

---

## [PENERAPAN BESARAN GANTI RUGI HAK ATAS TANAH YANG DIGUNAKAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM PERSPEKTIF KEADILAN]\*

[Yuni Khairani]<sup>1</sup>  
[Putri Kemala Sari]<sup>2</sup>

<sup>1</sup>[Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik,  
Universitas Teuku Umar]

<sup>1</sup>[y.khairani91@gmail.com]

<sup>2</sup>[Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik,  
Universitas Teuku Umar]

<sup>2</sup>[putrikemalasari@utu.ac.id]

---

### Abstrak

Procurement of land for development in the public interest causes turmoil in practice, where there is coercion from the parties, both the government, which sets the price of compensation unilaterally and the land owner, demands a price that is considered unfair, while the existing legal instruments have not been able to accommodate two different interests. In the end, coercion and intimidation of the community occurred in terms of land acquisition for development in the public interest. As for the purpose of this research, namely to find out the determination of the amount of compensation for land rights that are used for the public interest according to the law and to find out the determination of the amount of compensation for land rights that applies already reflects the values of justice. The research method used by researchers in conducting this research is library research or normative research. In fact, compensation for land rights used for public purposes given by the government or authorized officials to those who use the land is not entirely fair. Determination of the amount of compensation is determined based on applicable laws and regulations and other regulations as long as they do not conflict with applicable regulations. Determination of the amount of compensation also refers to the sale value of the tax object (NJOP) if there is ignorance in determining the value of compensation. Compensation given by parties who need land to landowners is unfair, there is an element of non-transparency and does not match market prices in determining the value of the compensation given. Compensation given must be in accordance with existing laws and regulations, and for people affected by land acquisition to actually receive proper compensation, which is in accordance with the results of physical measurements as well as evaluations from other aspects.

**Keyword:** Compensation, Land Rights, Public Interest and Perspective of Justice

---

## 1. PENDAHULUAN

Negara Indonesia adalah negara yang dijuluki dengan negara agraris yang kekayaan alamnya sangat berlimpah dengan mata pencaharian penduduk mayoritas dibidang pertanian yang menyebabkan banyaknya problematika di negara ini. Tanah merupakan bagian dari kekayaan nasional dan dimiliki umum, dimiliki oleh rakyat Indonesia, merupakan kekayaan nasional dan mempunyai hubungan yang berkesinambungan dengan rakyat Indonesia.<sup>1</sup> Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, agraria berarti urusan pertanian atau tanah pertanian, juga urusan pemilikan tanah. Black Law Dictionary, menyebutkan Agraria Laws seringkali digunakan untuk menunjuk kepada perangkat peraturan-peraturan hukum yang bertujuan mengadakan pembagian-pembagian tanah yang luas dalam rangka lebih meratakan penguasaan dan pemilikannya.<sup>2</sup>

Tanah merupakan aspek pendukung yang sangat penting bagi kehidupan makhluk hidup. Baik manusia, hewan maupun tumbuhan sangat memerlukan sumber daya atau hasil alam yang dihasilkan dari tanah. Lahan pertanian adalah lahan yang ditujukan untuk penggunaan komersial pertanian yang selain sebagai persawahan dan tegalan juga semua tanah perkebunan, tambak untuk perikanan tanah tempat penggembalaan ternak, tanah belukar bekas ladang dan hutan yang menjadi tempat mata pencaharian bagi yang berhak.<sup>3</sup>

Tanah yang diperlukan bagi kehidupan masyarakat Indonesia semakin lama semakin berkurang dan jumlah kepadatan penduduk bangsa Indonesia yang semakin bertambah, oleh karena itu hal tersebut dapat membuat tanah semakin penting bagi kelangsungan hidup bermasyarakat. Seiring dengan semakin pentingnya tanah bagi kehidupan masyarakat Indonesia<sup>4</sup>, maka dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, menentukan bahwa : Tanah, air dan sumber daya alam dimasukkan didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dalam hal ini yang menjadi tujuan utama dalam pengelolaan Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah kemakmuran masyarakat Indonesia.

Lahan non pertanian adalah lahan yang digunakan untuk tujuan non pertanian. Seperti tanah perumahan (penggunaan tanah untuk tempat tinggal/rumah, lapangan, tempat rekreasi, pemakaman, dan lain-lain). Tanah perusahaan (penggunaan tanah untuk pasar, pertokoan, gudang, bank, bioskop, hotel, stasiun, dan lain-lain). Tanah industri (penggunaan tanah untuk pabrik, percetakan, dan lain-lain). Tanah untuk jasa (tanah ini dipergunakan untuk kantor-kantor pemerintah, tempat ibadah, rumah sakit, sekolah, dan sarana umum).<sup>5</sup> Kebutuhan pembangunan negara menawarkan peluang melakukan pembebasan tanah pemerintah untuk berbagai proyek juga baik kepentingan umum maupun kepentingan pribadi/perusahaan dan dalam skala besar kecil atau besar. Pengadaan tanah untuk pembangunan karena kebaikan bersama sekarang tumbuh pada tingkat yang sama dengan perkembangan dan dinamika

---

<sup>1</sup> Soedjarwo Soermihardjo, Mengkritisi Undang-Undang Pokok Agraria Meratas Jalan Menuju Penataan Kembali Politik Agraria Nasional, Cet. 1 Cerdas Pustaka, Jakarta, 2009, Hal. 130

<sup>2</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, 1999, Hal. 5

<sup>3</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2003, Hal. 269

<sup>4</sup> Ratumela Marten Sabono, Tinjauan Yuridis Tentang Bentuk Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Guna Mewujudkan Perlindungan Hukum. Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, Tahun 2015, Hal. 1

<sup>5</sup> Eka fitrianingsih, Tinjauan Terhadap Alih Fungsi Tanah Pertanian ke non Pertanian (permukiman) di kecamatan tomoni kabupaten luwu timur, skripsi, fakultas hukum, universutas hasanudin Makassar, 2017, Hal 11

masyarakat baik di kota maupun di pedesaan.<sup>6</sup>

Seperti diketahui, dalam perkembangannya, pemerintah mengambil banyak langkah yang secara jelas termasuk dalam kegiatan untuk kepentingan umum sebagai wujud pelaksanaan pembangunan, tetapi ternyata dalam pelaksanaan dan pengelolaannya juga bertujuan untuk mencari keuntungan dan dikelola bukan oleh pemerintah. Misalnya kegiatan Pembebasan tanah untuk pembangunan jalan tol BUMN PT Jasa Marga. Pembangunan jalan tol termasuk salah satu kriteria pembangunan untuk kepentingan umum seperti yang tersebut dalam Pasal 10 (b) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012.<sup>7</sup>

Selain dari tanah atau lahan masyarakat biasa, pengadahan tanah untuk kepentingan umum bisa juga di ambil dari tanah milik suatu PT seperti yang terjadi di kota Langsa dimana pemerintah kota Langsa memohonkan pelepasan lahan kepada pihak PTPN I untuk kepentingan umum berupa sebuah Ruang Terbuka Hijau ( RTH ). Dalam kasus tersebut pihak PTPN I Langsa menolak bahkan telah mengajukan gugatan ganti rugi ke Pengadilan Negeri Langsa bahkan sudah sampai pada tahap kasasi akan tetapi ditolak, dan kasus dimenangkan oleh Pemerintah Kota Langsa. Alasan PTPN I Langsa mengajukan gugatan dikarenakan Kompensasi yang dibayarkan tidak sesuai harapan dan tidak dianggap adil dan pantas untuk menjadi nilai ganti rugi yang sesuai dengan lahan PTPN I Langsa yang di ambil oleh Pemerintah Kota Langsa untuk pembangunan Ruang Terbuka Hijau ( RTH ).<sup>8</sup>

Perolehan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum dalam praktiknya menimbulkan keresahan, karena para pihak terpaksa membebankan biaya kepada pemerintah yang secara sepihak menetapkan harga ganti rugi dan harga yang dianggap tidak wajar bagi pemilikinya, meskipun sudah ada perangkat hukum yang tidak dapat memperhitungkan dua kepentingan yang berbeda tersebut. Belakangan, orang dalam dipaksa dan diancam dalam pembebasan lahan masyarakat untuk pembangunan yang bermanfaat. Di satu sisi, hal ini menimbulkan kesan bahwa hak dan kepentingan pemilik properti tidak dilindungi oleh hukum.<sup>9</sup>

Adapun ketentuan mengenai ganti rugi tidak dapat dipisahkan dengan pengadaan tanah. Karena untuk menciptakan suatu keadilan kepada pemilik hak atas tanah pengganti diberikan sebagai gantinya, sebagaimana telah diatur dalam Undang-undang nomor 2 tahun 2012 pasal 1 angka 10 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Ganti kerugian merupakan suatu cara untuk memberikan penghormatan kepada setiap orang yang rela mengorbankan tanah mereka untuk kepentingan umum. Ganti rugi tersebut dapat dikatakan adil apabila terjadi keseimbangan antara sebelum dan sesudah pemberian ganti rugi. Pemberian ganti rugi dalam bentuk uang dalam upaya pengadaan tanah, sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 148 tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2002 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.<sup>10</sup>

Ganti rugi yang layak bagi pemegang hak atas tanah bertujuan untuk menghormati hak-hak pemegang tanah yang telah bersedia menyerahkan atau menyerahkan hak atas tanahnya

---

<sup>6</sup> Evi Fajriantina Lova. Pengadaan Tanah Dalam Pembangunan Infrastruktur jalan Tol oleh Badan Usaha Milik Negara (persero). Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Bramawijaya, tahun 2016, Hal 3.

<sup>7</sup> *Ibid*, Hal.5

<sup>8</sup> <http://jdih.langsakota.go.id>, pengalihan tanah untuk kepentingan umum berupa RTH

<sup>9</sup> Syafruddin Kalo, Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, (Jakarta: Pustaka Bangsa Press, 2004), Hal. 4

<sup>10</sup> Made Ayu Wangi Utari Suryatika, I Gusti Bagus Suryawan, I Wayan Arthanaya. Perlindungan Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum. Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, Denpasar-Bali, Indonesia, Tahun 2020 Hal. 97

kepada negara. Perjanjian yang berkaitan dengan pembebasan tanah beberapa kali telah mengalami perubahan. Perubahan ini bertujuan untuk lebih menghormati dan menjamin hak-hak pemilik tanah. Ketika tanah diperoleh untuk kepentingan umum, jika tidak ada kesepakatan ganti rugi, ini dapat dilakukan sebagai perintah.<sup>11</sup>

Selain itu ganti rugi juga dibatasi sebagai ganti rugi atas kerugian fisik dan/atau immaterial akibat perolehan tanah, kepada pemilik tanah, bangunan, fasilitas dan/atau benda lain yang berhubungan dengan tanah yang dapat memberikan tingkat kelangsungan hidup sosial ekonomi yang lebih baik. Hidup sebelum mendapatkan tanah.<sup>12</sup> Dalam peraturan perundang-undangan hukum UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) terdapat unsur-unsur bentuk ganti rugi yang perlu untuk dipertimbangkan mengenai ganti rugi didalamnya.<sup>13</sup> Peraturan Pokok Pertanian yang dikenal dengan UUPA merupakan ketentuan terpenting dari semua undang-undang yang ada di negeri ini.<sup>14</sup>

## **2. METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang digunakan peneliti dalam melakukan penelitian ini adalah penelitian kepustakaan library research atau penelitian normatif, yang mana dalam penelitian ini pustaka menjadi bahan utama, yaitu berupa data sekunder yang terdiri dari bahan primer dan kemudian dijelaskan secara akurat dalam permasalahan yang menjadi objek penelitiannya. Sifat penelitian yang digunakan peneliti dalam melakukan penelitian ini adalah sifat penelitian deskriptif yang merupakan penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai variabel mandiri, baik satu variabel atau lebih tanpa membuat perbandingan, atau menghubungkan antara variabel satu dengan variabel yang lain.

Penelitian ini merupakan penelitian normatif pendekatan yang digunakan berupa pendekatan peraturan perundang-undangan dan bahan hukum yang digunakan oleh peneliti untuk penelitian adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan sumber data primer yang berasal dari kajian bacaan berdasarkan bahan hukum yang digunakan.

Analisis data merupakan bagian yang sangat penting dalam penelitian karena makna dan makna dapat diberikan pada analisis data yang berguna untuk memecahkan masalah penelitian. Analisis data adalah kegiatan ilmiah dengan tujuan menemukan kesenjangan antara teori (seharusnya) dan praktik (seharusnya). Struktur analisis juga terkait dengan revisi teori yang berlaku saat ini.<sup>15</sup>

## **3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **3.1. Penetapan Besaran Ganti Rugi Hak Atas Tanah Yang Digunakan Untuk Kepentingan Umum Menurut Peraturan Perundang-Undang**

Kompensasi terbatas pada kompensasi atas kerugian fisik dan/atau minor akibat

---

<sup>11</sup> Rizky Amalia. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti Rugi Terkait Dengan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Vol 27, No. 3 (2012). Hal. 269

<sup>12</sup> Republik Indonesia, Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 Angka 11

<sup>13</sup> Rika Fitriani, S.E, Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam Dan Hukum Uupa, Tesis Mahasiswa Fakultas Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Tahun 2018, Hal. 4

<sup>14</sup> Boedi Harsono, Hukum Agrarian Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Djambatan, Jakarta, 2003, Hal. 24

<sup>15</sup> Suharsimi, Arikunto, Prosedur Penelitian, Suatu Penelitian Praktek, Edisi Revisi, Rineka Cipta, Jakarta, 1998, Hal. 35.

pembebasan lahan bagi mereka yang memiliki tanah, bangunan, tanaman dan/atau barang-barang terkait tanah lainnya yang memungkinkan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat sosial. kehidupan sebelum pembebasan lahan.<sup>16</sup> Yang dimaksud dengan ganti kerugian adalah ganti rugi pemegang hak atas tanah atas kerugian yang timbul sebagai akibat peralihan hak tersebut.

Masalah kompensasi adalah bagian paling sensitif dari proses akuisisi properti dan persetujuan atas bentuk dan jumlah kompensasi seringkali merupakan proses yang panjang (time consuming) karena tidak adanya kesepakatan di antara pihak-pihak terkait. Mariam Darus menyatakan bahwa bentuk kompensasi yang paling banyak digunakan adalah uang, karena uang merupakan alat yang paling praktis dan paling kecil perbedaannya dalam penyelesaian sengketa. Selain uang, diperlukan bentuk ganti rugi lain, yaitu pemulihan kondisi semula (natura) dan larangan pengulangan. Keduanya dapat ditegakkan dengan denda jika terjadi ketidakpatuhan. Namun harus diingat bahwa uang pungli bukan merupakan bentuk atau bentuk ganti rugi tanah apapun.

Dalam hukum perdata, ganti rugi dicirikan sebagai jasa yang berjasa sebagai akibat perbuatan yang menimbulkan kerugian pada salah satu pihak dalam perjanjian/persetujuan. Singkatnya, ganti rugi adalah pengenaan ganti kerugian akibat salah satu pihak menggunakan haknya untuk memenuhi kebutuhan dan kepentingan pihak lain.<sup>17</sup> Dalam penggantian ganti rugi yang akan diberikan kepada pihak yang dimintai tanah untuk pembangunan kepentingan umum itu sendiri sudah ditentukan dalam perundang-undangan.

#### **a. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

Di dalam Hukum Perdata dasar hukum ganti rugi dapat dilihat dalam Pasal 1244, 1245 dan 1246 KUHPerdata, sedangkan masalah ganti rugi yang berhubungan dengan tanah hal itu dapat dilihat dalam Hukum Agraria, Ganti Rugi (Schadevergoeding) menurut Pasal 1244, 1245 dan 1246 KUHPerdata, anasiranasir dari Ganti Kerugian ialah biaya, rugi dan bunga.

Pasal 1244 KUHPerdata menyatakan bahwa “Debitur harus dihukum untuk memulihkan biaya, kerugian dan bunga. jika dia tidak dapat membuktikan bahwa pesanan tidak dieksekusi atau waktu ketika pesanan dieksekusi bukan karena alasan yang tidak terduga dan tidak dapat dijelaskan. meskipun dia tidak memiliki niat buruk”. Pasal 1245 KUHPerdata menyatakan “Tidak ada kompensasi. kerugian dan kepentingan. ketika debitur terhalang oleh keadaan memaksa atau peristiwa kebetulan untuk memberi atau melakukan sesuatu atau melakukan sesuatu yang dilarang untuk dilakukannya.” Lebih lanjut Pasal 1246 KUHPerdata menyebutkan bahwa “Biaya, ganti rugi dan bunga yang dapat dituntut oleh para kreditur terdiri dari kerugian yang diderita dan keuntungan yang diperoleh, dengan tidak mengurangi pengecualian-pengecualian dan penyesuaian-penyesuaian yang diuraikan di bawah ini.”

Seperti halnya KUH Perdata Belanda, KUH Perdata Indonesia hanya mengatur ganti rugi dan kerugian material (materi) yang dapat dinilai sebagai uang dan tidak menawarkan kompensasi immateriil, immateriil (moral, ideal). Namun, beberapa ahli hukum perdata dan yurisprudensi setuju bahwa kerugian finansial dikompensasi. Masalah kerusakan harus

---

<sup>16</sup> Republik Indonesia, Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 angka 11.

<sup>17</sup> Agus Yafli Tawas, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Martadinata Paal Dua Di Kota Manado), Vol.I/No.6/Okttober-Desember /2013 Edisi Khusus

diajukan oleh siapa saja yang merasa tidak enak atas hilangnya kedamaian yang disebabkan oleh tetangganya.

**b. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria**

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) ganti rugi tanah diatur dalam Pasal 18 yang berbunyi: "Untuk kepentingan umum, termasuk rakyat dan negara, dan untuk kepentingan umum dan rakyat, hak atas tanah dapat dibatalkan dengan ganti rugi yang wajar dan menurut cara yang ditentukan dengan undang-undang."

AP Parlindungan menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan "ganti rugi" adalah ganti rugi atas nilai tanah, termasuk bangunan, fasilitas, dan barang-barang lain yang melekat pada tanah, sebagai akibat dari pengalihan atau peralihan hak atas tanah. Misalnya untuk pembangunan jalan tol, gedung sekolah, saluran banjir, dll. Terkadang pertukaran lebih mahal dan bernilai lebih dari harga sebenarnya. Oleh karena itu, konsep kompensasi pada akhirnya akan berubah menjadi bagi hasil. Kerugian dan keuntungan selalu diukur secara ekonomis, bukan secara psikologis dan sosiologis

**3.2. Penetapan Besaran Ganti Rugi Hak Atas Tanah Yang Berlaku Sudah Mencerminkan Nilai-Nilai Keadilan**

Dasar konstitusional pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh Pemerintah diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 yang berbunyi: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat." Sebagai penjabaran dari Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 tersebut, diatur dalam Pasal 2 UUPA, yang menegaskan bahwa Hak Menguasai bukan berarti memiliki.

Dalam realitasnya peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah pengadaan tanah, dianggap belum memenuhi rasa keadilan bagi pihak yang kehilangan tanahnya. Peraturan perundang-undangan yang telah diterbitkan tersebut, masih menghambat atau kurang untuk memenuhi kelancaran pelaksanaan pembangunan sesuai rencana. Dalam pasal 37 ayat 1 Nomor 2 tahun 2012 terdapat unsur ketidakadilan karena musyawarah dilakukan oleh pelaksana pengadaan tanah untuk menciptakan bentuk dan/atau besaran ganti kerugian berdasarkan hasil penelitian ganti kerugian yang dilakukan oleh penilai yang diadakan dan ditetapkan oleh kepala pelaksana pengadaan tanah. Artinya musyawarah dilakukan bukan mencari bentuk dan besaran ganti kerugian akan tetapi bentuk dan besaran ganti kerugian telah ditetapkan sebelumnya dan musyawarah hanya untuk meminta kesepakatan dari pihak yang berhak dan besaran ganti kerugian tersebut. Selain itu pada Pasal 69 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjadi salah satu faktor dianggap tidak adilnya ganti rugi yang diberikan karena pada pasal tersebut dikatakan bahwa besarnya nilai ganti kerugian bersifat final dan mengikat.

Pada contoh kasus pembangunan RTH Hutan Kota Langsa, antara Kepala Kantor Pertanahan Kota Langsa dan Dinas Pemuda, Olahraga, Kebudayaan, dan Pariwisata dengan PT. Perkebunan Nusantara I dengan nomor putusan 13/Pdt.G/2018/PN Lgs, yang beralamat di jalan Kebun Baru, Kota Langsa, Provinsi Aceh yang diwakili oleh Uri Mulyari, kewarganegaraan Indonesia, yang menjabat sebagai direktur utama mewakili PT. Nusantara I. Bermula dengan penetapan lokasi pembangunan untuk ruang terbuka hijau (RTH) oleh pemerintah kota langsa yang kemudian dilakukannya perluasan tanah untu RTH tersebut dengan mengambil atau dilakukannya pengadaan tanah yaitu tanah dari PTPN I.

Pada 24 september 2018 pemerintah kota langsa menyampaikan tujuan serta letak

tanah dan luas wilayah yang dibutuhkan untuk perluasan ruang terbuka hijau hutan kota langsa dengan luas lebih kurang 33.04 hektar yang terletak di Gampong Pondok Kelapa Kecamatan Langsa Baro, Kota Langsa, yang mana seluas 31.04 hektar merupakan tanah bagian dari hak guna usaha atas nama PT. Perkebunan Nusantara I. Pada tanggal 07 November 2018 pemohon telah mengundang termohon untuk melakukan musyawarah mengenai penetapan ganti rugi yang akan diberikan, dengan hasil musyawarah pihak pemohon/PTPN I tidak setuju dengan nilai ganti rugi yang diberikan.

Pihak PTPN I menilai ganti rugi dari pengadaan tanah yang diberikan oleh pemerintah kota langsa terhadap PTPN I dianggap tidak adil tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dimana besaran nilai ganti rugi yang diberikan tidak sesuai dengan ketentuan yang ada atau tidak sesuai dengan nilai pasar yang wajar. Dimana nilai ganti rugi yang ditetapkan oleh para termohon pada perkara tersebut jauh dibawah harga pasar maupun nilai jual objek pajak (NJOP). Para termohon telah menetapkan jumlah nilai ganti rugi tanah, bangunan dan tanaman milik PTPN I (pemohon) seluas 310.400 M2 sebesar Rp. 3.060.128.824 (tiga milyar enam puluh juta serratus dua puluh delapan ribu delapan ratus dua puluh empat rupiah).

Akan tetapi pihak termohon tidak pernah menguraikan dasar-dasar perhitungan mengenai patokan harga ganti rugi tersebut terkesan menutup-nutupi, seharusnya para termohon transparan dalam menjelaskan secara rinci dan jelas kepada pemohon (pemilik tanah) dasar harga yang menjadi acuan nilai harga ganti rugi tersebut dalam melakukan penilaian ganti rugi terhadap tanah, bangunan dan tanaman milik pemohon. Selain itu, ganti rugi yang diberikan untuk tumbuhan, bangunan maupun kerugian lainnya yang ada diatas tanah tersebut tidak diperhitungkan dengan jelas, seharusnya dijelaskan mengenai patokan harga ganti rugi terhadap tanaman milik pemohon termasuk dasar-dasar perhitungan yang menjadi acuan penentuan harga ganti rugi tanaman. Dalam perkara ini pihak pemohon dala menetapkan nilai ganti rugi dianggap bertentangan dengan azas-asas pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Pasal 2, pasal 33, dan pasal 34 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum seringkali tidak berjalan dengan baik karena pemegang hak atas tanah tidak mau menyerahkan tanahnya karena merasa tidak mendapatkan ganti rugi yang memadai. Oleh karena itu, untuk menerapkan nilai-nilai keadilan diperlukan beberapa solusi seperti mekanisme perimbangan dan mekanisme kompensasi. Namun dalam praktiknya, musyawarah seringkali tidak dapat dilaksanakan dengan baik karena pihak-pihak yang bernegosiasi tidak berada pada posisi yang sama sehingga biasanya bersifat indikatif.

Maria S.W. Sumardjono bahwa selama musyawarah memenuhi syarat prosedural, apabila keputusan yang dihasilkan berdasarkan tekanan, tidak dapat dikatakan tercapai kesepakatan, karena tekanan merupakan indikasi bahwa salah satu pihak memaksakan kehendak, menekan pihak lain untuk melaksanakan keinginannya Dengan kata lain, kesepakatan dibuat di bawah paksaan, dan kehadiran atau partisipasi orang-orang di luar komisi resmi yang tidak jelas peran atau tanggung jawabnya pada dasarnya akan mengaburkan tujuan musyawarah.

#### **4. SIMPULAN**

Besarnya ganti rugi ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ganti rugi ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Negara dan

peraturan lainnya, kecuali bertentangan dengan peraturan yang berlaku. Penetapan besarnya ganti rugi juga termasuk nilai jual barang kena pajak (NJOP) jika ada ketidaktahuan dalam menentukan nilai ganti rugi. Pembebasan tanah dilakukan di Indonesia dengan menyerahkan atau menyerahkan hak atas tanah dan pembebasan tanah atas kebijaksanaan Anda sendiri.

Pada perkara RTH hutan kota langsa terhadap PTPN I dan PT. CUT MEUTIA MEDIKA NUSANTARA ganti rugi yang diberikan oleh pihak yang membutuhkan tanah kepada pemilik tanah tidak adil, adanya unsur ketidak terbuka dan tidak sesuai harga pasar dalam menentukan nilai ganti rugi yang diberikan. Adanya keputusan secara sepihak yang dilakukan oleh para pejabat yang berwenang dalam menentukan jumlah ganti rugi yang diberikan.

## 6. REFERENSI

### Buku:

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Djembatan, Jakarta, 2003.

Soedjarwo Soermihardjo, Mengkritisi Undang-Undang Pokok Agraria Meratas Jalan Menuju Penataan Kembali Politik Agraria Nasional, Cet. 1 Cerdas Pustaka, Jakarta, 2009.

Suharsimi, Arikunto, Prosedur Penelitian, Suatu Penelitian Praktek, Edisi Revisi, Rineka Cipta, Jakarta, 1998.

Syafruddin Kalo, Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, (Jakarta: Pustaka Bangsa Press, 2004.

### Jurnal:

Agus Yafli Tawas, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Martadinata Paal Dua Di Kota Manado), Vol.I/No.6/Okttober-Desember /2013 Edisi Khusus

Eka fitrianingsih, Tinjauan Terhadap Alih Fungsi Tanah Pertanian ke non Pertanian (permukiman) di kecamatan tomoni kabupaten luwu timur, skripsi, fakultas hukum, universitas hasanudin Makassar, 2017

Evi Fajriantina Lova. Pengadaan Tanah Dalam Pembangunan Infrastruktur jalan Tol oleh Badan Usaha Milik Negara (persero). Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Bramawijaya, tahun 2016

Made Ayu Wangi Utari Suryatika, I Gusti Bagus Suryawan, I Wayan Arthanaya. Perlindungan Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum. Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, Denpasar-Bali, Indonesia, Tahun 2020

Rizky Amalia, Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti Rugi Terkait Dengan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Vol 27, No. 3 (2012).

### Skripsi, Tesis, Disertasi:



Rika Fitriani, S.E, Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam Dan Hukum Uupa, Tesis Mahasiswa Fakultas Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Tahun 2018

**Sumber Internet:**

<http://jdih.langsakota.go.id>, pengalihan tanah untuk kepentingan umum berupa RTH

**Peraturan Perundang-undangan:**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum