDT.G/2016/PN.JKT.SEL *JUNCTO*
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2544 K/PDT/2017
PERIHAL KEBERADAAN TANAH DAN BANGUNAN DI SEKITAR
JALAN RUMAH SAKIT FATMAWATI YANG TERKENA
PROYEK PEMBANGUNAN *MASS RAPID TRANSIT*
LEBAK BULUS-BUNDARAN HOTEL INDONESIA”**