

Tesis Revisi Fanji Ferdiansyah MH

by Fanji Ferdiansyah Mh

Submission date: 25-Aug-2023 05:05PM (UTC+0700)

Submission ID: 2151076580

File name: 208040056_FanjiFerdiansyah_MIH.docx (77.56K)

Word count: 6434

Character count: 56438

4
**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH BERDASARKAN UNDANG-
UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH
BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM MELALUI
KONSINYASI**

A. Latar Belakang Penelitian

Allah SWT menciptakan manusia dari tanah, manusia hidup dan berkembang kemudian mencari nafkah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya di atas tanah, dan menjadikan tanah sebagai warisan baik secara agama maupun secara ekonomi.¹ Akhir-akhir ini kebutuhan akan tanah semakin meningkat, hal ini sejalan dengan pertumbuhan penduduk dan meningkatnya kebutuhan serta kepentingan yang berkaitan dengan tanah, sedangkan tanah yang tersedia bersifat tetap dan tidak bertambah. Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak dapat dipisahkan dari aktivitas manusia, karena tanah merupakan tempat dimana manusia dapat hidup dan melanjutkan kehidupannya.²

Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi manusia atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah. Instrumen hukum diperlukan untuk menjamin kepastian hukum atas bidang tanah yang memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, jelas, dan dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuan yang berlaku.³

Dalam perkembangannya, tanah menjadi semakin penting, karena tanah tidak hanya merupakan sumber daya alam yang keberadaannya dapat dinilai, tetapi juga tempat kelangsungan hidup manusia. Pengertian Tanah diatur dalam Pasal 1

40
¹ Arba, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 1.

² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 31.

³ Florianus SP Sangsung, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2007, hlm. 2.

dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.⁴

Tanah merupakan salah satu sumber daya utama bagi pembangunan dan kelangsungan hidup manusia. Salah satu caranya adalah sebagai sarana prasarana di bidang perumahan, industri dan jalan raya. Tanah dapat dinilai sebagai benda tetap yang dapat dilestarikan untuk digunakan di masa yang akan datang, maka aspek pertanahan untuk penyediaan lahan dan tata ruang perlu di pertimbangkan, karena tanah adalah salah satu sumber daya masyarakat maupun pemerintah yang bisa dinilai sifat, keadaan, proses dan penggunaannya.⁵ Tanah juga dapat digunakan sebagai tempat tinggal dan sebagai sumber penghidupan masyarakat melalui kegiatan usaha pertanian dan perkebunan, tanah juga dapat digunakan sebagai tempat peristirahatan terakhir bagi manusia.⁶

Semua hak atas tanah itu memiliki fungsi sosial, yang diatur pada Pasal 25 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, yang berarti bahwa apapun hak atas tanah yang dimiliki seseorang, penggunaannya hanya untuk keuntungan pribadi, apalagi jika merugikan masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat daripada haknya, sehingga menimbulkan kesejahteraan, kebahagiaan maupun bermanfaat bagi masyarakat dan negara.

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 dan 2

⁵ DedyHernawan, *Pengadaan Tanah Dengan Cara Jual Beli Oleh Instansi Pemerintah Menurut Pasal 33 ayat (3) UUD 1945*, Jurnal Litigasi, 2015.

⁶ Abdurrahman, *Masalah Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1983, hlm.1.

Namun bukan berarti kepentingan perseorangan akan terdesak oleh kepentingan umum (masyarakat). ²⁵ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria memperhatikan kepentingan-kepentingan individu. Kepentingan masyarakat dan individu harus seimbang agar tujuan utama yaitu kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat dapat tercapai.

⁷ Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengatur bahwa “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. ² Berdasarkan hak menguasai yang melekat pada negara inilah maka negara secara leluasa akan mampu mengendalikan atau mengarahkan pengelolaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sesuai dengan peraturan dan kebijakan yang menyertainya dalam lingkup penguasaan secara yuridis demi terwujudnya keberlangsungan kehidupan bernegara.⁷

Pengadaan tanah sangatlah penting untuk mendukung terwujudnya sarana dan prasarana umum, dan ketika pemerintah tidak memiliki tanah untuk proyek-proyek pembangunan, satu-satunya pilihan dengan pengadaan tanah yang diperoleh dari tanah dihaki atau dimiliki oleh masyarakat baik secara individu maupun kelembagaan.⁸

Dalam kegiatan pengadaan tanah, ada beberapa tahapan yang perlu dilakukan yaitu penetapan lokasi pembangunan, pembentukan panitia pengadaan tanah, penyuluhan, identifikasi dan inventarisasi, pengumuman hasil identifikasi dan inventarisasi, pembentukan lembaga/tim penilai tanah,

²² ⁷ Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Yogyakarta, 2007, hlm. 5.

⁸ Mudakhir Iskandar Syah, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jala Permata, Jakarta, 2007, hlm. 5

musyawarah, pembayaran ganti rugi dan penitipan ganti rugi, serta pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Perlu ditekankan bahwa pembangunan infrastruktur harus bermanfaat bagi rakyat. Namun pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang terkena dampak pembangunan infrastruktur, dan dalam hal pengadaan tanah, persoalan utamanya adalah ganti rugi saat pelepasan hak atas tanah. Peraturan yang sesuai supaya pelaksanaan pelepasan hak atas tanah yang digunakan dalam kegiatan proyek kepentingan umum juga harus memperhatikan aspek ganti rugi yang berimbang.

Pada dasarnya, pemerintah tidak hanya bertanggungjawab untuk ketertiban dan ketentraman masyarakat, tetapi juga bertanggungjawab untuk kesejahteraan masyarakatnya, dan semua aspek kehidupan masyarakat tidak lepas dari campur tangan pemerintah.⁹

¹² Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum mengenai penilaian ganti kerugian terdapat pada Pasal 31 sampai dengan Pasal 36, dan mengenai musyawarah penetapan ganti kerugian terdapat pada Pasal 37 sampai dengan ² Pasal 39 sedangkan dalam ¹¹ Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah dalam Pasal 67 sampai dengan Pasal 70 tentang penilaian dan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian. Pasal-Pasal ini menjelaskan mengenai proses pemberian ganti kerugian kepada masyarakat yang terkena dampak pembangunan, dimulai dengan proses penetapan biaya yang perlu dikeluarkan oleh pemerintah untuk masyarakat. Kenyataannya bahwa masih banyak masyarakat yang kecewa

⁴⁷
⁹ Saim Aksinuddin, *Hukum Pertanahan "Mengurai Kompleksitas Problem Pertanahan di Indonesia"*, Bumi Puthuk Shankara, Malang, 2022, hlm. 2

dengan proses pengadaan tanah, mengingat besarnya ganti rugi jauh dari nominal yang diharapkan.

Jika tidak tercapai kata sepakat mengenai besaran ganti rugi, maka pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti rugi kerugian sesuai dengan Pasal 37 sampai dengan Pasal 39 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Namun, sehubungan dengan gugatan yang diajukan oleh pihak-pihak yang berhak, masyarakat tidak dapat mempertahankan hak atas tanah mereka dan gugatan tidak menunda proses pengadaan tanah yang sedang berlangsung. Ini menjadi salah satu problematika tersendiri dikalangan masyarakat, karena disatu sisi hak atas tanahnya tidak bisa dipertahankan namun ganti kerugian yang diusulkan tidak sesuai dengan harga pasar. Munculnya konflik tersebut antara lain dipicu karena jumlah penduduk makin besar, tetapi tidak diimbangi dengan luas tanah yang tersedia.¹⁰

Pemerintah sebagai penyelenggara pengadaan tanah harus mengutamakan hak-hak masyarakat, berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dalam aturan tersebut juga pada Pasal 37 terdapat mekanisme musyawarah penetapan ganti kerugian yang seharusnya menjadi cara dalam mencari jalan tengah terkait besaran ganti kerugian yang seringkali tidak mencapai kata sepakat, ada juga karena beberapa pihak yang bersengketa beralasan bahwa mereka tidak dapat

membuktikan sebagai pemilik lahan sehingga besaran nilai ganti rugi kemudian dititipkan ke Pengadilan Negeri.

³¹ Ganti kerugian tersebut adalah ganti rugi yang layak dan adil bagi pihak yang berhak terhadap proses pengadaan tanah. Masyarakat sebagai pemilik hak atas tanah tentu menuntut ganti rugi yang adil menurut pandangan dan kebutuhan masyarakat. Sehubungan dengan itu masyarakat membutuhkan adanya ganti kerugian yang adil, ganti kerugian yang dilakukan oleh pemerintah harus berdasarkan perhitungan yang wajar.

Salah satu gugatan mengenai ganti kerugian melalui konsinyasi terdapat pada proyek Jalan Tol Cisundawu yaitu sengketa antara 37 warga Desa Cileunyi yang mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bale Bandung atas nilai ganti kerugian yang ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik dengan Nomor Perkara 108/Pdt.G/2019/PN.Blb, selanjutnya kasus ganti kerugian konsinyasi lahan di Pasar Cileunyi antara PT Biladi Karya Abadi dalam proyek Jalan Tol Cisundawu, dalam gugatannya PT Biladi Karya Abadi mengajukan permohonan keberatan atas nominal yang telah di tentukan oleh tim penilai pengadaan tanah ke ⁶ Pengadilan Negeri Bale Bandung dengan nomor perkara 167/Pdt.G/2019/PN.Blb yang dimana isi putusan mengabulkan gugatan PT Biladi Karya Abadi.

Berdasarkan kedua putusan pengadilan tersebut dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah masih menyisakan permasalahan dalam proses eksekusi dalam hal ganti kerugian, maka melalui peneltiain ini bermaksud menganalisa penyelesaian ganti kerugian melalui proses konsinyasi dalam pengadaan tanah ² menurut Undang-Undang nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah dan sejauhmana peran Pengadilan terhadap keberatan yang diajukan masyarakat

terhadap ganti kerugian dalam kegiatan pengadaan tanah demi mewujudkan keadilan dan kesejahteraan. Karena sejatinya Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.¹¹

Berdasarkan uraian di atas dan ketentuan-ketentuan yang ada, maka penulis berkeinginan mengkaji permasalahan tersebut dalam Tesis dengan judul “PEMBERIAN GANTI RUGI MELALUI KONSINYASI DALAM PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM”

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian dalam ³² latar belakang di atas, maka yang menjadi permasalahan pokok dalam penulisan Tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah masalah-masalah hukum yang berkenaan dengan ganti rugi melalui konsinyasi?
2. Bagaimanakah konsekuensi yuridis pelaksanaan ganti kerugian pengadaan ¹⁹ tanah melalui konsinyasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012?
3. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi masyarakat dalam proses penyelesaian ganti kerugian melalui konsinyasi?

¹¹ Arba, *Op.cit.*, hlm. 42.

C. Tujuan Penulisan

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis masalah-masalah hukum yang berkenaan dengan ganti rugi melalui konsinyasi
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis konsekuensi yuridis pelaksanaan ganti kerugian pengadaan tanah melalui konsinyasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012
3. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum bagi masyarakat dalam proses penyelesaian ganti kerugian melalui konsinyasi.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat atau kegunaan bagi pihak-pihak yang memerlukan, baik secara:

1. Secara Teoritis
 - a. Memberikan pemikiran untuk perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya Hukum Agraria/Hukum Pertanahan.
 - b. Menambah referensi akademis di bidang hukum agraria khususnya Penyelesaian Ganti Kerugian melalui Konsinyasi dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

2. Secara Praktis

Hasil dari penelitian ini penulis harapan akan dapat memberikan kegunaan bagi:

- a. Praktisi, umumnya praktisi hukum dan khususnya praktisi Hukum Agraria dalam hal dapat memberikan masukan untuk memecahkan berbagai permasalahan di bidang hukum agraria terutama mengenai

penyelesaian ganti rugi melalui konsinyasi dalam pelaksanaan pengadaan tanah..

- b. Masyarakat, dapat memberikan wawasan mengenai ganti rugi dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Pemerintah, sebagai masukan mengenai pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum agar dapat berjalan dengan baik, sehingga tidak menimbulkan konflik antara pemerintah dan masyarakat.
- d. Hasil dari penelitian ini penulis berharap dapat berguna bagi pihak yang ingin mengetahui dan mendalami mengenai Hukum Agraria terutama mengenai penyelesaian ganti rugi melalui konsinyasi dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

E. Kerangka Pemikiran

Indonesia adalah negara hukum (*rechstaat*) bukan negara kekuasaan (*machstaat*), maka Indonesia wajib mentaati hukum dalam penyelenggaraan negara, ketatanegaraan dan ketertiban masyarakat. Sebagaimana diatur pada Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 amandemen ke 4.

Unsur-Unsur yang terpenting dalam negara hukum yaitu:

1. Pemerintah dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya harus berdasarkan hukum atau peraturan perundang-undangan;
2. Adanya jaminan terhadap hak-hak asasi manusia;
3. Adanya pembagian kekuasaan dalam negara; dan
4. Adanya pengawasan dari badan-badan peradilan.¹²

Oleh karena itu, negara hukum memiliki batasan-batasan yang artinya, segala perilaku dan perbuatan yang dilakukan pemerintah dan warga negaranya harus berdasarkan hukum yang berlaku agar warga negara terhindar dari tindakan kesewenang-wenangan oleh para penguasa negara.¹³

Hukum memiliki tujuan untuk membuat tatanan masyarakat yang teratur lalu menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Hukum bertugas untuk membagi hak dan kewajiban antara individu dalam bermasyarakat, membagi wewenang dan mengatur penyelesaian permasalahan hukum dan menjamin kepastian hukum.¹⁴

Sebagai bentuk hukum positif yang mengatur mengenai agraria dan pertanahan, Indonesia sebagai negara hukum mengatur hal tersebut dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Negara Republik Indonesia 1945 yang mengatur bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Penjelasan lebih lanjut terdapat pada Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur bahwa seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

Hak menguasai negara memberi wewenang kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, persediaan, penggunaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa. Sebagai bagian daripenyelenggar

²⁶

¹³ Soehino, *Hukum Tata Negara : Negara Kesatuan Republik Indonesia Berdasarkan Pancasila* (49) *Undang-Undang Dasar 1945*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 9

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm. 71

aan penyediaan tanah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan negara, pemerintah dapat mencabut hak atas tanah dengan memberikan ganti rugi yang layak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

³³ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum masih menjadi problema dalam proses penyelesaian ganti kerugian bagi masyarakat yang terkena dampak proyek pembangunan. Permasalahan yang sering terjadi adalah apabila tidak terjadinya kesepakatan nominal pembayaran ganti rugi antara pemilik tanah dengan yang membutuhkan tanah, sedangkan pembangunan harus segera dilaksanakan, maka dapat dilakukan pencabutan hak atas tanah dan nominal ganti rugi yang belum memenuhi kata sepakat tersebut dapat di konsinyasi atau dititipkan di Pengadilan Negeri sesuai berdasarkan Pasal ¹⁰ 42 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Hukum pertanahan harus mengakui dan menghormati hak-hak masyarakat atas tanah dan benda yang berhubungan dengan tanah, serta memberikan wewenang yang bersifat publik.¹⁵ Oleh karena itu, asas dan tujuan pengadaan tanah pada prinsipnya mengedepankan ² kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan dan keselarasan sebagaimana tertuang pada Pasal 2 Undang-⁴ Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Peradilan adalah pintu terakhir untuk menghadapi kebuntuan dalam proses ³⁸ musyawarah untuk menentukan besaran ganti rugi antara pemerintah yang membutuhkan tanah dan masyarakat sebagai pemilik tanah.

²⁰
¹⁵ Abdul Latif, *Hukum Administrasi Dalam Praktik Tindak Pidana Korupsi*, Prenada Media Group, Jakarta, 2014, hlm. 32

Menurut Gustav Radbruch, dalam mewujudkan tujuan hukum harus diterapkan asas prioritas dan tiga nilai dasar tujuan hukum. Dalam praktiknya, keadilan hukum seringkali berbenturan dengan kepentingan dan kepastian hukum, begitu pula sebaliknya. Diantara ketiga nilai dasar tujuan hukum tersebut harus ada yang dikorbankan dan oleh karena itu asas prioritas yang digunakan oleh Gustav Radbruch harus dilaksanakan dengan berdasarkan:

- 6 1. Keadilan Hukum;
2. Kemanfaatan Hukum;
3. Kepastian Hukum.¹⁶

Keadilan adalah perekat yang menjaga keteraturan dalam kehidupan sosial dan bermasyarakat yang beradab. Hukum diciptakan untuk menjadikan antar individu, masyarakat, dan pemerintah untuk mengambil tindakan yang diperlukan untuk menjaga ikatan sosial dalam mencapai tujuan kehidupan bersama dan agar tidak melakukan suatu perbuatan atau tindakan yang akan merusak tatanan keadilan. John Rawls menekankan bahwa penegakan keadilan yang berdimensi kerakyatan harus memperhatikan 2 (dua) prinsip keadilan yaitu:

1. Memberi hak dan kesempatan yang sama atas kebebasan dasar yang luas, seluas kebebasan yang sama bagi setiap orang;
2. Mampu mengatur kesenjangan sosial ekonomi yang dapat memberikan keuntungan yang bersifat timbal balik untuk setiap orang, baik mereka yang berasal dari kelompok beruntung maupun tidak beruntung.¹⁷

¹⁶ Hammad Erwin, *Filsafat Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, 2012, hlm. 123

¹⁷ Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, *Teori Keadilan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2006, hlm. 22

¹⁴ Menurut Radbruch, hukum sebagai pemilik dan pengembalian nilai-nilai keadilan merupakan landasan bagi adil tidak adilnya tata hukum. Tidak hanya itu, keadilan menjadi dasar bagi hukum sebagai hukum. Dengan demikian, keadilan mempunyai sifat normatif dan ¹³ konstitutif bagi hukum. Keadilan adalah landasan hukum positif yang bermartabat.¹⁸

Berkaitan dengan pernyataan Jeremy Bentham, baik atau buruknya hukum harus dinilai dari baik buruknya akibat yang ditimbulkan dari penerapan hukum tersebut. Suatu ketentuan hukum baru dapat dikatakan baik apabila hasil penerapan dan pelaksanaannya adalah kebaikan, kebahagiaan dan berkurangnya penderitaan. Sebaliknya, dapat dinilai buruk jika mengarah pada ketidakadilan atau kerugian dan hanya menimbulkan penderitaan yang lebih besar. Maka tujuan hukum adalah kesejahteraan untuk rakyat dan evaluasi hukum dilaksanakan berdasarkan akibat yang diperoleh dari proses penerapan dan pelaksanaan hukum. Maka isi hukum adalah ketentuan tentang pengaturan menciptakan kesejahteraan negara.¹⁹ Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum yang dapat dikatakan sebagai upaya mencapai keadilan. Suatu bentuk kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu perbuatan, tanpa memandang siapa yang melakukannya. Kepastian hukum berarti bahwa setiap orang berhak memperkirakan apa yang akan terjadi jika melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Kepastian hukum dibutuhkan

³⁷
¹⁸ Yovita A. Mangesti & Bernard L. Tanya, *Moralitas Hukum*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2014, hlm. 74.

¹⁹ Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra, *Hukum sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1993, hlm. 80

dalam rangka mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa adanya diskriminasi.²⁰

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya dapat dijawab secara normatif bukan secara sosiologis, artinya kepastian hukum secara normatif yaitu ketika suatu peraturan yang dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas artinya tidak ragu-ragu dan logis, yang artinya menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan dan dapat menimbulkan konflik.²¹

Selanjutnya, kepastian hukum adalah perihal keadaan yang pasti, ketentuan atau peraturan ketetapan. Hukum pada dasarnya harus pasti dan adil, pasti artinya sebagai pedoman dan adil karena pedoman itu harus mendukung suatu tatanan yang dipandang masuk akal. Hukum dapat memenuhi fungsi dan tugasnya jika ditegakkan secara pasti dan adil. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya dapat dijawab secara normatif bukan secara sosiologis.²²

Masalah pertanahan bukan hanya masalah implementasi, namun merupakan munculnya kembali masalah laten dan masalah baru yang disebabkan oleh perkembangan kebutuhan atas tanah.²³ Tugas negara adalah melindungi warga negaranya sebagai konsekuensi logis dari proses terbentuknya negara. Persoalannya, bagaimana negara akan menjalankan fungsi ini melalui

²⁰ Moh Mahfud MD, *Penegakan Hukum dan Tata Kelola Pemerintahan yang baik*, Seminar Nasional. Mahkamah Konstitusi, Jakarta, 8 Januari 2009.

²¹ Yanca Erizona, *Apa Itu Kepastian Hukum*, <http://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/> Diakses pada tanggal 9 November 2022, Pukul 22:17 WIB

²² Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59

²³ Acmad Sodiki, *Politik Hukum Agraria*, Konstitusi Press, Jakarta, 2013, hlm. 238.

otoritasnya. Kunci utamanya dari perspektif konstitusional adalah pembatasan dan diversifikasi kekuasaan, yang harus diatur secara jelas dalam konstitusi.²⁴

F. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yaitu dilaksanakan untuk penelitian penulis bersifat deskriptif analitis adalah menggambarkan berbagai peraturan perundang-undang yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang terkait dengan permasalahan yang diteliti.²⁵

Penulis mengambil fakta-fakta untuk dianalisis agar memperoleh gambaran penuh dan sistematis terkait aspek-aspek yang berhubungan dengan pemberian ganti rugi melalui konsinyasi dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan undang-undang, lalu dianalisis berlandaskan teori hukum dan fakta yang terdapat di lapangan.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yaitu penulis gunakan bersifat yuridis-normatif, artinya mengumpulkan fakta-fakta yang menunjang penelitian dan mengaitkannya dengan hukum positif di Indonesia.²⁶ Penelitian ini menggunakan metode itu untuk dapat mengkaji teori hukum agraria dan

²⁴ Andrew Vincent, *Theory of State*, Oxford, Basil Black Well, 1987, hlm. 91

²⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, hlm. 97.

²⁶ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif "suatu tinjauan singkat"*, Jakarta, Rajawali Pers, 2006, hlm. 7.

peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan hukum pertanahan untuk dapat analisis berhubungan dengan objek yang penulis teliti.

3. Tahap Penelitian

Data yang penulis peroleh diolah menggunakan analisis yuridis normatif dengan dibantu ilmu hukum agraria atau pertanahan serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan hukum agraria atau hukum pertanahan yang bertujuan untuk mendapatkan gambaran yang menyeluruh dan sistematis berlandaskan suatu proses analisis dan menggunakan peraturan hukum agraria atau pertanahan dan teori hukum agraria atau pertanahan. Adapun data yang penulis perlukan untuk penulis peroleh melalui:

- a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*), yaitu suatu teknik pengumpulan data yang diperoleh menggunakan media kepustakaan dan diperoleh dari berbagai data primer data sekunder.

Bahan penelitian yang penulis peroleh melalui :²⁷

- 1) Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari beberapa peraturan perundang-undangan berkaitan langsung dengan objek penelitian.²⁸

- a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- d) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

²⁷ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2001, hlm.116.

²⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamduji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm.13.

- e) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
 - f) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah;
 - g) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - h) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
 - i) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- 2) Bahan hukum sekunder, adalah bahan-bahan yang berkaitan dengan bahan hukum primer yang dapat membantu penulis untuk menganalisis dan memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang meliputi buku-buku, hasil karya ilmiah, hasil penelitian. Penulis menggunakan literatur buku-buku, karya ilmiah yang berkaitan dengan pengadaan tanah dan dengan bahan dari buku-buku tersebut memberikan penjelasan mengenai teori pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
- 3) Bahan hukum tersier, adalah bahan-bahan lain yang relevan dengan pokok permasalahan, dapat memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti ensiklopedia, kamus, artikel, surat kabar, dan internet. Penulis menggunakan kamus dan media internet.
- b. Penelitian Lapangan (*Field Research*), adalah penulis mengumpulkan bahan lalu penulis analisis data primer yang telah

diperoleh langsung dari narasumber untuk mendapatkan mengenai permasalahan hukum yang terdapat di lapangan dengan melakukan wawancara tak terarah (*nondirective interview*), dengan pihak terkait, dimana hal tersebut dimaksudkan agar memperoleh data primer untuk menunjang data sekunder. Hasil dari penelitian lapangan tersebut penulis gunakan untuk melengkapi penelitian kepustakaan.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen dan wawancara (*interview*).

a. Studi Dokumen

Studi Dokumen terhadap data sekunder yang bersifat publik yaitu data arsip, data resmi dari instansi pemerintah, dan data yang dipublikasikan (misalkannya : Yurisprudensi Mahkamah Agung, dan Putusan Mahkamah Agung).²⁹

b. Wawancara

Wawancara yaitu cara penulis untuk mendapatkan informasi dengan memberikan pertanyaan langsung pada yang diwawancarai. Wawancara adalah sebuah interaksi dan komunikasi antara narasumber dan penanya.³⁰

44
²⁹ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990, hlm. 51.
³⁰ *Ibid.*, hlm. 57.

5. Alat Pengumpulan Data

Alat Pengumpulan data yang digunakan oleh penulis pada penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

- a. Penelitian Kepustakaan yaitu catatan hasil dari inventarisasi bahan hukum primer, sekunder dan tersier.
- b. Penelitian Lapangan yaitu daftar pertanyaan, alat perekam, alat penyimpanan data atau flashdisk.

6. Analisis Data

Data yang diperoleh penulis dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan akan penulis analisis menggunakan normatif kualitatif³¹ yaitu setelah data terkumpul lalu penulis dituangkan kedalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya penulis analisis untuk mendapat kejelasan penyelesaian permasalahan, lalu penulis tarik kesimpulan.

23

7. Lokasi Penelitian

a. Kepustakaan

Perpustakaan Fakultas Hukum Pascasarjana Universitas Pasundan
Jl. Sumatera No. 41, Kota Bandung

b. Lapangan

1) Kementerian ATR/BPN

Jl. Sisingamaraja No. 2, Jakarta Selatan

2) Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung

Komplek Perkantoran PEMDA, Jl Raya Soreang, Kabupaten Bandung

³¹ Soerjono Soekantor dan Srinamudji, *op.cit.*, hlm. 30.

BAB IV

ANALISIS PEMBERIAN GANTI RUGI MELALUI KONSINYASI DALAM PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

A. Masalah-Masalah Hukum Yang Berkenaan Dengan Ganti Rugi Melalui Konsinyasi

Dalam konteks pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, perhatian utama dan menjadi perbincangan adalah interpretasi dari istilah "kepentingan umum" itu sendiri. Meskipun konsep kepentingan umum tidak kompleks untuk dipahami, namun definisinya tidaklah sederhana. Sering kali konsep kepentingan umum ditafsirkan sesuai dengan kepentingan kelompok atau golongan tertentu. Berdasarkan ¹⁶ Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Dalam mengedepankan kepentingan umum tersebut terdapat keterkaitan yang erat dengan keuntungan bersama dan prinsip kemanusiaan. Semua ini dilakukan demi kemajuan bersama dan untuk mencapai tujuan bersama yang lebih besar, sehingga dapat dianggap sebagai bentuk pelaksanaan kepentingan umum. Walaupun penting untuk memastikan pemenuhan kepentingan umum, pengadaan tanah juga harus memperhatikan hak-hak dan kepentingan individu pemilik tanah. Maka Pemerintah untuk menjaga keseimbangan antara kepentingan publik dan

kepentingan individu ketika pelaksanaan pengadaan tanah. Maka kunci dalam melaksanakan pengadaan tanah yang adil adalah aspek transparansi, mengikutsertakan pemilik tanah, serta menjamin pemenuhan hak-hak pemilik tanah.

Isu tambahan yang perlu diberikan perhatian adalah terkait transparansi, keterbukaan, dan partisipasi masyarakat dalam proses perencanaan tata ruang. Dengan memahami rancangan tata ruang suatu daerah, ini dapat membantu mengurangi praktik-praktik yang merugikan seperti manipulasi, spekulasi, serta tindakan-tindakan tidak etis seperti kolusi dan korupsi. Ini dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang terdampak oleh pengadaan tanah, karena mereka telah mengetahui nominal tanah di daerah tersebut sejak awal. Dengan kata lain, jika harga tanah naik, manfaatnya akan langsung dirasakan oleh mereka sendiri, bukan oleh kelompok tertentu atau para perantara tanah. Dengan demikian, sejak awal mereka sudah dapat merencanakan dan bersiap menghadapi dampak yang mungkin timbul serta memandang masa depan dengan lebih pasti.

Menurut ⁴ Pasal 1 poin 2 dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengenai Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pasal ini diteruskan kedalam poin 3 (tiga) yang menjelaskan bahwa pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah. Dalam arti yang lebih jelas, masyarakat atau pihak yang memiliki hak diartikan sebagai mereka yang bersedia melepaskan tanah mereka demi pengadaan tanah dengan imbalan ganti kerugian yang sesuai dan adil. Tindakan ini menunjukkan partisipasi dalam

pembangunan untuk kepentingan umum, bahkan jika manfaat pembangunan ini tidak sepenuhnya dirasakan oleh masyarakat yang terkena dampak.

Bahwa berdasarkan informasi yang didapat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung terdapat permasalahan-permasalahan hukum dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah Tol Cisundawu yaitu:

1. Keberatan terhadap Nilai Ganti Kerugian dari 42 pihak yang berhak;
2. Keberatan Nilai Ganti Kerugian dari H.Samsudireja pihak yang berhak/pemilik Pabrik;
3. Keberatan Nilai Ganti Kerugian dari PT Biladi (Pengembang Pasar/Pemilik Kios Pasar di Kecamatan Cileunyi).

Jika pihak yang berhak menolak besaran ganti rugi yang telah di konsinyasi, maka upaya hukum yang dapat masyarakat lakukan yaitu menggugat instansi terkait seperti kasus di atas. Walaupun dalam membuktikan pemerintah telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah suatu hal yang sulit. Namun bila hal ini tidak diperhatikan maka konsinyasi akan berujung pada permohonan gugatan bukan permohonan keberatan.

Satu dari masalah utama yang dihadapi adalah ketidakseimbangan dalam penilaian nilai tanah antara pemerintah atau lembaga yang membutuhkan tanah dan pemilik tanah itu sendiri. Para pemilik tanah mungkin menganggap bahwa tawaran ganti rugi yang mereka terima tidak sebanding dengan nilai sebenarnya dari lahan tersebut. Ketidakadilan dalam penilaian ini bisa menjadi penyebab timbulnya perselisihan dan konflik.

Pendekatan yang sangat signifikan dalam menilai tanah adalah pendekatan harga pasar, dimana nilai tanah yang ditetapkan berdasarkan harga yang wajar yang ditawarkan oleh pembeli yang bersedia membeli lahan dari penjual, bukan harga yang diminta oleh penjual. Ini menghindari pembayaran yang dipengaruhi oleh tekanan penjualan yang tidak diinginkan. Oleh karena itu, nilai yang adil dapat tercapai melalui proses negosiasi sukarela, bukannya berdasarkan penjualan yang dipaksakan.

Pemilik tanah yang terdampak bisa menghadapi risiko menerima kompensasi atau ganti rugi yang tidak memadai. Ini dapat terjadi jika nilai tanah atau aset lain yang terpengaruh tidak diperhitungkan dengan akurat dalam proses penentuan ganti rugi. Pemilik tanah memiliki hak untuk menerima kompensasi yang adil dan memadai untuk kerugian yang mereka alami.

Proses konsinyasi dalam perolehan tanah sering melibatkan peraturan dan prosedur yang rumit. Jika pemilik lahan tidak sepenuhnya memahami hak-hak mereka, atau jika prosedur tidak dijalankan dengan jelas dan transparan, hal ini bisa memunculkan ketidakpuasan dan potensi perselisihan hukum.

Pengadaan tanah melalui konsinyasi bisa mengakibatkan dampak buruk dan kerugian tambahan bagi pemilik tanah. Sebagai contoh, pemilik tanah mungkin menghadapi kerugian ekonomi akibat kehilangan sumber pendapatan atau akses terhadap sumber daya alam. Aspek ini juga harus dipertimbangkan dengan serius dalam proses menetapkan ganti rugi yang adil.

Proses dalam menentukan dan membayarkan ganti rugi melalui konsinyasi sering kali memerlukan waktu yang cukup lama. Jika pemilik lahan tidak

mendapatkan ganti rugi dengan cepat, mereka bisa mengalami kesulitan keuangan atau kesulitan dalam memulai kehidupan baru di lokasi lain.

Salah satunya sebagaimana Perkara Nomor 238/Pdt.G/2018/PN.Bib, dimana Pemohon untuk mendapat ganti rugi yang layak perlu sampai gugatan 2 (dua) kali dan sampai ke tahap Peninjauan Kembali, hal itu membutuhkan biaya dan waktu yang tidak sedikit agar mempertahankan haknya demi mendapat ganti rugi yang layak, namun sampai dengan Putusan Inkracht Pemohon tidak mendapatkan hak sesuai dengan keinginannya.

Untuk mengatasi masalah-masalah ini, sangat penting bagi pemerintah atau instansi yang memerlukan tanah untuk melibatkan pemilik lahan dalam proses pengadaan tanah dengan cara yang transparan dan adil. Ketika terjadi perselisihan, sering kali disarankan untuk mencari penyelesaian melalui negosiasi atau melalui sistem hukum yang berlaku. Penanganan ganti rugi melalui konsinyasi dalam konteks pengadaan tanah sudah seharusnya Undang-Undang Pengadaan Tanah memberikan perlindungan terhadap hak-hak pemilik lahan yang terdampak oleh pengadaan tanah oleh pemerintah atau instansi yang berwenang.

Sudah seharusnya setiap langkah yang diambil dalam proses pengadaan tanah seharusnya dilandaskan pada prinsip-prinsip keadilan, transparansi, dan penghargaan terhadap hak-hak pemilik tanah. Konsinyasi harus dianggap sebagai opsi terakhir yang ditempuh setelah usaha-usaha lain untuk mencapai kesepakatan dengan pemilik lahan sudah dilakukan.

B. Konsekuensi Yuridis Pelaksanaan ⁴⁵ Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Melalui Konsinyasi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012

Konsep dasar mengenai menguasai tanah oleh negara termuat dalam Pasal 33 ¹² ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Selanjutnya ⁵ menurut Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Menguasai Negara hanya memberi wewenang kepada negara untuk mengatur:

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

Hukum agraria di Indonesia memberikan negara wewenang yang signifikan dalam mengelola seluruh tanah di wilayah Indonesia, dengan potensi melanggar hak-hak adat dan individu terhadap tanah. Selain itu, peraturan tersebut memberi pemerintah dan pihak yang berwenang otoritas untuk melakukan pengadaan tanah untuk beragam tujuan umum, seperti membangun infrastruktur, proyek lingkungan, pengembangan kawasan, sarana umum, dan lainnya.

Kaitan hak menguasai negara tersebut dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum terletak pada kemampuan negara atau pemerintah untuk mengambil tanah masyarakat atau swasta dengan mengikuti proses yang telah ditentukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Konsekuensi yuridis pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah melalui konsinyasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, dalam permasalahan ini belum adanya hubungan hukum yang mengikat antara pemilik hak atas tanah dengan pemerintah atau instansi yang membutuhkan tanah. Salah satu implikasinya adalah potensi terjadinya putusan pengadilan yang salah dalam menetapkan besaran ganti rugi yang seharusnya menjadi hak masyarakat yang berhak atas ganti rugi dalam perolehan tanah untuk kepentingan umum.

Hal ini menunjukkan pentingnya proses hukum yang adil dan transparan dalam menentukan besaran kompensasi untuk masyarakat yang terdampak oleh perolehan tanah. Putusan pengadilan yang keliru bisa mengakibatkan ketidakadilan bagi pemilik tanah atau masyarakat yang terkena dampak, sehingga penting bagi sistem peradilan untuk memastikan bahwa nilai kompensasi yang diberikan sesuai dengan nilai sebenarnya dan tidak merugikan pihak yang terdampak.

Pelaksanaan konsinyasi terhadap pemberian ganti kerugian untuk menyelesaikan perkara pengadaan tanah diatur pada ketentuan hukum yang ada di Indonesia, sebagai berikut:

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

2. Peraturan pelaksana yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum; dan
3. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dalam Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Musyawarah pada pelaksanaan penetapan ganti rugi dalam penyelesaian permasalahan pengadaan diatur pada pasal 37-39 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Bahwa dalam konteks ganti rugi pengadaan tanah, musyawarah ini bisa menjadi alternatif yang positif untuk mencapai kesepakatan yang adil antara pihak yang mengadakan pengadaan tanah dan pemilik tanah yang terkena dampak. Musyawarah melibatkan pemilik tanah dalam proses pengambilan keputusan akan memberikan kesempatan kepada pemilik tanah untuk menyampaikan pandangan, kekhawatiran, dan kebutuhan mereka secara langsung kepada pihak yang mengadakan pengadaan tanah. Pendekatan ini menunjukkan rasa hormat terhadap hak-hak pemilik tanah dan memberikan kesetaraan dalam berdialog.

Dalam musyawarah, pihak yang mengadakan pengadaan tanah dan pemilik tanah dapat mencoba mencapai kesepakatan bersama. Ini bisa menghasilkan solusi yang lebih adil dan lebih menguntungkan bagi kedua belah pihak. Kesepakatan yang dicapai melalui musyawarah cenderung lebih berkelanjutan karena melibatkan kedua belah pihak dalam proses pengambilan keputusan.

Pemilik tanah dapat menyampaikan kebutuhan spesifik mereka dan merinci dampak yang mungkin terjadi akibat pengadaan tanah. Hal ini memungkinkan pihak yang mengadakan pengadaan tanah untuk memahami lebih baik dan mempertimbangkan solusi yang sesuai dengan situasi masing-masing pemilik tanah. Dengan melibatkan pemilik tanah dalam proses pengambilan keputusan, potensi konflik dan ketidakpuasan bisa dikurangi. Pemilik tanah akan merasa lebih dihargai dan didengarkan, yang dapat mengurangi kemungkinan terjadinya sengketa hukum atau ketidakpuasan yang merugikan kedua belah pihak.

Musyawarah menghadirkan transparansi dalam proses pengadaan tanah dan ganti rugi. Semua pihak terlibat dapat melihat dan memahami proses serta pertimbangan yang dilakukan. Hal ini dapat meningkatkan akuntabilitas pihak yang mengadakan pengadaan tanah dan meminimalkan potensi penyalahgunaan kekuasaan. Penting untuk menjalankan musyawarah dengan prinsip-prinsip keterbukaan, kerjasama, dan saling menghormati. Selain itu, regulasi dan kebijakan yang mendukung perlindungan hak pemilik tanah serta proses musyawarah yang adil akan menjadi faktor penting dalam menjalankan pendekatan ini.

¹ Berdasarkan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum J.o. pasal 73 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan :

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).

2. Pengadilan negeri memutuskan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.
3. Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.
4. Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.
5. Putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

Untuk mengatasi ganti rugi yang tak kunjung selesai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum telah mengatur penyelesaian sengketa ganti rugi pengadaan tanah melalui penitipan ganti rugi di Pengadilan Negeri atau yang disebut dengan konsinyasi. Ketentuan tentang penawaran pembayaran tunai, yang diikuti oleh penyimpanan (Konsinyasi).

Setelah ganti kerugian dititipkan ke pengadilan, akan timbul konsekuensi hukum sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 43 ³⁶ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan demi Kepentingan Umum. Konsekuensi ini berlaku pada saat proses pemberian penggantian rugi dan pelepasan hak telah dilakukan, atau jika penggantian rugi

telah diajukan ke Pengadilan Negeri. Pada saat itu, kepemilikan atau Hak Atas Tanah yang dimiliki oleh pihak yang berhak akan dicabut, dan bukti-bukti hak tersebut dianggap tidak sah. Akibatnya, tanah tersebut akan langsung dikuasai oleh negara.

Ketentuan mengenai tata cara mengajukan permohonan konsinyasi ganti rugi dalam rangka penyelesaian kasus pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur pada ¹⁰ Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) 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.

Hukum yang mengatur pengadaan tanah sering kali dianggap mengabaikan aspek keadilan. Fenomena ini dalam konteks ilmu hukum dapat diinterpretasikan sebagai perbedaan antara prinsip-prinsip keadilan yang tercermin dalam tuntutan sosial, dan kenyataan bahwa hukum adalah alat untuk menciptakan keadilan, namun keputusan-keputusan yang diambil juga harus dapat dipertanggungjawabkan. Proses pengadaan tanah untuk tujuan pembangunan seharusnya memberikan prioritas kepada peran pemerintah daerah, ⁵¹ sejalan dengan semangat Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945, dan selanjutnya memperhatikan ⁴² asas dan tujuan dari pengadaan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

⁵⁴ Hingga saat ini, kebijakan mengenai pemberian ganti kerugian terkait pengadaan tanah masih terbatas penggantian nilai tanah, bangunan, dan tanaman yang diserahkan. Namun, sebenarnya ada elemen lain yang juga seharusnya dipertimbangkan secara adil. Salah satunya adalah kerugian yang

bersifat immateriil, yang mencakup dampak psikologis atau emosional yang dialami oleh pemilik tanah atau pihak terkait. Selain itu, kerugian yang timbul dari perpindahan kegiatan usaha atau kehidupan juga seharusnya diakui sebagai akibat dari proses pengadaan tanah.

Dengan demikian, perlu dilakukan perluasan ruang lingkup dalam kebijakan pemberian kompensasi, sehingga dapat mencakup aspek-aspek yang lebih komprehensif dan adil, termasuk dampak-dampak yang sulit diukur secara materiil namun memiliki implikasi penting dalam kehidupan dan kesejahteraan individu atau masyarakat yang terkena dampak pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Dengan mempertimbangkan kesejahteraan seluruh rakyat, sesuai dengan prinsip hukum tanah yang diuraikan ⁵⁰ dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan mengedepankan tujuan akhir penyelenggaraan hukum yaitu memberikan kebahagiaan, maka format hukum yang sesuai untuk pengaturan konsinyasi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus memberikan perlindungan yang kokoh terhadap hak-hak pemegang hak atas tanah.

Dalam hal ini, perlu diciptakan sebuah format hukum yang mampu menggabungkan kepentingan pembangunan untuk kepentingan umum dengan perlindungan hukum yang diberikan kepada pemilik hak atas tanah yang tanahnya dilepaskan atau dibebaskan dalam proses pengadaan tanah. Tujuan utama adalah memastikan keseimbangan antara kemajuan pembangunan dengan hak-hak individu atau kolektif, dan menjaga kesesuaian di antara keduanya.

Mengingat perkembangan dan dinamika yang demokratis, format hukum yang sesuai untuk pengaturan konsinyasi dalam pengadaan tanah untuk

kepentingan umum harus memiliki kemampuan untuk menjaga keseimbangan serta keselarasan antara kebutuhan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum dengan perlindungan hak-hak pemilik tanah.

Tujuan pragmatis tersebut diharapkan dapat mempercepat dan mendorong perkembangan infrastruktur serta, yang lebih penting lagi, meningkatkan kesejahteraan rakyat sebagai sasaran utama kepemilikan dan penguasaan tanah, sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Dengan demikian, konsep-konsep baru yang sebelumnya tidak diatur, seperti peran pengadilan dalam memutuskan sengketa ganti kerugian dan hasil musyawarah antara pemilik tanah dengan pihak yang memperoleh tanah, diharapkan mampu memberikan perlindungan yang lebih baik terhadap hak-hak pemilik tanah dalam menerima ganti rugi yang adil serta mencegah penyalahgunaan kekuasaan.

Pentingnya keterlibatan pengadilan dalam penyelesaian sengketa ganti rugi dan proses musyawarah adalah untuk memastikan bahwa hak-hak pemilik tanah diakui dan dihormati, dan keputusan-keputusan yang diambil didasarkan pada prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Dengan demikian, upaya penyelesaian sengketa tidak hanya mencakup konsinyasi dan banding di tingkat pengadilan tinggi, tetapi juga melibatkan tahapan awal sengketa hingga keputusan akhir oleh pengadilan yang sejalan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Maka sudah sepatutnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengatur mekanisme konsinyasi dengan lebih terstruktur dan teratur, di mana pihak yang terkena dampak dapat mengajukan permohonan ganti rugi kepada pengadilan

dengan lebih jelas dan pasti. Ini juga akan memungkinkan pengadilan untuk memutuskan dengan adil berdasarkan pertimbangan hukum dan faktor-faktor sosial, ekonomi, dan budaya yang relevan.

C. Perlindungan hukum bagi masyarakat dalam proses penyelesaian ganti kerugian melalui konsinyasi

Pengadaan tanah dalam substansinya mengatur hak dan tanggung jawab warga negara, serta termasuk hak asasi manusia, seperti hak atas kepemilikan tanah. Dalam situasi mendesak untuk kepentingan umum, ketika diperlukan oleh fungsi sosial hak atas tanah, hak tersebut dapat dicabut. Ketika terdapat regulasi hukum yang mempertimbangkan hak-hak individu atau tanggung jawab warga negara, isi dan norma-norma tersebut diwujudkan dalam bentuk Undang-Undang

⁹ Pelaksanaan penitipan ganti kerugian merupakan sebuah mekanisme pengadaan tanah apabila seluruh tahapan-tahapan sebelumnya yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.⁹ Namun masih terdapat pula pihak-pihak yang tidak berkenan untuk melepaskan kepemilikan atas tanah tersebut salah satunya beberapa kasus yang terdapat pada pelaksanaan Tol Cisundawu, yang dapat di jabarkan sebagaiberikut:

1. Keberatan terhadap Nilai Ganti Kerugian dari 42 pihak yang berhak;
2. Keberatan Nilai Ganti Kerugian dari H.Samsudireja pihak yang berhak/pemilik Pabrik;
3. Keberatan Nilai Ganti Kerugian dari PT Biladi (Pengembang Pasar/Pemilik Kios Pasar di Kecamatan Cileunyi).

Menghadapi situasi di mana sebagian warga menolak ganti rugi, sementara proses pembangunan tetap harus dilanjutkan, langkah terakhir yang diambil adalah dengan meletakkan ganti rugi dalam penitipan di Pengadilan. Dalam hal ini, Pengadilan Negeri Bale Bandung menjadi tempat di mana ganti rugi tersebut ditempatkan, karena wilayahnya sesuai dengan kondisi tersebut.

Proses pengadaan tanah selalu akan berpotensi melibatkan pihak-pihak yang memiliki kepentingan yang berbeda, sehingga kemungkinan timbulnya konflik sangatlah besar. Dengan idealnya, pelaksanaan pengadaan tanah yang bertujuan untuk kepentingan umum diharapkan tidak menyebabkan kerugian atau mengganggu kehidupan pemilik hak atas tanah. Proses pengadaan tanah yang dilakukan untuk kepentingan umum harus tunduk pada peraturan-peraturan dasar yang berlaku.

Keterkaitan kebijakan ini akan berdampak pada cara hukum beroperasi dalam masyarakat. Oleh karena itu, kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah harus mampu memberikan kepastian hukum, terutama dalam aspek pelaksanaan dan penyelesaian konflik yang mungkin muncul selama proses pengadaan tanah.

Penting bagi pemerintah untuk merancang kebijakan yang mempertimbangkan dan mengakomodasi berbagai kepentingan yang ada, sekaligus memastikan adanya mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif dan adil. Hal ini bertujuan untuk menjaga keseimbangan antara kepentingan pembangunan untuk umum dengan hak-hak individu dan kelompok yang terkena dampak. Dengan cara ini, konflik yang mungkin muncul dalam proses pengadaan tanah dapat diselesaikan secara efisien dan sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan hukum.

Memberikan prioritas kepada masyarakat yang selalu berada dalam situasi yang tidak menguntungkan dapat menyebabkan perubahan dalam bekerjanya hukum di masyarakat. Konsep-konsep ideal dalam pengadaan tanah seharusnya senantiasa digunakan dengan tetap memperhatikan peran penting tanah dalam dinamika kehidupan bermasyarakat. Sebagai hasilnya, pendekatan yang diambil oleh pemerintah terhadap pengadaan tanah dimaksudkan untuk menjadi bentuk perlindungan hukum melalui pengenalan berbagai bentuk ganti rugi, seperti ganti rugi dalam bentuk uang, pengalihan tanah, pemukiman kembali, kepemilikan saham, serta bentuk-bentuk lain yang mendapat persetujuan dari semua pihak yang terkait.

Sejauh ini, hampir setiap individu yang memiliki kepemilikan atas tanah yang terkena dampak dari proyek pengadaan tanah merasa terbebani oleh situasi yang dimulai dari ganti rugi yang dirasa tidak sebanding, kesulitan dalam menemukan lahan pengganti untuk tempat tinggal mereka, terutama bagi yang tinggal di kota besar, biaya tinggi dalam membangun kembali, serta diperparah oleh ketidakpastian dalam kondisi ekonomi nasional.

Melalui konsinyasi, Pemerintah atau Instansi yang memerlukan tanah beranggapan telah melaksanakan kewajiban dengan memberikan ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah, keputusan diserahkan kepada pemegang hak atas tanah mau mengambil atau tidak uang ganti rugi ke Pengadilan Negeri setempat. Lalu Pemerintah atau Instansi yang memerlukan tanah mengambil tanah masyarakat dan proyek pembangunan agar dilaksanakan.

Melalui konsinyasi ini, Pemerintah atau instansi yang membutuhkan tanah menganggap telah menunaikan tanggung jawab memberikan ganti rugi

kepada pemilik tanah. Keputusan untuk menerima atau tidak menerima ganti rugi uang ditanggungkan kepada pemegang hak atas tanah, yang dapat memilih untuk mengambilnya atau tidak melalui proses di Pengadilan Negeri setempat. Setelah itu, Pemerintah atau Instansi membutuhkan tanah akan memperoleh kepemilikan tanah yang diinginkan dan dapat segera melanjutkan proyek pembangunan yang direncanakan.

Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung sebagai ketua pelaksana pengadaan tanah harus dapat bertindak sebagai mediator dan fasilitator. Jika pada tahap musyawarah tidak ditemukan kata sepakat dengan masyarakat yang terkena pembangunan dan pihak yang memerlukan tanah. Bentuk penyelesaian bisa dilakukan dengan kesepakatan (*consensual processes*) melalui perundingan baik langsung (negosiasi) maupun dengan bantuan mediator (mediasi). Karena menintipkan uang ganti rugi ke Pengadilan Negeri tidak dapat dibenarkan disebabkan belum ada hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan instansi pemerintah atau instansi yang memerlukan tanah.

Penggunaan cara konsinyasi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan secara jelas mengakibatkan kerugian yang signifikan bagi pemilik-pemilik hak atas tanah. Hal ini karena hak kepemilikan tanah yang dimiliki oleh individu-individu tersebut terbatas, sehingga mereka tidak memiliki kebebasan untuk menentukan nominal ganti kerugian yang pantas. Mereka juga tidak memiliki alternatif lain selain menerima nominal ganti rugi yang telah konsinyasi ke dalam pengadilan negeri. Oleh karena itu, untuk memastikan kepastian hukum dan memberikan perlindungan yang memadai, penting bagi hak-hak pemilik tanah dalam menentukan besarnya ganti rugi dari pengadaan tanah untuk kepentingan

umum, untuk diatur dengan melibatkan proses musyawarah dengan pemilik tanah lainnya berdasarkan harga pasar di daerah setempat.

Selain itu, juga perlu ditetapkan bahwa penentuan jumlah ganti rugi harus mempertimbangkan prinsip-prinsip yang jelas dan tegas. Pihak yang memerlukan tanah tidak bisa memaksa masyarakat menjual tanahnya secara sepihak, harga jual harus didasarkan pada harga pasar yang disepakati kedua pihak.

Bahwa dalam proses musyawarah, apabila tidak tercapai kata sepakat mengenai besaran ganti rugi yang diusulkan, maka pihak yang berhak memiliki hak untuk mengajukan keberatan ke pengadilan negeri setempat dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah berakhir. ¹⁵ Pengadilan Negeri setempat kemudian akan memberikan putusan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kerja sejak menerima keberatan tersebut. Jika pihak yang berhak tidak mengajukan keberatan, maka uang ganti rugi akan dititipkan (konsinyasi) di pengadilan negeri setempat, yang pada akhirnya dianggap bahwa pihak tersebut telah menerima bentuk dan besaran ganti rugi yang ditetapkan.

Kenyataannya dalam pelaksanaan pengadaan tanah Tol Cisundawu ada permasalahan dimana masyarakat merasa dirugikan dari pelaksanaan pengadaan tanah. Mereka tidak otomatis penghidupannya lebih baik berkat proyek pengadaan tanah, karena nominal ganti rugi yang tidak mencapai kata sepakat adalah permasalahan utama. Nominal ganti rugi yang dianggap oleh masyarakat tidak cukup untuk mengganti kerugian yang diterima masyarakat dianggap sebagai bentuk penghambat proses pelaksanaan pengadaan tanah, salah satunya adalah Kegiatan Pengadaan Tanah di Tol Cisundawu yang melibatkan masyarakat sebagai pemilik sebidang tanah/bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

Nomor 508 luas 10.834m² dan SHGB Nomor 509 luas 11.166 m², terletak di Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung, yang saat ini dikenal sebagai Pasar Sehat Cileunyi.

Bahwa tanah dan bangunan milik Pemohon tersebut untuk sebagian telah terkena proyek atau pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan. Yakni pada tanah SHGB Nomor 508 terkena dampak pembangunan seluas 110m² dan pada tanah dengan SHGB Nomor 509 terkena seluas 4.768m².

Yang dimana musyawarah yang telah dilaksanakan antara Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung dengan masyarakat pemilik tanah terdampak pada tanggal 13 November 2018 yang dilaksanakan di Aula Rumah Makan Ponyo, Jl Raya Cinunuk Nomor 156 Cileunyi Kabupaten Bandung, besarnya ganti kerugian (Nilai Penggantian Wajar) telah ditetapkan secara sepihak oleh KJPP dan Pemohon merasa keberatan terhadap nominal ganti kerugian yang telah ditetapkan.

Sedangkan pada tahun 2010 terdapat Keputusan Bupati Kabupaten Bandung Nomor 551.2/Kep.1208-Diskoperindag/2010 tanggal 3 September 2010, harga permeter kios pada lahan Pasar Sehat Cileunyi tersebut ditetapkan sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) permeternya dan pada tahun 2013 tepatnya tanggal 2 Agustus 2013 berdasarkan Pengikatan Jual Beli Nomor 55/Not/L/VIII/2013 disepakati harga kios permeternya adalah Rp.12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah).

Dimana dalam amar putusan Nomor 238/Pdt.G/2018/PN.Blb majelis hakim menyatakan besaran ganti rugi terhadap tanah milik pemohon yang terdampak

proyek Pembangunan Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

Selanjutnya Tergugat telah mengajukan Permohonan Kasasi berdasarkan Perkara Nomor 7/Pdt.Ks/2019/PN.Blb kasasi tersebut tidak memenuhi syarat formal dan oleh karena itu tidak dapat diterima. Bahwa proses pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 15 Januari 2019 Nomor : 238/Pdt.G/2018/PN.Blb. dimaksud telah dijalankan, namun ternyata pihak Termohon tidak bersedia melaksanakan isi putusan dengan alasan tidak ada anggaran untuk pembayaran ganti rugi pembebasan tanah tersebut, karena yang memiliki hak untuk anggaran itu adalah pihak PUPR, sedangkan pihak PUPR tersebut tidak ditarik sebagai Tergugat, sehingga teguran atau anmaning untuk eksekusi perkara tersebut dianggap selesai dan Putusan menjadi *non eksekutable* atau tidak dapat dijalankan karena kurang pihak.

Pemohon yang merasa haknya belum dapat dilaksanakan mengajukan gugatan Perkara baru dengan Nomor 167/Pdt.G/2019/PN.Blb, dengan Tergugat Kementerian PUPR dan Kementerian ATR/BPN, yang dengan amar putusannya Menghukum Termohon untuk membayar nilai ganti kerugian atas tanah milik Pemohon sebagaimana dalam daftar bidang kavling nomor 37 Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 509 dan luas tanah terdampak 4.768 M² (meter persegi) dengan harga per-meternya Rp.12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah), sehingga seluruhnya berjumlah Rp.59.600.000.000,- (lima puluh sembilan milyar enam ratus juta rupiah)

Selanjutnya Termohon mengajukan Banding berdasarkan Perkara Nomor 123/PDT/2020/PT.BDG dengan amar putusan menguatkan putusan Pengadilan

Negeri Bale Bandung Nomor ¹⁷ 167/Pdt.G/2019/PN Blb tanggal 26 November 2019 yang dimohonkan banding tersebut.

Termohon kembali mengajukan upaya hukum yaitu Kasasi berdasarkan Perkara Nomor 2970K/Pdt/2020 yang dimana berdasarkan pertimbangan hakim keberatan yang diajukan Penggugat tidak menggugat Tergugat I sebagai instansi teknis yang memerlukan tanah yang merupakan Pejabat Pembuat Komitmen/PPK (Pasal 1 angka 7) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016, yang menyebabkan ¹⁷ Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 238/Pdt.G/2018/PN.Blb tidak dapat dilaksanakan.

Bahwa berdasarkan putusan Kasasi tersebut Pemohon mengajukan upaya hukum luar biasa Peninjauan Kembali berdasarkan Nomor 1021PK/Pdt/202, berdasarkan amar putusan majelis hakim menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali atas nama Salman Faisol.

Bahwa berdasarkan Contoh Kasus di atas dapat di analisis beberapa Permasalahan pengadaan tanah melalui konsinyasi. Yang pertama bahwa berdasarkan informasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung telah dilaksanakan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian mengundang hadir Kejaksanaan, Pengadilan Negeri, Kepolisian, Babinsa, Camat Cileunyi dan Masyarakat diberikan pemahaman tentang tata cara musyawarah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pengadaan Tanah. Namun terhadap masyarakat yang menolak nominal ganti kerugian yang telah di tetapkan, masyarakat masih belum mengerti proses dan cara gugatan yang dilakukan di Pengadilan Negeri terkait keberatan nominal ganti kerugian.

Karena berdasarkan Putusan Kasasi Nomor 2970K/Pdt/2020 berdasarkan ¹⁹ Pasal 1 angka 7 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Termohon Keberatan adalah lembaga pertanahan sebagai lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan yang terdiri atas Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai dengan hierarkinya yang secara nyata menjadi ketua pelaksana pengadaan tanah dan Instansi yang memerlukan tanah, yang dimana dalam kasus posisi Tol Cisundawu Instansi yang memerlukan tanah adalah Kementerian PUPR.

Namun Pemohon tidak menggugat Kementerian PUPR sebagai Instansi yang memerlukan tanah, dimana dampaknya adalah tidak dapatnya di eksekusi Putusan Nomor 238/Pdt.G/2018/PN.Bib yang menjadikan *non eksekutable* dan mengakibatkan amar putusan Kasasi Nomor 2970K/Pdt/2020 tersebut membatalkan putusan Nomor 167/Pdt.G/2019/PN.Bib dan Putusan Banding Nomor 123/PDT/2020/PT.BDG. Maka sudah seharusnya musyawarah yang dilakukan bukan hanya proses untuk Penetapan Ganti Kerugian, namun juga bagaimana hak masyarakat dalam mempertahankan haknya di Pengadilan.

Konsinyasi bukanlah suatu perbuatan yang beritikad baik terhadap masyarakat yang terkena dampak. Sebaiknya, upaya harus dilakukan untuk mencegah penggunaan konsinyasi adalah dengan mengadakan berulang-ulang musyawarah guna mencapai kesepakatan. Pendekatan ini lebih diharapkan karena penggunaan konsinyasi hanya akan menambah kompleksitas masalah dalam proses pembangunan tersebut.

Dalam proses penyelesaian ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah harus adanya jaminan hukum yang diberikan kepada masyarakat. Ini merupakan bentuk formal dari aturan yang didasarkan pada prinsip-prinsip yang berlaku terkait kepemilikan tanah dan perlindungan hukum yang diberikan kepada individu yang memiliki hak atas tanah.

Perlindungan terhadap masyarakat dalam pelaksanaan pengadaan tanah sangatlah penting untuk memastikan bahwa kepentingan dan hak-hak mereka dihormati dan diperhitungkan secara baik. Proses ini seharusnya dilakukan dengan mengedepankan prinsip-prinsip keadilan, keberlanjutan, dan partisipasi masyarakat dalam pengambilan keputusan yang berpengaruh pada mereka.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penting bagi pemerintah atau instansi yang memerlukan tanah untuk melibatkan pemilik tanah dalam proses pengadaan tanah secara jujur dan terbuka. Bila terjadi konflik terkait pemberian ganti kerugian untuk mencari permasalahan dilakukan melalui negosiasi dan musyawarah atau melalui sistem hukum yang berlaku.
2. Regulasi mengenai Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum belum menjamin pemegang hak atas tanah memperoleh kehidupan yang lebih baik dibandingkan sebelumnya. Karena dasar perhitungan ganti rugi belum memperhatikan kerugian non fisik yang terkait dengan aspek ekonomi, aspek sosiologis, dan aspek filosofis yang dialami oleh pemegang hak atas tanah.
3. Tindakan konsinyasi ke Pengadilan Negeri setempat sebenarnya tidak dapat dibenarkan karena belum ada hubungan hukum antara pemilik hak atas tanah dan instansi pemerintah atau instansi yang memerlukan tanah maka perlu jaminan untuk masyarakat agar hak-haknya dapat tetap dihormati.

B. Saran

1. Perlunya payung hukum terhadap pihak yang berhak menolak bentuk besaran ganti kerugian dan tidak mengajukan gugatan serta belum mengambil uang ganti kerugian, karena pihak yang berhak tidak memiliki pilihan selain menerima dan mengambil konsinyasi di pengadilan negeri setempat;
2. Pemerintah perlu meningkatkan profesionalitas dan keterbukaan terhadap pelaksanaan pemberian ganti kerugian pelaksanaan pengadaan tanah agar dapat menghadirkan rasa keadilan bagi pemegang hak atas tanah yang terdampak proyek pengadaan tanah.
3. Perlu diberikan jangka waktu terhadap konsinyasi di pengadilan negeri disebabkan menolak bentuk besaran ganti kerugian. Karena pihak yang berhak sudah kehilangan hak atas tanahnya, sedangkan pembangunan harus segera dilaksanakan maka perlu adanya perhatian terhadap hak-hak pihak yang berhak tersebut agar mau mengambil konsinyasi di pengadilan negeri setempat.

Tesis Revisi Fanji Ferdiansyah MH

ORIGINALITY REPORT

24%

SIMILARITY INDEX

24%

INTERNET SOURCES

19%

PUBLICATIONS

18%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	jurnalmahasiswa.umsu.ac.id Internet Source	4%
2	repository.ub.ac.id Internet Source	2%
3	repository.unissula.ac.id Internet Source	1%
4	docplayer.info Internet Source	1%
5	Yuhendri Mantis. "ANALISIS PENGAJUAN KEBERATAN GANTI RUGI KE PENGADILAN NEGERI", Jurnal JURISTIC, 2021 Publication	1%
6	digilib.uinsgd.ac.id Internet Source	1%
7	jurnal.ubl.ac.id Internet Source	1%
8	digilib.unila.ac.id Internet Source	1%

ejournal.undip.ac.id

9	Internet Source	1 %
10	repositori.usu.ac.id Internet Source	1 %
11	eprints.untirta.ac.id Internet Source	1 %
12	123dok.com Internet Source	1 %
13	Submitted to Universitas Diponegoro Student Paper	1 %
14	Submitted to Udayana University Student Paper	1 %
15	www.jurnaltunasagraria.stpn.ac.id Internet Source	1 %
16	eprints.uns.ac.id Internet Source	1 %
17	putusan3.mahkamahagung.go.id Internet Source	<1 %
18	repository.unpas.ac.id Internet Source	<1 %
19	repository.stpn.ac.id Internet Source	<1 %
20	Submitted to Sriwijaya University Student Paper	<1 %

21	jurnal.ar-raniry.ac.id Internet Source	<1 %
22	Submitted to Universitas Prima Indonesia Student Paper	<1 %
23	www.repository.unpas.ac.id Internet Source	<1 %
24	www.scribd.com Internet Source	<1 %
25	digilib.esaunggul.ac.id Internet Source	<1 %
26	Submitted to Higher Education Commission Pakistan Student Paper	<1 %
27	Submitted to Universita del Piemonte Orientale Student Paper	<1 %
28	linter.untar.ac.id Internet Source	<1 %
29	ejournal.up45.ac.id Internet Source	<1 %
30	pasca-umi.ac.id Internet Source	<1 %
31	Submitted to Universitas Islam Indonesia Student Paper	<1 %

32	mafiadoc.com Internet Source	<1 %
33	repository.syekhnurjati.ac.id Internet Source	<1 %
34	Submitted to Universitas Lancang Kuning Student Paper	<1 %
35	es.scribd.com Internet Source	<1 %
36	rechtsvinding.bphn.go.id Internet Source	<1 %
37	repository.upnvj.ac.id Internet Source	<1 %
38	Rahmad Hidayat. "POTENSI PELANGGARAN HAK ATAS PROPERTI PRIVAT DALAM PEMBANGUNAN FASILITAS PUBLIK (Kasus Pembangunan Bandara Internasional Kulonprogo)", <i>Journal of Governance</i> , 2017 Publication	<1 %
39	Submitted to Universitas Pamulang Student Paper	<1 %
40	repository.uir.ac.id Internet Source	<1 %
41	Submitted to Universitas Islam Riau Student Paper	<1 %

42	e-journal.uajy.ac.id Internet Source	<1 %
43	Anggun Sulistiani. "Impeachment President (Studi Perbandingan Ketatanegaraan Indonesia dan Ketatanegaraan Islam)", Jurnal Al-Dustur : Journal of politic and islamic law, 2019 Publication	<1 %
44	Fina Rosalina. "SANKSI PIDANA MATI PELAKU TINDAK PIDANA KORUPSI MELALUI SUDUT PANDANG NORMA-SUBTANTIF DI INDONESIA", HUKMY : Jurnal Hukum, 2021 Publication	<1 %
45	repository.uinjkt.ac.id Internet Source	<1 %
46	Wahyu Satya Wibowo, Johni Najwan, Firdaus Abu Bakar. "Integritas Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Autentik dalam Undang-Undang Jabatan Notaris", Recital Review, 2022 Publication	<1 %
47	i-latinnotary.notariat.unpas.ac.id Internet Source	<1 %
48	investor.waskita.co.id Internet Source	<1 %
49	repository.unja.ac.id Internet Source	<1 %

<1 %

50

www.jogloabang.com

Internet Source

<1 %

51

repository.trisakti.ac.id

Internet Source

<1 %

52

www.slideshare.net

Internet Source

<1 %

53

dspace.uii.ac.id

Internet Source

<1 %

54

ejournal.unsrat.ac.id

Internet Source

<1 %

55

masrudimuchtar.wordpress.com

Internet Source

<1 %

Exclude quotes Off

Exclude matches Off

Exclude bibliography Off