

ANALISIS HUKUM TERHADAP MASALAH GANTI KERUGIAN DALAM RANGKA PEMBANGUNAN

Risky Andes Syaputra

Universitas Krisnadwipayana, Bekasi, Indonesia

riskyandes.student@fhunkris.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh pengambilalihan lahan yang dilakukan oleh pemerintah untuk pembangunan fasilitas publik. Analisa ketentuan hukum mengenai pengaturan pelaksana penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Indonesia, pemerintah melalui UU Cipta Kerja mencoba menyelaraskan pengaturan di dalam UU Pengadaan Tanah dengan peraturan pelaksanaannya agar saling berkesinambungan. Upaya hukum ganti kerugian atas pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Jakarta-Cikampek II Sisi Selatan III Wilayah Jatirasa pada Studi Putusan Nomor 15/Pdt.G/2021/PN.Bks.) oleh Majelis Hakim dengan implementasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum tidak menyimpang dari amanat Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, hasil penelitian ini menunjukkan berdasarkan fakta hukum dan analisis hukum Para Termohon telah melaksanakan ketentuan Undang-Undang tersebut dalam menentukan tahapan-tahapan dalam pelaksanaan pembebasan tanah untuk kepentingan umum jalan tol Jakarta-Cikampek II sisi Selatan III, yaitu mulai dari perencanaan persiapan, pelaksanaan dan penyerahan ganti kerugian.

Kata Kunci: Ganti Rugi, Pembangunan Jalan, Tanah

ABSTRACT

This research is motivated by land acquisition by the government for the construction of public facilities. Analysis of the legal provisions regarding implementing arrangements for the implementation of land acquisition for development in the public interest in Indonesia, the government through the Job Creation Law is trying to harmonize the arrangements in the Land Acquisition Law with its implementing regulations so that they are mutually sustainable. The legal effort for compensation for land acquisition for the construction of the Jakarta-Cikampek II South Side III toll road for the Jatirasa Region in the Study of Decision Number 15/Pdt.G/2021/PN.Bks.) by the Panel of Judges with the implementation of land acquisition for development for the public interest is not deviating from the mandate of Law Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development for Public Interests, the results of this study show that based on legal facts and legal analysis the Respondents have implemented the provisions of the Law in determining the stages in the implementation of land acquisition for public interests the South side of the Jakarta-Cikampek II toll road III, starting from planning, preparation, implementation and submission of compensation.

Keywords: Compensation, Road Construction, Land

PENDAHULUAN

Pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah memperoleh tanah untuk berbagai kepentingan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum. Pada prinsipnya pengadaan

tanah dilakukan dengan cara musyawarah antar pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan.¹

Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.² Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, landasan hukum ini menjadi konsepsi hukum tanah nasional dengan ditegaskan pada Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) UUPA yaitu pernyataan adanya hak bangsa, hak tersebut merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi.³ Ini berarti bahwa hak-hak penguasaan atas tanah yang lain, termasuk hak ulayat dan hak-hak individual atas tanah, langsung ataupun tidak, semuanya bersumber dari hak bangsa.⁴

Hak menguasai dari Negara meliputi semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah di haki dengan hak-hak perorangan. Tanah-tanah yang belum dihaki dengan hak-hak perorangan oleh UUPA disebut tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.⁵ Dengan berkembangnya hukum tanah nasional lingkup pengertian tanah-tanah yang di dalam UUPA disebut tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, yang semula disingkat dengan sebutan tanah-tanah Negara itu, mengalami juga perkembangan. Semula pengertiannya mencakup semua tanah yang dikuasai oleh Negara di luar apa yang disebut tanah-tanah hak. Sekarang ini ditinjau dari segi kewenangan penguasaannya, ada kecenderungan untuk lebih memperinci status tanah-tanah yang semula mencakup dalam pengertian tanah-tanah Negara itu, menjadi tanah-tanah wakaf, tanah-tanah Hak Pengelolaan, tanah-tanah Hak Ulayat, tanah-tanah Kaum, tanah-tanah Kawasan Hutan dan tanah-tanah sisanya yaitu tanah yang selain tanah yang disebutkan tersebut dan tanah hak yang benar-benar langsung dikuasai oleh Negara. Dengan demikian kita jumpai pengertian tanah-tanah Negara dalam arti luas dan tanah-tanah Negara dalam arti sempit.⁶

Esensi dari pengadaan tanah selain tujuan utama adalah untuk menyelenggarakan pembangunan untuk kepentingan umum tidak kalah penting dalam pengadaan tersebut adalah pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.⁷ Pentingnya pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah tersebut ditegaskan dalam pengertian pengadaan tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.⁸ Selanjutnya dalam pengaturan pokok-pokok pengadaan tanah pun ditegaskan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil.⁹

¹ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2008), hlm. 280.

² Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 ayat (4).

³ Tama Karnia Novianti, Sardjana Orba Manullang, dan M. Rikhardus Joka. "Ganti Rugi Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Kisaran Tebing Tinggi." *Krisna Law 3*, no. 3 (2021), hlm. 5.

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta, Universitas Trisakti, 2019), hlm. 229.

⁵ *Ibid.* hlm. 271.

⁶ *Ibid.* hlm. 272.

⁷ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Penjelasan Umum.

⁸ *Ibid.* Pasal 1 angka 2.

⁹ *Ibid.* Pasal 9 ayat (2).

Pada Bulan September 2020 ada Tim Pengukur Pembebasan Tanah Tol Jakarta-Cikampek II Sisi Selatan III (Wilayah Jatirasa) pada tahap Kedua, para pihaknya yaitu Termohon I, Termohon II, Termohon III dan Para Turut Termohon, tanpa mengirim surat resmi kepada Pemohon untuk pengukuran tanah terdampak tersebut dan tanpa melibatkan Pemohon untuk menunjukkan dan memberitahukan sisa tanah yang berada di Perumahan Kluster Griya Zam-Zam I dan II dan Pemohon sangat keberatan kepada Tim Pengukur tersebut yaitu Termohon I, Termohon II dan Termohon III dan Para Turut Termohon yang menilai harga tanah tidak wajar dan tidak adil.

Perumahan Kluster Griya Zam-Zam II, rumah yang pertama terkena pembebasan jalan tol yang di mana hanya sebagian tanah seluas 9 m² (sembilan meter persegi) dengan bidang tanah Kode No. 8 (delapan) dan bangunannya dihitung semua kurang lebih 50 M² (lima puluh meter persegi). Perumahan Kluster Griya Zam-Zam I dan II, belum pernah diserahkan terimakan secara tertulis kepada Pemda Kota Bekasi dan serta belum pernah diserahkan terimakan kepada Ketua RW dan Ketua RT setempat, dikarenakan jangka waktu perumahan masih berumur 6 (enam) Tahun dan ada 4 (empat) rumah belum laku terjual masih dalam pemilikan, pengelolaan dan pengawasan dari Pemohon.

Hasil Rapat terakhir untuk musyawarah, Tertanggal 29 Desember 2020, Jam 09.30 WIB s/d Selesai, di Pendopo Masjid Baitul Mukmin, beralamat di Jl. SDN 1 Jatirasa RT 002/RW 001, Kel. Jatirasa, Kec. Jatiasih, Kota Bekasi, yang di mana yang hadir dari TURUT Termohon II dan Termohon IV dan Pemohon beserta Warga Pemilik Tanah Terdampak Pembebasan Jalan Tol, yang di mana hasilnya dari 6 (enam) bidang tanah sisa milik pemohon, hanya 1 (satu) yang dinilai tanahnya dengan Kode No. 8 di Perumahan Kluster Griya Zam-Zam II seluas 9 m² (sembilan meter persegi), dengan totalnya sebesar Rp222.737.138,00 (dua ratus dua puluh dua juta tujuh ratus tiga puluh tujuh seratus tiga puluh delapan rupiah).

Pemohon dan 14 (empat belas) Warga Pemilik Perumahan Kluster Griya Zam-Zam I dalam hal musyawarah tidak bisa mengajukan harga lagi akan tetapi harga tersebut sudah baku dari Termohon IV dan Pemohon beserta 14 (empat belas) Warga Pemilik Perumahan Kluster Griya Zam-Zam I dengan tegas menolak hasil penilaian harga tanah dan Keberatan harga tanah per meter sebesar Rp4.319.000,00 (empat juta tiga ratus sembilan belas ribu rupiah) dan keberatan harga bangunan dinilai/ditaksir kurang lebih sebesar Rp3.030.000,00 (tiga juta tiga puluh ribu rupiah) dari Tim Kantor Jasa Penilai Publik Amin, Nirwan, Alfiantori dan Rekan (Termohon IV) karena harga tersebut tidak lazim, tidak wajar dan tidak adil dalam proyek pembebasan jalan tol tersebut, bukannya ganti untung tetapi rugi. Menurut Pemohon dan 14 (empat belas) orang Pemilik Rumah Kluster tersebut, menilai harga tanah seharusnya dari harga pasar apalagi Pemohon dan 14 (empat belas) orang Pemilik Rumah Kluster tidak jual tanah dan bangunan tersebut kecuali tidak terkena pembebasan jalan tol, karena proyek pemerintah untuk jalan tol Pemohon sangat mendukung dan seharusnya dinilai dari harga pasar, harga yang wajar dan harga yang adil untuk terkena pembebasan tanah jalan tol untuk Pemohon yaitu per meter sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) dan bangunan per meter sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah).

Termohon IV sangat diragukan kemampuannya dalam hal menilai harga tanah dan bangunan tersebut di atas dikarenakan belum mendapatkan izin persetujuan praktik dari kementerian ATR/BPN RI dan baru hanya mempunyai izin dari Kementerian Keuangan RI. Berdasarkan Pasal 5 Perma RI No.3 Tahun 2016, berbunyi: "Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan paling lambat 14 (empat belas) hari setelah hasil musyawarah penetapan ganti kerugian."

Menurut Pemohon, terkait pembebasan jalan tol *in casu* harus berdasarkan pada Pasal 33, Pasal 35, Pasal 36 UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum dan Pasal 17 ayat (2), Pasal 25 ayat (1) dan ayat (2) dan Pasal 65 ayat (1) Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi

Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *jo.* Peraturan Presiden No. 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Ke-empat Atas Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pemohon terakhir rapat Tanggal 29 Desember 2020 dengan batas waktu terakhir Tanggal 12 Januari 2021 (14 Hari) dan gugatan permohonan keberatan ganti kerugian ini memenuhi syarat formil berdasarkan Pasal 5 Perma No. 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif. Dalam hal ini, menguji data sekunder yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas. data sekunder yang terkait dengan permasalahan yang dibahas, yang antara lain mencakup: Bahan hukum primer terdiri dari norma atau kaidah dasar, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan; Bahan hukum sekunder seperti hasil penelitian, artikel surat kabar, majalah, makalah-makalah seminar.

Data yang terkumpul akan dilakukan pemilihan untuk menentukan data mana yang benar-benar relevan dengan penelitian yang dilakukan dan kemudian data yang relevan tersebut dibuat abstraksi sehingga lebih mudah untuk memahami permasalahan yang ada dan solusi yang digunakan dalam masalah tersebut. Setelah semua data-data terkumpul maka dilakukan pengolahan data, pengolahan data dilakukan untuk memilah data-data yang akan dimasukkan dan setelah itu dianalisis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.¹⁰

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹¹ Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan

¹⁰ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010) hlm. 59.

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008) hlm. 158.

bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.¹²

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹³

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran yuridis-dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivis di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.¹⁴

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.¹⁵

Hukum perdata itu sendiri, menurut R. Subekti adalah Segala hukum pokok yang mengatur kepentingan-kepentingan perseorangan.¹⁶ Sedangkan Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengatakan hukum perdata ialah hukum yang mengatur kepentingan antara warga negara perseorangan yang satu dengan warganegara perseorangan yang lain.¹⁷

Agraria menurut R. Subekti dan Tjitrosoedibyo adalah urusan tanah dan segala apa yang ada di dalamnya dan di atasnya.¹⁸ Sedangkan Boedi Harsono mengatakan bahwa hukum agraria menurut pengertian undang-undang pokok agraria adalah keseluruhan kaidah-kaidah Hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis, yang mengatur mengenai bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.¹⁹ Dengan diundangkannya UU Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka hapuslah dualisme di dalam hukum pertanahan dan terselenggaralah suatu unifikasi di bidang hukum agraria sekaligus terciptanya unifikasi hak-hak atas tanah yang diatur atau tunduk pada hukum agraria lama (hukum barat maupun hukum adat) dikonversikan menjadi salah satu hak menurut ketentuan UUPA. Adapun istilah ‘konversi’ menurut Sudargo Gautama ialah pengalihan, perubahan (*omzetting*) dari suatu hak tertentu kepada suatu hak lain.²⁰ Sedangkan menurut pandangan yang dikemukakan oleh A.P. Parlindungan, bahwa konversi secara umum dapat

¹² Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelen R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, (Jakarta, 2009) hlm. 385.

¹³ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999) hlm. 23.

¹⁴ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, (Jakarta: Gunung Agung, 2002) hlm. 82-83.

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 95.

¹⁶ R. Soebekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. 30. (Jakarta: Internusa, 2002), hlm. 9.

¹⁷ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Benda*, Cet. 6. (Yogyakarta: Liberty, 2004). hlm. 1.

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, *Op.cit.*, hlm. 4.

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 5.

²⁰ Sudargo Gautama, *Masalah Agraria*, (Bandung: Alumni, 1973), hlm. 31.

dikatakan penyesuaian atau perubahan dari hak-hak yang diatur oleh peraturan lama disesuaikan dengan hak-hak baru.²¹

Menurut Boedi Harsono, tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat Indonesia yang adil dan makmur. Sehubungan dengan hal tersebut, dalam pelaksanaan pembangunan nasional di bidang pertanahan, sebagaimana dimuat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Hal tersebut bermakna kekuasaan yang diberikan kepada negara atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu meletakkan kewajiban kepada negara untuk mengatur pemilikan dan memimpin penggunaannya, hingga semua tanah di seluruh wilayah.²² Sedangkan menurut Pasal 4 ayat (1) UUPA, tanah adalah Permukaan bumi yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.²³ Hukum agraria di Indonesia terdapat program *landreform*, pengertian *landreform* itu sendiri menurut Boedi Harsono adalah meliputi perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan hukum yang bersangkutan dengan penguasaan tanah.²⁴ Sedangkan menurut Gunawan Wiradi menyatakan bahwa “*Landreform*” mengacu kepada penataan kembali susunan penguasaan tanah demi kepentingan petani kecil.”²⁵

Dalam program *landreform* salah satu programnya yaitu Larangan pemilikan tanah secara apa yang disebut ‘*absentee*’ atau ‘*guntai*’. Menurut Urip Santoso, Tanah *absentee/guntai* adalah pemilikan tanah pertanian secara yang letaknya di luar kecamatan tempat tinggal pemilik tanah.²⁶ Menurut Erich Jacoby, redistribusi tanah adalah pembagian tanah-tanah yang dikuasai oleh negara dan telah ditegaskan menjadi objek *landreform* yang diberikan kepada para petani penggarap yang telah memenuhi syarat dan ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961.²⁷ Sedangkan tanah negara menurut R. Rahadjo, tanah negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang tanah Pasal 1.²⁸

2. Upaya Hukum Ganti Kerugian Atas Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Jakarta-Cikampek II Sisi Selatan III Wilayah Jatirasa

Pemohon adalah pemilik tanah Seluas 3.638 m² (tiga ribu enam ratus tiga puluh delapan meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 02473/Jatirasa (SHM Induk) A.N. Drs. Misbach Muchtar (Pemohon) dan Pemohon membuat usaha bisnis menengah ke bawah yaitu Perumahan Kluster Zam-Zam I, sebanyak 14 (empat belas) rumah Kluster pada Tahun 2014 s/d Tahun 2015 dan pada tahap kedua Perumahan Kluster Griya Zam-Zam II, sebanyak 5 (lima)

²¹ A.P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT*, (Bandung: Alumni, 1982) hlm. 49.

²² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Edisi Revisi*, (Jakarta: Djambatan, 1999) hlm. 2.

²³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

²⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Edisi Revisi, Op.cit.*, hlm. 364.

²⁵ Alfons dan Dian Dewi Khasanah, “Pelaksanaan Landreform pada Tataran Implementasi atas Pengalihan Objek Redistribusi sebelum Waktunya” *Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan*, 1 no. 1 (2001), hlm. 79, <https://doi.org/10.31292/jm.v1i1.5>.

²⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Cet. 2. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013) hlm. 218.

²⁷ Marhendi, “Analisis Yuridis Kepemilikan Tanah Pertanian Secara Absentee Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 dan Permasalahannya di Kabupaten Cirebon” *Focus of Law*, 2, no. 1 (2021), hlm. 90. <https://doi.org/10.47685/focus.v2i1.179>.

²⁸ R. Rahardjo, *Himpunan Istilah Pertanahan dan yang Terkait*, (Jakarta: Jambatan, 2008) hlm. 242.

rumah Tahun 2016 s/d Tahun 2017 dan Perumahan tersebut berlokasi di Jalan Mushollah Nuruljannah (Vila Jatirasa), RT 004 RW 001, Kel. Jatirasa, Kec. Jatiasih, Kota Bekasi.

Untuk pembangunan Tahap Pertama Perumahan Kluster Griya Zam-Zam II tersebut dibuat 14 (empat belas) rumah dengan total tanah seluas $\pm 1.600 \text{ m}^2$ (kurang lebih seribu enam ratus meter persegi) dan 14 (empat belas) rumah sesuai ukuran tanahnya masing-masing sudah terpecah surat sertifikat hak miliknya dari sertifikat induk dan pada Tahap Kedua Perumahan Kluster Griya Zam-Zam I dibuat 5 (lima) rumah dengan total tanah seluas $\pm 600 \text{ m}^2$ (kurang lebih enam ratus meter persegi) masih satu bagian tidak terpisahkan dari sertifikat induk tersebut;

Pemohon melihat surat tersebut dari Link Berita Internet di *handphone* yaitu surat dari Sekda Pemprov Jawa Barat, Tertanggal 28 Desember 2018, Perihal: Pemberitahuan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Jakarta-Cikampek II Sisi Selatan yang terkena salah satunya Kecamatan Jatiasih: Kelurahan Jatimekar, Kelurahan Jatiasih dan Kelurahan Jatirasa dan juga dapat kabar informasi pembebasan jalan tol tersebut dari Pihak Kelurahan Jatirasa (Turut Termohon II, Perumahan Kluster Zam-Zam I dan II tersebut terkena pembebasan proyek Jalan tol tersebut.

Tanah Milik Pemohon Perumahan Griya Zam-Zam I dan Zam-Zam II ADA 5 Bidang tanah tidak diukur, tidak diberikan kode nomor bidang tanah dan tidak dimasukkan nama Pemohon antara lain sebagai berikut:

- 1) Perumahan Griya Zam-Zam I (4 Bidang Tanah), sisa tanah yaitu:
 - a. Tanah Sisa Kode No. 30 (Fasos), seluas 17 m^2 (tujuh belas meter persegi):
Sebelah Barat: Tembok/Kali Sebelah Utara: Tanah Kode No. 7/Rumah Sebelah Timur: Tanah Kode No. 24/Rumah Sebelah Selatan: Jalan Kluster
 - b. Tanah Sisa Kode No. 30 "a", seluas $48,56 \text{ m}^2$ (empat puluh delapan koma lima puluh enam meter persegi): Sebelah Barat: Tanah Kode No. 10/Rumah Sebelah Utara: Tanah Kode No. 13/Rumah Sebelah Timur: saluran air dan jalan lingkungan Sebelah Selatan: Jalan Kluster
 - c. Tanah Sisa Kode No. 30 "b", seluas $15,41 \text{ m}^2$ (lima belas koma empat puluh satu meter persegi) Sebelah Barat: Kode No. 10/Rumah Sebelah Utara: Kode No. 13/Rumah Sebelah Timur: saluran air dan jalan lingkungan Sebelah Selatan: Jalan Kluster
 - d. Tanah Sisa Kode No. 31 (Jalan), seluas 253 m^2 (dua ratus lima puluh tiga meter persegi): Sebelah Barat: Tembok/kali Sebelah Utara: 7 Rumah Kluster Sebelah Timur: saluran air dan jalan lingkungan Sebelah Selatan: 7 Rumah Kluster
- 2) Perumahan Griya Zam-Zam II 1 Bidang Tanah, sisa tanah yaitu:
 - a. Tanah Sisa Kode No. 8 "a", seluas 6 m^2 (enam meter persegi): Sebelah B: Kode No. 8/Rumah Sebelah Utara: Kode No. 11/Rumah Sebelah Timur: Saluran Air dan Jalan Lingkungan Sebelah Selatan: Jalan Kluster

Bahwa Hasil Rapat terakhir untuk musyawarah, Tertanggal 29 Desember 2020, Jam 09.30 WIB s/d Selesai, di Pendopo Masjid Baitul Mukmin, beralamat di Jl. SDN 1 Jatirasa RT 002/RW 001, Kel. Jatirasa, Kec. Jatiasih, Kota Bekasi, yang di mana yang hadir dari Turut Termohon II dan Termohon IV dan Pemohon beserta Warga Pemilik Tanah Terdampak Pembebasan Jalan Tol, di mana hasilnya Klien Kami dari 6 (enam) bidang tanah sisa milik Klien kami, hanya 1 (satu) yang dinilai tanahnya dengan Kode No. 8 di Perumahan Kluster Griya Zam-Zam II seluas 9 m^2 (sembilan meter persegi), dengan Perincian Penetapan Harga Tanah dan bangunan sebagai berikut:

- 1) Tanah seluas 9 m^2 (sembilan meter persegi), sebesar Rp38.871.000,00 (per meter Rp4.319.000,00);
- 2) Bangunan, sebesar Rp151.500.000,00. (per meter Rp3.030.000,00/) hitungannya seluas 50 m^2 (lima puluh meter persegi);

Pemohon dan 14 (empat belas) Warga Pemilik Perumahan Kluster Griya Zam-Zam I dalam hal musyawarah tidak bisa mengajukan harga lagi akan tetapi harga tersebut sudah baku dari Termohon IV dan Pemohon beserta 14 (empat belas) Warga Pemilik Perumahan Kluster Griya Zam-Zam I dengan tegas menolak hasil penilaian harga tanah dan Keberatan harga tanah per meter sebesar Rp4.319.000,00 (empat juta tiga ratus sembilan belas ribu rupiah) dan keberatan harga bangunan dinilai/ditaksir kurang lebih sebesar Rp3.030.000,00 (tiga juta tiga puluh ribu rupiah) dari Tim Kantor Jasa Penilai Publik Amin, Nirwan, Alfiantori dan Rekan (Termohon IV) harga tersebut tidak lazim, tidak wajar dan tidak adil, bukannya ganti untung tetapi rugi;

Pemohon dan 14 (empat belas) orang Pemilik Rumah Kluster tersebut, menilai harga tanah seharusnya dari harga pasar apalagi Pemohon dan 14 (empat belas) orang Pemilik Rumah Kluster tidak jual tanah dan bangunan tersebut kecuali tidak terkena pembebasan jalan tol, karena proyek pemerintah untuk jalan tol Pemohon sangat mendukung dan seharusnya dinilai dari harga pasar, harga yang wajar dan harga yang adil untuk terkena pembebasan tanah jalan tol untuk Pemohon yaitu per meter sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) dan bangunan per meter sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah).

Dalam jawabannya Termohon II selain mengajukan jawaban pokok perkara telah mengajukan eksepsi, karena dalam Perma No. 3 tahun 2016, dalam Pasal 4 ayat (4) dinyatakan pemeriksaan persidangan tanpa pengajuan eksepsi, rekonsensi, intervensi, replik, duplik dan kesimpulan, maka terhadap eksepsi dari Termohon II tidak perlu dipertimbangkan dan dikesampingkan;

Oleh karena lokasi objek pengadaan tanah milik Pemohon keberatan yang terkena ganti rugi bertempat di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bekasi, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 8 ayat (1) *jo.* Pasal 73 Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 71 Tahun 2012, maka Pengadilan Negeri Bekasi berwenang memeriksa dan mengadili Permohonan keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan tersebut.

Selanjutnya, tentang tenggang waktu mengajukan keberatan, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 *jo.* Pasal 73 ayat (1), Perpres Nomor 71 Tahun 2017 *jo.* Pasal 5 Perma No. 3 Tahun 2016 menyatakan pengajuan keberatan diajukan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah musyawarah Penetapan ganti kerugian.

Dari Bukti P-3 dan bukti T1-5 berupa undangan musyawarah untuk tanggal 29 Desember 2020 dan lampiran bukti T1-5 berupa daftar hadir, dihubungkan dengan keberatan yang diajukan oleh Pemohon ke Pengadilan Negeri Bekasi tercatat bahwa perkara permohonan keberatan yang diajukan oleh Pemohon telah di register pada tanggal 12 Januari 2021, permohonan tersebut dapat diterima dan diperiksa dalam proses persidangan yang ditentukan oleh Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016; karena masih dalam tenggang waktu yang ditentukan PERMA tersebut.

Selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan keberatan yang diajukan oleh Pemohon keberatan tentang, Termohon I, Termohon II, Termohon III, Termohon IV serta Turut Termohon, tidak memasukkan nama Pemohon Drs. Misbach Muchtar Dalam Data Pemilik Tanah, memasukkan tanda bidang kode tanah dan memberi harga tanah sisa milik Pemohon sebagai berikut:

Untuk membuktikan gugatan Pemohon keberatan berdasarkan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang ada, menurut Pengadilan beban pembuktian ada pada pihak Termohon keberatan di mana para Termohon keberatan berkewajiban membuktikan dalil-dalilnya hal ini dikenal dengan beban Pembuktian, suatu beban pembuktian terhadap perbuatan yang bersifat negatif berlakulah asas beban Pembuktian menurut teori kepatuhan atau kepatantasan (*billijkheid beginsel*) di mana menurut teori ini menganut prinsip primitif bahwa pihak yang dibebani pembuktian adalah pihak yang paling sedikit diberatkan berdasarkan kepatuhan dan keadilan.

Berdasar bukti TI-1 tentang permohonan penetapan pelaksanaan pekerjaan pengadaan jasa konsultasi penilai ganti rugi, bukti TI-2 keputusan Gubernur Jawa Barat No. 593/Kep.792.Pem.Ksm/2002 tentang perubahan atas Keputusan Gubernur Jawa Barat tentang penetapan lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan tol Jakarta-Cikampek II. Sisi Selatan, TI-3 Keputusan Kepala Kantor Pertanahan selaku ketua pelaksana Pengadaan Tanah Nomor 40/SK.32.75.AT.03.05/I/2021 tentang Penetapan penilai Publik Amin, Nirwan, Alfin Tori dan Rekan sebagai penilai publik pada Pelaksanaan Pengadaan tanah luas jalan tol Jakarta-Cikampek II Sisi Selatan III, terletak di Kelurahan Jatirasa Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat, TI-4 Surat No. 301/32.75.AT.02.01/XI/2020 bertanggal 17 November 2020 dari BPN Kota Bekasi ditujukan kepada pejabat pembuat komitmen (PPK) tentang usulan Penetapan penilai pengadaan tanah untuk kegiatan pelaksanaan Pengadaan tanah jalan tol Jakarta-Cikampek II sisi selatan III, Bukti TI-5 Surat Undangan Rapat musyawarah Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan untuk Tol Jakarta Cikampek II sisi selatan III serta lampiran daftar hadir, bukti TI-6 surat pernyataan beda luas/melepaskan hak beserta sket lokasi, bahwa dari bukti-bukti tersebut, dapat dibuktikan bahwa proses pengadaan tanah jalan tol Jakarta-Cikampek II sisi selatan III sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan No. 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah sebagaimana bagi Pembangunan untuk kepentingan umum Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang No. 2 tahun 2012 yang menyatakan: Pelaksanaan Pengadaan Tanah Sebagaimana pada ayat (1) meliputi:

- 1) Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Pemeliharaan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah;
- 2) Penilaian Ganti Kerugian;
- 3) Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;
- 4) Pemberian Ganti Kerugian; dan
- 5) Penetapan Tanah Instansi;

Bahwa dalam Pasal 28 ayat (1) menyebutkan Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf a meliputi kegiatan:

- 1) Pengukuran dan pemetaan bidang perbidang tanah; dan
- 2) Pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah;

Dari uraian pertimbangan tersebut di atas majelis hakim berpendapat bahwa tentang tanah-tanah sisa di Perumahan Griya Zam-Zam I, sisa tanah kode No. 30 seluas 17 m², sisa tanah kode No. 30 a seluas 48,56 m², sisa tanah kode No. 30 b seluas 15.41 m², sisa tanah kode No. 31 seluas 253 m² dan Perumahan Griya Zam-Zam II sisa tanah Kode No. 8 a seluas 6 m², telah di Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Kepemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan, yaitu Pengukuran dan Pemetaan bidang perbidang tanah dan pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah, selain itu telah ditetapkan penilaian ganti kerugian dan musyawarah penetapan ganti kerugian;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat Permohonan Pemohon dan petitumnya bahwa tanah sisa di Perumahan Zam-Zam I dan Perumahan Zam-Zam II tersebut di atas adalah sah dan mempunyai hukum mengikat tanah milik Pemohon Drs. Misbach Muchtar, maka untuk dimasukkan nama Pemohon Drs. Misbach Muchtar dalam data pemilik tanah tersebut, memasukkan bidang kode tanah dan nilai harga tanah sisa milik Pemohon tersebut;

Dari dalil Pemohon dan petitum Pemohon untuk dinyatakan sebagai pemilik tanah dan memasukkan kode tanah serta harga tanah sisa milik Pemohon tersebut, bila dikaitkan dengan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam Bab II Pasal 2 menyatakan, "Pengadilan berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan musyawarah penetapan ganti kerugian,

karena dalil Permohonan pemohon keberatan untuk ditetapkan sebagai pemilik tanah, maka dipandang permohonan pemohon tersebut tidak beralasan hukum maka harus ditolak;

Tentang keberatan tanah dan bangunan rumah dengan kode No. 8 di Perumahan Kluster Griya Zam-Zam II seluas 9 m² (sembilan meter persegi) dengan penetapan harga:

- 1) Tanah seluas 9 m² (sembilan meter persegi), sebesar Rp38.871.000 (per meter Rp4.319.000,00);
- 2) Bangunan, sebesar Rp151.500.000,00. (per meter Rp3.030.000,00/) hitungannya seluas 50 m² (lima puluh meter persegi);

Totalnya sebesar Rp222.737.138,00 (dua ratus dua puluh dua juta tujuh ratus tiga puluh tujuh seratus tiga puluh delapan rupiah)

Dengan tegas Pemohon menolak penilaian harga tanah dan bangunan tersebut, karena tidak dinilai dengan harga pasar harga wajar dan harga yang adil, maka Pemohon memohon harga tanah tersebut per meter sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) dan harga bangunan per meter sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah).

Baik Pemohon dan Para Termohon dalam gugatan permohonannya dan dalam jawabannya sama-sama membenarkan bahwa ganti rugi di perumahan Kluster Zam-Zam I dan ganti rugi di perumahan Kluster Zam-Zam II penetapan harga untuk tanah per meter seharga Rp4.319.000,00 (tiga juta tiga puluh ribu rupiah) sedang harga bangunan per meter sebesar Rp3.030.000 (tiga juta tiga puluh ribu rupiah).

Berdasarkan bukti TI-2 berupa surat keputusan Gubernur Jawa Barat No. 593/Kep.792.Pem.Ksm/9020 tanggal 30 November 2020 tentang Penetapan lokasi Pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Jakarta-Cikampek II sisi selatan dan lampirannya berupa peta lokasi area tanah yang terkena proyek jalan tol Jakarta-Cikampek II Sisi Selatan III.

Berdasar bukti TI-1 berupa surat Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat satuan kerja pengadaan tanah jalan tol wilayah I, Pengadaan tanah jalan tol Jakarta-Cikampek II Sisi Selatan III No. KU.03.02/44D357/22/XI/24.01/2020 tanggal 24 November 2020, tentang permohonan penetapan pelaksana pekerjaan jasa konsultasi penilai ganti rugi terhadap Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Arwin, Nirwan, Alfin Tori dan Rekan, sebagaimana penyedia jasa penilai ganti rugi;

Berdasar bukti TI-3 keputusan kepala kantor pertanahan Kota Bekasi selaku ketua pelaksana pengadaan tanah Nomor: 40/SK.32.37.AT.03.05/I/2021 tanggal 3 Desember 2020 tentang Penetapan penilai publik Arwin, Nirwan, Alfian Tori dan Rekan sebagai penilai publik pada pelaksanaan pengadaan tanah ruas jalan tol Jakarta-Cikampek II sisi selatan III terletak di Kel. Jati Rasa Kec. Jati Asih, Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat, bukti T.I.4 Surat dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat No. 301/32.75,AT.02.01/XI 2020 tanggal 17 November 2020 tentang Usulan Penetapan Penilai Pengadaan Tanah untuk Kegiatan Pelaksanaan Pengadaan jalan tol Jakarta Cikampek II sisi Selatan III, bukti TI-5 tentang undangan rapat musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian dan penyampaian hasil penilaian beserta lampiran daftar hadir rapat, bukti TI-6 surat pernyataan beda luas/melepaskan hak dari Drs. Misbach Muchtar.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum juga dikaitkan dengan aturan tentang penilai yaitu diatur dalam Peraturan Presiden No. 71 tahun 2012, peraturan presiden ini juga mengalami perubahan kedua Perpres No. 99 dan juga ada peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012.

Dalam undang-undang tersebut di atas, sudah mengatur dalam tahap pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum juga mengatur bentuk musyawarah yaitu bentuk: Uang, Tanah Pengganti, Pemukiman Kembali, Kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belak pihak.

Menimbang, bahwa maksud Pemerintah dalam hal musyawarah sudah menetapkan bentuknya dalam undang-undang, maka Pemerintah hanya mengambil solusi pilihan kepada

pihak keberatan yaitu pihak keberatan hanya memilih pilihan yang sudah ditentukan dalam undang-undang tersebut, karena tidak ada musyawarah mengenai harga/nilai kerugian sedangkan nilai ganti kerugian sudah ditetapkan oleh penilai atau jasa *Appraiser*; yang telah mendapatkan izin praktik Penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapatkan Lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai /harga objek Pengadaan Tanah.

Berdasarkan fakta hukum dan pertimbangan tersebut di atas Para Termohon telah melaksanakan ketentuan Undang-Undang tersebut dalam menentukan tahapan-tahapan dalam pelaksanaan pembebasan tanah untuk kepentingan umum jalan tol Jakarta-Cikampek II sisi Selatan III, yaitu mulai dari perencanaan persiapan, pelaksanaan dan penyerahan ganti kerugian.

Pemohon keberatan dalam hal ini telah mendapat undangan untuk menghadiri musyawarah dan telah hadir dalam undangan tersebut, dalam musyawarah tersebut warga yang terkena jalan tol telah tanda tangan daftar hadir, Pemohon telah menandatangani surat pernyataan beda luas/melepaskan hak (Bukti TI-6), maka Pemohon keberatan dan warga masyarakat yang terkena proyek jalan tol tersebut, dipandang telah menerima hasil penilaian dari Tim Penilai pertanahan;

Menimbang, bahwa sebaliknya Pemohon keberatan dengan bukti-buktinya bertanda P-1 sampai dengan P-9 dan dua orang saksi tidak bisa membuktikan sebaliknya bahwa harga ganti rugi tanah yang terkena jalan tol tersebut tidak wajar dan patut, karena tidak dihitung secara rinci oleh tim penilai atau jasa penilai atau yang disebut *Appraiser*, dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, sebagai penilai adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapatkan izin praktik penilai dari Menteri keuangan dan telah mendapatkan lisensi dari Lembaga pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah;

Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas karena Pemohon keberatan dengan bukti-buktinya dinyatakan tidak dapat membuktikan dalil permohonannya, sedang Para Termohon dengan bukti buktinya dinyatakan dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya, maka gugatan permohonan Pemohon keberatan yang diajukan oleh Pemohon keberatan dinyatakan tidak beralasan menurut hukum maka harus ditolak.

Permohonan Pemohon keberatan ditolak maka kepada Pemohon keberatan dibebankan pula untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini. Memperhatikan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Perpres No. 71 Tahun 2012, Perpres No. 99 Tahun 2014, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN) No. 5 Tahun 2012 dan Peraturan-Peraturan lain yang bersangkutan.

KESIMPULAN

Upaya hukum ganti kerugian atas pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Jakarta-Cikampek II Sisi Selatan III Wilayah Jatirasa oleh Majelis Hakim dengan implementasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum tidak menyimpang dari amanat Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, hasil penelitian ini menunjukkan berdasarkan fakta hukum dan analisis hukum Para Termohon telah melaksanakan ketentuan undang-undang tersebut dalam menentukan tahapan-tahapan dalam pelaksanaan pembebasan tanah untuk kepentingan umum jalan tol Jakarta-Cikampek II sisi Selatan III, yaitu mulai dari perencanaan persiapan, pelaksanaan dan penyerahan ganti kerugian. Pemohon keberatan dalam hal ini telah mendapat undangan untuk menghadiri musyawarah dan telah hadir dalam undangan tersebut, dalam musyawarah tersebut warga yang terkena jalan tol telah tanda tangan daftar hadir, Pemohon telah menandatangani surat pernyataan beda luas/melepaskan hak (Bukti TI-6), maka Pemohon keberatan dan warga masyarakat yang terkena proyek jalan tol tersebut, dipandang telah menerima hasil penilaian dari Tim Penilai pertanahan. Sebaliknya Pemohon keberatan dengan

bukti-buktinya bertanda P-1 sampai dengan P-9 dan dua orang saksi tidak bisa membuktikan sebaliknya bahwa harga ganti rugi tanah yang terkena jalan tol tersebut tidak wajar dan patut, karena tidak dihitung secara rinci oleh tim penilai atau jasa penilai atau yang disebut *Appraiser*, dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, sebagai penilai adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapatkan izin praktik penilai dari Menteri Keuangan dan telah mendapatkan lisensi dari Lembaga pertanahan untuk menghitung nilai/harga obyek pengadaan tanah. Berdasarkan pertimbangan secara hukum karena Pemohon keberatan dengan bukti-buktinya dinyatakan tidak dapat membuktikan dalil permohonannya, sedang Para Termohon dengan bukti buktinya dinyatakan dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya, maka gugatan permohonan Pemohon keberatan yang diajukan oleh Pemohon keberatan.

REFERENSI

- Alfons, Alfons, and Dian Dewi Khasanah. "Pelaksanaan Landreform Pada Tataran Implementasi Atas Pengalihan Objek Redistribusi Sebelum Waktunya". *Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan 1, no. 1 (2021): 76-89*. <https://doi.org/10.31292/jm.v1i1.5>.
- Ali, Achmad. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta: Gunung Agung, 2002.
- Gautama, Sudargo. *Masalah Agraria*. Bandung: Alumni, 1973.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta, Universitas Trisakti, 2019.
- _____. *Hukum Agraria Indonesia, Edisi Revisi*. Jakarta: Djambatan, 1999.
- Kansil, Cst, Christine, S.T Kansil, Engelen R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit. *Kamus Istilah Hukum*. Jakarta, 2009.
- Marhendi. "Analisis Yuridis Kepemilikan Tanah Pertanian Secara Absentee Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 dan Permasalahannya di Kabupaten Cirebon" *Focus of Law, 2, no. 1 (2021): 86-109*. <https://doi.org/10.47685/focus.v2i1.179>.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana, 2008.
- Novianti, Tama Karnia, Sardjana Orba Manullang, and M. Rikhardus Joka. "Ganti Rugi Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Kisaran Tebing Tinggi." *Krisna Law 3, no. 3 (2021): 1-14*.
- Parlindungan, A.P. *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT*. Bandung: Alumni, 1982.
- Rahardjo, R. *Himpunan Istilah Pertanahan dan yang Terkait*. Jakarta: Jambatan, 2008.
- Rato, Dominikus. *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Cet. 2. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.
- Soebekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. 30. Jakarta: Internusa, 2002.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Benda*, Cet. 6. Yogyakarta: Liberty, 2004.
- Sumardjono, Maria S.W. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas, 2008.
- Syahrani, Riduan. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria