

PENERAPAN TERTIB ADMINISTRASI DALAM PENGADAAN TANAH DEMI KEPENTINGAN UMUM YANG BERLANDASKAN KEADILAN

Fitria Dewi Nafisa^{1*}

^{1*} Fitria Dewi Navisa; Fakultas Hukum, Universitas Islam Malang, Malang, Indonesia, email: navisa@unisma.ac.id

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel
Diterima: 6 September 2023
Direvisi: -
Diterima: 6 September 2023
Diterbitkan: September 2023

Keywords:

General Interests; Principles of Law; Orderly Administration.

DOI:

<https://doi.org/10.51826/perahu.v11i2>

Abstract

In everyday life, the country, in order to ensure development and progress, requires sufficient land to build public facilities. In its implementation, the government, in ensuring the availability of land to carry out development, always carries out a policy in the form of land procurement, which is regulated in Law No. land is available. However, in reality, problems always arise, be it land disputes, dissatisfaction with the solutions given, or compensation that is deemed inappropriate. In order to overcome these things, the government needs to take good steps for the common good by considering the general interests. Meanwhile, after the land is available, the government is obliged to carry out orderly administration to protect state assets in the future so that it does not cause losses to the state, and by implementing orderly administration, the government has implemented Law No. 30 of 2014 concerning government administration. So this is where there is a need to review norms and regulations that apply and must be balanced with existing legal principles or norms to act as a control in the application of existing regulations, which are expected to provide justice for all parties in the future.



Copyright ©2023 by Author(s); This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License. All writings published in this journal are personal views of the authors and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions.

PENDAHULUAN

Pengertian negara menurut Aristoteles, negara hukum merupakan negara yang berdiri dan berdasar diatas hukum yang menjamin keadilan kepada warga negaranya. (Yahman, 2019) Dari pendapat aristoteles bisa diambil sebuah garis besar bahwa keadilan merupakan

sebuah pondasi dasar yang harus dijunjung tinggi oleh setiap manusia dalam melakukan suatu perbuatan yang memunculkan sebuah dampak secara umum yang mana itu salah satu makna dari konsep negara hukum.

Adrian Sutedi dalam bukunya mengungkapkan bahwa Indonesia adalah negara hukum yang memberikan jaminan serta perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati hak milik. (Sutedi, 2007) Dalam hal ini terlihat bahwa negara memiliki peran sebagai pelaksana dan pelayanan bagi masyarakat salah satunya yaitu memberikan sebuah hak kepemilikan atas sebuah tanah yang mana itu didasarkan aturan Per Undang-undangan yang telah ditetapkan sebagai salah satu bentuk jaminan dan perlindungan hukum atas masyarakat yang memiliki hak kepemilikan atas suatu tanah.

Tanah merupakan salah satu karunia yang Tuhan Yang Maha Esa berikan sebagai salah satu sumber daya alam yang penting guna untuk kelangsungan hidup umat manusia. Bagi bangsa Indonesia, tanah merupakan sumber kekayaan nasional. Sebagai sumber kekayaan nasional, tanah juga mengandung berbagai macam kekayaan alam yang dapat dimanfaatkan manusia. (Sutedi, 2020) Dari penjelasan di atas bisa terlihat bahwa tanah adalah sebuah elemen yang sangat penting bagi keberlangsungan kehidupan yang ada di negeri ini. Oleh karena itu tanah harus dimanfaatkan dan dikelola sebagaimana semestinya yang mana ini sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) UUD tahun 1945 yang mana isinya "bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat" (UUD 1945 Pasal 33.) Dari aturan yang telah dijelaskan bahwa peran Negara disini sebagai penguasa atas tanah beserta isi kadunganya yang mana ini masih dalam wilayah teritorial kedaulatannya dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat.

Kekuasaan ini muncul karena adanya negara sebagai pelaksanaan mau pun yang mengatur agar aturan yang ada terlaksana sebagaimana semestinya yang mana itu sesuai dengan konsep yang dimaksud sebagai negara hukum, oleh karena itu negara dalam melaksanakan wewenangnya harus mengedepankan prinsip keadilan dalam melakukan penguasaan atas segala sesuatu yang didalam tanah, yang mana itu termasuk dalam bagaimana cara mempergunakan kekuasaannya demi sebuah kepentingan umum serta kesejahteraan masyarakat kedepannya. Adapun untuk mewujudkan itu perlulah sebuah aturan yang jelas serta pelaksanaan yang konkrit guna memperoleh sebuah hasil yang maksimal demi terciptanya dan menjaga apa itu sebuah keadilan bersama.

Oleh karena itu demi melakukan sebuah perkembangan dan menciptakan kesejahteraan bagi rakyat, Pemerintah melakukan sebuah pembangunan nasional yang mana ini termasuk dalam amanat Pembukaan UUD 1945 yang mana isinya yaitu untuk memajukan serta menjaga kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia, oleh karena itu sebagai sebuah bentuk usaha untuk menciptakan pemerintahan yang lebih baik.

Adapun dalam melaksanakan pembangunan memerlukan sebuah bidang tanah sebagai syarat guna mendukung terlaksananya sebuah pembangunan, Namun disinilah yang menjadi sebuah konflik karena jumlah tanah yang dikuasai oleh negara sangat terbatas. Oleh karena itu perlulah diadakan sebuah transaksi Tanah oleh Pemerintah dengan perorangan atau kelompok guna memastikan kebutuhan tanah bagi pembangunan serta perkembangan sektor guna kepentingan umum.

Definisi Pengadaan Tanah dalam ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 adalah “Kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”. (*Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Pasal 1 ayat (2)*) Keadilan yang dimaksud sebagaimana yang dijelaskan dalam penjelasan umum Pasal 2 huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah “Memberikan sebuah jaminan berupa penggantian yang sesuai kepada pihak yang terkena dampak dalam proses pengadaan tanah sehingga dengan adanya sebuah jaminan dari negara masyarakat memiliki sebuah kesempatan untuk melangsungkan kehidupan yang lebih baik kedepannya.

Dalam proses kegiatan pengadaan tanah, yang dilakukan oleh negara melalui alatnya yaitu pemerintah selalu memperhatikan prinsip penghormatan atas sebuah hak-hak yang sah atas sebuah calon tanah yang akan dijadikan sebuah fasilitas bersifat umum. Oleh karena itu perlu adanya sebuah pertimbangan dari semua aspek yang mana dalam pelaksanaannya menerapkan (*konsultasi public*) atau musyawarah antara para perorangan yang sah sebagai pemilik atas tanah tersebut dengan pemerintah guna memperoleh sebuah kesepakatan.

Dalam Pelaksanaan pemberian ganti rugi bagi mereka yang berhak dan sah secara hukum akibat dari dampak pengadaan tanah demi kepentingan umum, seringkali prinsip keadilan dikesampingkan yang mana dalam pelaksanaannya lebih mengutamakan prinsip kepastian dan kemanfaatan dari hukum itu sendiri serta dalam memastikan keamanan atas sebuah tanah maka perlu juga tertib administrasi yang dilakukan guna menghindari permasalahan di kemudian hari.

METODE PENELITIAN

Peneliti menggunakan pendekatan perundang-undangan karena penelitian ini mengkaji berbagai aturan hukum yang menjadi dasar sentral untuk penelitian. Dalam pencarian sebuah solusi dari permasalahan diatas penulis menggunakan cara yang di gunakan dalam jurnal ini yaitu berdasarkan hukum atau yuridis - normatif yang mana ini mengacu pada pernyataan - pernyataan ataupun ketentuan - ketentuan yang ada dalam UU No.02 tahun 2012 serta UUPA dan aturan aturan pendukung lainnya yang mana memiliki relevansi dalam pemecahan kasus diatas, Serta tidak lupa melakukan pemustakaan pada beberapa buku maupun media yang lain sebagai sebuah alat penunjang atas informasi yang sesuai guna menambah ilmu serta memperkaya isi didalamnya guna bermanfaat dalam kajian ilmu kedepanya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengelolaan tanah merupakan sebuah perbuatan yang dilakukan pemerintah dalam pemanfaatan dan pelestarian akan tanah serta kadungan yang ada didalamnya yang mana dalam pelaksanaanya sudah diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang isinya bahwa seluruh sumber daya alam yang ada guna memenuhi kebutuhan hidup masyarakat,yang mana salah satunya yaitu tanah, Maka Pemerintah harus bisa mengelolah hal tersebut demi terwujudnya kesejahteraan dan kemakmuran bagi masyarakat Indonesia. Adapun untuk mewujudkan tujuantersebut, maka disinilah peran Negara melalui alat negaranya melakukan sebuah usaha guna memunculkan dasar aturan yang bisa memberikan jaminan terwujudnya keadilan dan kepastian atas setiap perbuatan yang bersifat umum. Yang mana atas alasan tersebut munculah UUPA sebagai salah satu acuan dasar yang mana mengatur bagaimana tata cara serta menjelaskan bagai mana peralihan hak atas sebuah tanah perorangan yang kemudian di kuasai negara demi kepentingan umum yang biasanya dikenal dengan Hak Menguasai Negara (HMN).

Pemerintah dalam melakukan pengadaan tanah berlandaskan atas, filosofis UUPA yang dilandaskan pada Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 yang mana tujuan utaman yaitu untuk mencapai sebuah keadilan sosial bagi seluruh masyarakat dalam kaitannya dengan tatacara perolehan dan pemanfaatan sumber daya alam khususnya tanah demi sebuah kepentingan umum. Yang mana dalam pelaksanaanya memiliki pandangan yang berbeda atas apa itu fungsi sosial dan ekonomi hak atas tanah demi sebuah kepentingan umum.

Dalam Perwujudan fungsi sosial dapat kita lihat dalam sebuah pelaksanaan pembangunan yang ada disetiap daerah , yang mana alasanya dalam pembangunan itu berupa kepentingan umum, Dimana disini pemilik hak atas tanah harus memberikan tanah

mereka secara sukarela maupun dengan cara melakukan sebuah musyawarah yang mana dari hal itu diharapkan memunculkan sebuah keadilan yaitu berupa sebuah ganti rugi atas lepasnya hak seseorang atas penguasaan sebuah atas tanah tersebut demi untuk sebuah pembangunan.

Fungsi sosial sering dijadikan sebuah alasan untuk melegitimasi sebuah pelaksanaan atas pembangunan disuatu daerah tertentu, dimana Fungsi sosial atas sebuah tanah yang bermula difokuskan untuk pembangunan guna mencapai sebuah kesejahteraan yang mana sesuai amanat UUPA, akan tetapi dalam implementasi nyata justru fungsi sosial ini bergeser pemahamannya menjadi sebuah pembangunan yang fokus pada sebuah kepentingan individu lain (pemilik modal), yang mana hal ini telah menciderai amanat UUPA atas hak-hak pemilik tanah sebagai fungsi sosial.

Di masa ini, kebutuhan tanah sangat lah tinggi dikarenakan tanah merupakan aspek penting dalam terwujudnya sebuah pembangunan, yang mana hal ini meningkat guna terwujudnya sebuah perkembangan atas negara serta tercapainya sebuah kemakmuran masyarakat yang diimpikan. Akibat dari pembangunan ini ketersediaan atas tanah yang dikuasai negara sangat minim disisi lain keinginan kemajuan serta perkembangan negara yang terus meningkat memunculkan sebuah peluang terjadinya perbuatan pengambilan tanah hak milik (perorangan) yang mana ini merupakan sebuah opsi yang harus dilakukan demi terlaksananya pembangunan atas suatu daerah tertentu.

Dari permasalahan diatas munculah sebuah Istilah pengadaan tanah ini menjadi pengganti dari istilah pembebasan tanah yang mendapat respon kurang positif di tengah-tengah masyarakat sehubungan dengan banyaknya permasalahan yang ditimbulkan dalam pelaksanaannya di lapangan, sekaligus bermaksud untuk menampung aspirasi berbagai kalangan dalam masyarakat sebagai reaksi terhadap eksist-eksist pembebasan tanah yang selama ini terjadi.

Aktivitas pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan secara teoritik didasarkan pada asas/prinsip tertentu dan terbagi menjadi dua subsistem:

1. pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dan
2. pengadaan tanah selain untuk kepentingan umum.

Sedangkan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dibedakan menjadi dua, yaitu:

1. pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam skala luas, dan
2. pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam skala kecil.

Sejak berlakunya Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 hingga diundangkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pengertian pengadaan tanah

mengalami perubahan. Semula dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yang diubah oleh Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 dinyatakan bahwa pengertian pengadaan tanah adalah kegiatan untuk mendapatkan tanah. Kemudian diubah oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 menjadi kegiatan untuk menyediakan tanah. Kemudian diubah kembali dengan UU nomor 11 tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Dimana undang-undang dan peraturan inilah yang menjadi pedoman pengadaan tanah hingga saat ini.

Didalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tersebut terlihat adanya upaya yang dilakukan oleh pemerintah untuk melakukan penyempurnaan terhadap pengaturan atas tanah bila dibandingkan dengan peraturan dimasa lalu yang dianggap kurang baik bagi masyarakat yang biasah dikenal dengan sebutan pembebasan lahan atau sebidang tanah. Dapat dipahami bahwa perbaikan-perbaikan tersebut bermula baik dari tingkatan peraturannya, isi dari aturan itu sendiri serta tata cara pelaksanaan dalam pengadaan tanah itu sendiri yang sesuai dengan saat ini.

Definisi mengenai pengadaan tanah-pun berbeda-beda di setiap peraturan tersebut:

- a. Menurut Pasal 1 angka (1) Keputusan Presiden No.55 Tahun 1993,Disebutkan definisi dari pengadaan tanah yaitu "setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut".
- b. Menurut Pasal 1 angka (3) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, mendefinisikan pengadaan tanah yaitu: setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.
- c. Didalam Pasal 1 angka (3) PeraturanPresiden Nomor 65 Tahun 2006 mendefinisikan pengertian yang sama dengan Peraturan Presiden No.36 Tahun 2005 tentang pengadaan tanah, namun dengan menghilangkan kata-kata terakhir yaitu "atau dengan pencabutan hak atas tanah".
- d. Dalam Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 diubah dengan UU Nomer 11 tahun 2020 yang mana disebutkan bahwa arti dari pengadaan tanah adalah "kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak". (Santoso, 2018)

Dari Beberapa pengertian tentang pengadaan tanah dari peraturan diatas bisa di ambil garis besar, bahwa inti dari pengadaan tanah yaitu suatu kegiatan yang dilakukan alat negara yang bertujuan untuk memastikan ketersediaan lahan yang dikelola guna mewujudkan pembangunan yang bersifat umum dengan tata cara yang telah diatur oleh perundang -undangan dan peraturan pelaksana lainnya yang mana berupa sebuah pelepasan hak menguasai atas sebidang tanah atau penyerahan secara sukarela dengan diberikan sebuah ganti rugi sebagai bentuk pertanggung jawaban dari Negara atas lahan tanah yang akan dikuasai sesuai aturan yang telah ditetapkan.

Adapun yang dimaksud dengan Pelepasan Hak atas tanah Menurut Prof. Boedi Harsono, SH, yang dimaksud dengan pelepasan hak atas tanah adalah setiap perbuatan yang dimaksud langsung maupun tidak langsung melepaskan hubungan hukum yang ada antara pemegang hak atau penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak atau penguasa tanah tersebut. (Boedi, 1990).

Setiap hak atas sebuah tanah dapat diserahkan secara sukarela kepada negara. Adapun dalam pelaksanaan penyerahan secara sukarela, yang mana dalam prakteknya pelepasan hak secara sukarela sudah tidak murni lagi, karena pada kenyataan dilapangan sering adanya unsur paksaan. Adapun dalam bahasa sehari-hari, penyerahan sukarela seperti itu muncul akibat adanya sebuah tindakan penggusuran oleh suatu pihak yang memerlukan tanah guna mau melakukan pelepasan atas hak tanah tersebut. Penggusuran seperti hal diatas banyak terjadi di kota-kota besar salah satunya yaitu ibu kota Jakarta. Yang mana Pada hakekatnya, penggusuran secara tidak langsung merupakan sebuah perbuatan mengambil hak atas sebuah tanah dengan cara terselubung. Praktek demikian timbul karena acara pencabutan hak berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada diatasnya dianggap terlalu lama dan sudah tidak efisien lagi. Seperti yang sudah dijelaskan diatas dalam hal acara pelepasan hak, yang mana dalam hal ini banyak sekali alat negara yang ikut serta dalam kegiatan tersebut termasuk presiden.

Adapun penyerahan hak atas sebuah bidang tanah dapat dilaksanakan apabila sudah tercapai kesepakatan dalam musyawarah antara Pemerintah sebagai alat negara ataupun perusahaan swasta yang memerlukan lahan tersebut dengan pemilik atas tanah yang sah mengenai bentuk dan pelaksanaan pemberian ganti rugi akibat dari sebuah pengalihan hak atas sebidang tanah tersebut. Apabila sudah tercapai sebuah kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya sebuah ganti rugi yang diterima, maka

dibuatlah Akta Pelepasan Hak Atas Tanah (APH) atau surat pernyataan pelepasan hak atas tanah yang dilakukan oleh pihak-pihak yang bersangkutan guna sebagai dasar acuan pelaksanaan eksekusi lahan tanah. Seiring dengan penandatanganan APH atau surat pernyataan pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah, maka Pemerintah ataupun perusahaan swasta tersebut harus menyerahkan ganti rugi secara langsung kepada pemilik sebidang tanah tersebut, yang mana telah mau melepaskan kepemilikan atas tanah yang diperlukan demi kepentingan umum.

Adapun Menurut Bruggink, Pengertian kepentingan umum dapat diartikan sebagai pengertian yang kabur, yakni pengertian-pengertian yang intinya sendiri juga tidak jelas. Bruggink menyatakan bahwa pengertian kabur dibidang hukum sering dikenal, mengingat pembuat undang-undang kadang-kadang menggunakannya. Contohnya, antara lain: kesusilaan yang baik, dapat diterima akal, adil, ketertiban umum, kecermatan yang layak dalam pergaulan masyarakat, dan sebagainya. (Hajati et al., 2020)

Dari pendapat bruggink terlihat bahwa adanya sebuah kesamaran atas makna dari sebuah kalimat kepentingan umum oleh karenanya perlu pengkajian lebih dalam yang mana bisa kita lakukan pada peraturan perundangan yang memiliki keterkaitan oleh kepentingan yang mana bisa mengurangi sebuah tindakan peyelewatan wewenang yang dilakukan oleh alat negara terhadap masyarakat.

Pengertian Kepentingan Umum dalam Pasal 1 angka (6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 *juncto* Pasal 1 angka (6) Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015, ialah: "Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat". (Peraturan Presiden No.148 tahun 2015.)

Dari pengertian dapat kita pahami bahwa kepentingan umum yaitu kepentingan yang bersifat luas cakupannya berupa itu masyarakat, bangsa, maupun negara, yang mana dalam pelaksanaannya dilakukan oleh pemerintah demi terwujudnya tujuan besar yaitu untuk meningkatkan kemakmuran masyarakat itu sendiri. Dengan dibuatnya aturan diatas diharapkan bisa dijadikan sebagai sebuah dasar dalam melaksanakan pengadaan sebuah tanah yang dilakukan pemerintah guna memberikan kepastian hukum atas perlindungan terhadap masyarakat agar tidak terkena sebuah tindakan sewenang-wenang dari para pelaksana pengadaan tanah tersebut di masa yang akan datang.

Adapun Penggunaan tanah untuk kepentingan bersama secara umum merupakan sebuah penerapan dari salah satu asas yang ada dalam UUPA, yaitu semua hak atas tanah

mempunyai fungsi sosial sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 6 UUPA. yang mana isi dari pasal tersebut jelas bahwa hak atas tanah selain milik perorangan, Tetapi juga mengandung sifat kebersamaan (kepentingan bersifat umum). Dalam hal menggunakan tanah harus memprioritaskan kepentingan umum daripada kepentingan pribadi yang artinya ketika pemerintah membutuhkan tanah demi kelacaran pembagunan yang bersifat umum maka masyarakat sebisa mungkin memeberikan dukungan agara pembangunan yang dilakukan bisa segera terealisasi dan manfaatnya bisa segera dirasakan. Namun demikian, hal ini bukan berarti bahwa kepentingan pribadi diabaikan begitu saja. apabila kepentingan pribadi dari seorang atas tanah diambil pemerintah, maka sudah sepatutnya mereka yang memiliki hak atas tanah tersebut harus diberikan ganti rugi yang sesuai sebagaimana mestinya.

Ganti rugi dalam sebuah pelaksanaan pengadaan tanah adalah sebuah tindakan yang dilakukan pemerintah dalam memberikan pengganti atas timbulnya kerugian yang diderita oleh pemegang atas sebuah tanah akibat dari terjadinya sebuah tindakan peralihan hak atas penguasaan tanah tersebut. Adapun Masalah ganti rugi menjadi aspek yang paling sensitif yang mana dalam pelaksanaanya selalu menimbulkan permasalahan yang lain juga memakan waktu yang panjang untuk panjang dan berlarut-larut dalam peyelesaiannya.

Dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Pasal 9 Ayat (1) menyatakan bahwa Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat. Selanjutnya pada Ayat (2) menyatakan bahwa “pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil.dari aturan diatas jelas bahwa dalam melaksanakan pengadaan sebuah tanah harus mempertimbangkan banyak aspek baik itu dari sisi kepentingan maupun dari sisi masyarakat itu sendiri. Tidak hanya itu dalam pelaksanaan pun harus mematuhi aturan yang ada yang mana dalam setiap perbuatan maka harus diberikan sebuah pengganti bisa berupa Uang,tanah yang lain ,ataupun betuk yang lain setelah disepakati semua pihak karena dengan adanya sebuah kesepakatan maka sebuah keadilan sebagai landasan dasar pelaksanaan sudah dilaksanakan sebagaimana semestinya

Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 Pasal 63 ayat (1) menyatakan bahwa “penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh ketua Pelaksana Pengadaan tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik”. Dari aturan ini dijelaskan bahwa dalam menjalankan pengadaan tanah harus melalui proses musyawarah yang mana ini dilakukan

secara langsung dengan pihak yang berhak dengan jangka waktu 30 hari kerja, Sejak hasil penilaian keluar dari pihak penilai. Adapun Hasil kesepakatan dalam sebuah musyawarah merupakan dasar acuan atas besar kecilnya pemberian ganti rugi yang akan diterima masyarakat guna sebagai bentuk tanggung jawab pemerintah kepada warga negaranya. Adapun bentuk ganti rugi yang akan di terima masyarakat bervariasi tergantung dari kesepakatan semua pihak baik berupa uang, Tanah pengganti, Hunian lain, Pemilikan atas saham ataupun bentuk lain yang disepakati selama tidak bertentangan dengan aturan yang ada.

Bentuk ganti rugi yang bersifat individu (Perorangan) maupun gabungan dari beberapa bentuk ganti rugi, Yang mana dalam pemberian ini disesuaikan dengan nilai ganti kerugian yang standarnya sama dengan nilai yang dikeluarkan oleh pihak pemerintah melalui tim Penilai. Adapun dalam teori acuan dalam menentukan harga tanah, selain merujuk atas Penilai Publik secara lapang ternyata ada rujukan lain yang bisa digunakan sebagai acuan penentuan nilai sebuah tanah yakni Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Adapun dalam penentuan ganti rugi dalam praktek lapang dapat saja menghasilkan sebuah hasil yang dirasa tidak layak bahkan bisa jadi keadilan didalamnya tidak dilaksanakan oleh pemerintah terhadap pemilik tanah sehingga menimbulkan sengketa dalam proses eksekusi atas sebuah tanah dilapang. Apabila terjadi permasalahan sengketa dilapang, maka dalam hal ini menunjukan bahwa dalam pelaksanaan pedoman formal yang ada tidak bisa mecover pelaksanaan dilapang yang mana menimbulkan sebuah keputusan tentang ganti kerugian yang dirasa kurang adil bagi pemilik tanah khususnya.

Dalam perpres No. 40 tahun 2014 pasal 73 jika terjadi sebuah ketidaksepakatan mengenai ganti kerugian, maka pihak yang berhak dapat mengajukan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam kurun waktu kurang lebih yaitu selama 14 hari kerja setelah penandatanganan sebuah Berita Acara dari sebuah hasil musyawarah. Selanjutnya Pengadilan Negeri akan mengeluarkan sebuah keputusan atas besar atau kecilnya ganti kerugian dalam waktu paling lambat 30 hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Bagi pihak yang keberatan atas putusan yang dikeluarkan bisa mengajukan kasasi dalam kurun waktu 14 hari setelah dikeluarkan kemudian kasasi di ajukan kepada Mahkamah Agung (MA). MA wajib memberikan sebuah keputusan dalam kurun waktu paling lambat 30 hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. adapun jika pihak pemilik atas sebuah tanah menolak atas sebuah bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang didasarkan pada sebuah putusan pengadilan negeri/MA yang telah bersifat hukum tetap, maka instansi terkait yang

membutuhkan lahan tersebut dapat mengajukan permohonan untuk menitipkan ganti rugi kepada ketua pengadilan negeri setempat yang mana akan dilakukan pembangunan untuk kepentingan umum.

Pada saat memberikan sebuah ganti rugi, ada beberapa orang yang berhak untuk menerima yaitu; (a) Mereka yang telah melepaskan penguasaan tanah baik secara fisik maupun yuridis; dan (b) Menyerahkan bukti kepemilikan atas obyek bidang tanah kepada sebuah lembaga atau pemerintah yang membutuhkan tanah tersebut melalui sebuah cara pengadaan tanah. Adapun orang yang menerima sebuah ganti rugi yang diberikan wajib bertanggung jawab atas sebuah kebenaran atas bukti penguasaan dan kepemilikan yang diserahkan kepada pihak yang membutuhkan, sehingga apabila muncul sebuah masalah dari pihak lain atas sebuah obyek tanah yang telah diberikan kepada institusi yang memerlukan tanah menjadi sebuah tanggung jawab pihak yang telah memperoleh ganti rugi tersebut. Setiap orang yang telah menerima sebuah ganti kerugian dan ia tidak mau mempertanggung jawabkan kebenaran dan kevalidan atas bukti penguasaan yang telah diberikan kepada sebuah instansi memerlukan tanah maka orang tersebut bisa dikenakan sanksi baik secara tindak pidana maupun sebuah pelanggaran dalam hal perdata.

Dengan demikian dalam sebuah aktivitas pengadaan atas sebuah tanah untuk perkembangan dan pembangunan negara terdapat dua hal yang menjadi sebuah pertimbangan yaitu yang pertama tujuan dalam pengadaan harus demi sebuah kepentingan yang bersifat umum dan yang kedua harus melalui sebuah musyawarah yang bisa menghasilkan sebuah kesepakatan antara semua pihak yang bersangkutan yang mana dalam hal ini harus didasarkan pada akal sehat serta hati nurani yang baik serta menjunjung tinggi sebuah keadilan yang mana dalam penerapannya dituangkan atas semangat kebersamaan demi kemajuan wilayah tersebut tanpa ada sebuah unsur intimidasi maupun paksaan dari pihak manapun.

Adapun dalam dalam Pepres No.36 tahun 2005 dijelaskan bahwa Musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah. (Peraturan Presiden No.36 tahun 2005) Dari aturan yang ditetapkan jelas bahwa dalam pelaksanaan dan tatacara telah diatur sedemikian rupa guna untuk memperoleh sebuah kesepakatan, kepastian dalam yuridis, kemanfaatan atas penerapan aturan tersebut serta

menjunjung tinggi rasa keadilan tanpa melihat kedudukan subyek tersebut dalam pelaksanaan sebagai apa guna memperoleh sebuah hasil yang diinginkan semua pihak.

Oleh karena itu Musyawarah dalam pengadaan tanah mempunyai makna yang sangat penting sebelum memasuki ranah Pengadilan karena musyawarah menentukan yang pertama yaitu, dapat atau tidaknya pengadaan sebuah tanah ini dilaksanakan, yang kedua, sebagai dasar acuan dalam pemberian sebuah ganti rugi yang akan diterima oleh pemilik tanah. Apabila jika dalam proses tersebut tidak mencapai sebuah hasil yang diinginkan terutama dalam hal bentuk/besarnya ganti kerugian dalam proses musyawarah tersebut, Maka negara bisa melakukan tindakan mengacu Pasal 2 dan 6 UUPA yakni asas Fungsi sosial dan HMN, dimana disitu muncul kewenangan negara untuk mencabut hak-hak atas tanah dengan memberikan ganti kerugian, Sehingga ketika sebuah kepentingan umum menghendaki, maka kepentingan pribadi harus mau mengalah pada kepentingan yang lebih besar yang mana itu akan memberikan sebuah dampak besar kepada perkembangan suatu wilayah guna sebuah kemakmuran masyarakat dimasa depan.

Dalam hal-hal melaksanakan sebuah pengadaan tanah tidak hanya mengacu pada peraturan perundang-undangan, peraturan pelaksana baik dari pepres pemda maupun peraturan pedukung lainnya akan tetapi perlu juga kita juga menerapkan asas asas pengadaan itu sendiri yang mana itu sebagai sebuah penyeimbang dan kontrol atas sebuah aturan yang ada, Yang mana ini diatur dalam Ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Adapun makna dari asas yang terkandung dalam pasal diatas :

Asas Kemanusiaan

Asas kemanusiaan dalam pelaksanaan sebuah pengadaan tanah perlu adanya sebuah perlindungan serta adanya penghormatan atas HAM, yang mana sesuai dengan qodrat sebagaimana layaknya manusia sesungguhnya yang harus saling menghargai atas hak dan kewajiban masing-masing. Dalam Proses sebuah pengadaan tanah memiliki keterkaitan yang sangat erat hubungannya dengan hak atas penguasaan atas tanah, dalam hal seperti inilah manusia sebagai subyek hukum atas pemegang hak atas sebuah bidang tanah yang sah secara yuridis maupun fisik, Yang mana dalam hal tersebut harus memperoleh perlakuan yang manusiawi dalam prosesnya dilapang.

Asas Keadilan

Asas Keadilan yaitu sebuah asas yang mana dalam penerapannya memberikan kepastian atas sebuah jaminan yang sesuai dalam pemberian sebuah ganti rugi kepada pihak yang memiliki hak akibat adanya sebuah proses peralihan hak atas sebuah Tanah yang dilakukan pemerintah, Sehingga dengan adanya asas keadilan diharapkan bisa memberikan sebuah perlindungan atas hak masyarakat guna untuk melanjutkan kehidupan yang lebih baik dengan diberikannya sebuah ganti rugi yang sesuai sebagaimana mestinya.

Asas Kemanfaatan

Sebuah asas yang mana dalam pengaplikasiannya merujuk pada suatu hasil dari sebuah pengadaan itu sendiri yang mana mampu memberikan sebuah manfaat bagi seluruh masyarakat, bangsa, dan negara yang ada. Sedangkan Kemanfaatan itu sendiri bisa dimaknai adalah sebagai sebuah hasil dari proses pengadaan yang mana harus memprioritaskan kepentingan umum untuk memberikan sebuah dampak yang baik bagi kehidupan masyarakat selanjutnya, Baik masyarakat yang menguasai sebuah tanah (berkaitan dengan besarnya perolehan atas ganti rugi), dan masyarakat yang berada disekitar lokasi pengadaan tanah tersebut.

Asas Kepastian

Adalah sebuah asas yang menunjukkan sebuah aturan yang ada itu berlaku dan dipatuhi yang mana dalam hal pengadaan ini asas ini merujuk pada tanggung jawab negara akan tersediannya sebuah tanah dalam proses pembangunan dan memberikan sebuah kepastian akan jaminan kepada pihak-pihak yang secara sah untuk mendapatkan ganti kerugian yang sepatutnya atas adanya proses pengadaan tersebut.

Asas Keterbukaan

Adapun maksud dari asas keterbukaan adalah bahwa dalam proses Pengadaan sebuah Tanah untuk pelaksanaan pembangunan, Pemerintah harus memberikan akses informasi publik kepada masyarakat guna adanya tujuan pengadaan tersebut diwilayah itu agar masyarakat memahami apa yang sedang dikerjakan pemerintah, Serta masyarakat bisa membantu meyukseskan hal tersebut sebagaimana menjadi warga negara yang baik demi kemaslahatan bersama.

Asas Kesepakatan

Pejelasan atas arti dari asas kesepakatan yaitu sebuah proses dalam sebuah pengadaan sebuah tanah yang mana dilakukan dengan cara musyawarah antara para pihak secara sukarela, tanpa unsur paksaan untuk yang mana diharapkan bisa memeberikan sebuah hasil kesepakatan semua pihak. Oleh karena itu dalam penerapan Asas ini lebih difokuskan

terhadap prinsip pengadaan tanah yang mana ditekankan tidak diperbolehkan adanya sebuah unsur paksaan secara sepihak yang dilakukan oleh pihak pengadaan terhadap pemilik atas tanah agar meyerahkan tanah yang dikuasai secara langsung (Fisik) dan sesuai peraturan hak milik.

Asas Keikutsertaan

Asas keikutsertaan merupakan sebuah asas yang jadi dasar atas kelacaran d dalam proses pengadaan yang mana dalam hal ini masyarakat turut serta mensukseskan program pemerintah demi kepentingan bersama, baik secara langsung maupun tidak langsung sejak awal perencanaan hingga sebuah kegiatan pembangunan itu selesai. Keikutsertaan dalam pengadaan tanah akan terjadi apabila masyarakat dengan pemerintah saling sinegritas dan gotong royong demi cita cita untuk tercapainya kemakmuran bersama.

Asas Kesejahteraan

Merupakan sebuah asas menjadikan sebuah alasan dasar terciptanya sebuah kelacaran dalam Pengadaan sebuah Tanah untuk tercapainya pembangunan yang mana dalam hal ini terlihat bahwa dengan adanya pembangunan diharapkan bisa memberikan sebuah nilai tambah bersifat positif bagi kelangsungan pihak yang berwenang serta masyarakat secara luas.

Asas Keberlanjutan

Asas keberlanjutan merupakan asas yang berfokus dalam hal proses kegiatan pembangunan yang mana berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan dan mencapai tujuan yang diharapkan dan hasil yang memuaskan guna kepentingan bersama.

Asas Keselarasan

Asas keselarasan merupakan sebuah asas peyeimbang dan pelengkap untuk asas-asas yang lain yang mana dalam Pengadaan Tanah asas ini sebagai tolak ukur untuk pembangunan agar bisa mencapai keseimbangan yang mana itu sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara bukan hanya utung kepentingan perorangan saja.

Dari penjelasan diatas bisa dipahami bahwa asas dan nurma sangatlah penting demi sebuah tercapainya pembangunan yang diimpikan oleh semua pihak, Yang mana disini asas merupak sebagai control atas pelaksanaan pihak dilapang agar masyarakat bisa tenang dan terjamin apabila hak mereka dicabut oleh pemerintah demi kepentingan bersama dan memeperoleh ganti sebagaimana mestinya guna kelangsungan hidup yang lebih baik kedepanya.

Setelah Pengadaan tanah telah memperoleh kesepakatan bersama dan tanggung jawab pemerintah dalam hal ganti rugi telah dilaksanakan maka sepatutnya pemerintah mulai melakukan eksekusi tanah tersebut yang mana hal itu diatur dalam Keputusan MenKeu No. 21/Kmk.01/2012 Tentang Pedoman Pengamanan Dan Pemeliharaan Barang Milik Negara Di Lingkungan Kementerian BabII yang mana isinya mengatur tata cara pemeliharaan Barang Milik Negara. Serta PP No. 27 tahun 2014 Tentang Pengelolah Barang Milik Negara/Daerah yang mana dalam aturan diatas disebutkan bagaimana langkah-langkah selajutnya yang seharusnya pemerintah lakukan atas tanah yang telah dikuasai guna peembangan dimasa akan datang dengan mengelolah dengan baik yang mana secara fisik maupun administratif guna menghidari hal hal yang mungkin bisa saja terjadi dimasa yang akan datang.

Analisis Kasus yaitu Sebuah sengketa terhadap aset negara yang berdampak kepada masyarakat luas, Yaitu antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melawan 1 ahli waris yang berdampak kepada 50 kepal keluarga yang tinggal ditanah aset negara yang beralamatkan di Jalan Mutiara RT 07 RW 04, Kelurahan Karet Tengsin, Tanah Abang, Jakarta Pusat. Adapun pokok permasalahan yaitu bermula pemerintah BPAD (Badan Pengelolah Aset Daerah) sebagai sebuah alat negara yang berwenang memelihara dan mengelolah aset negara melakukan pembelian tanah kepada Seseorang bernama Mt. Manurung pada tahun 1980 yang mana tanah tersebut berupa SHM Ber Nomor 18. Setelah transaksi dilakukan ternyata beberapa tahun kemudian Seorang ahli waris menduduki secara fisik menguasai tanah seluas 4.695 meter persegi yang mana kemudian ia mulai membangun dilahan tersebut karena ia merasa sebagai ahli waris dan tanah yang dikuasai masih atas nama orang tuanya.

Setelah ia membangun rumah dilahan tersebut ia tidak lupa juga meyewakan lahan tersebut kepada beberapa keluarga. Yang mana pada akhirnya tercatat ada sekitar 50 kepala keluarga menurut lurah setempat 21 kepala keluarga merupakan masyarakat ber Ktp DKI Jakarta dan sisanya merupakan Ktp diluar wilayah DKI Jakarta. Masyarakat sekitar merupakan warga yang telah menetap puluhan tahun. Disitu hingga akhirnya datang pihak pemerintah melakukan penggusuran dengan alasan bahwa tanah yang diduduki sebanyak 50 kepala keluarga ini merupakan tanah aset Daerah milik Pemprov DKI yang akan dibangun sebuah Gedung kantor. (Ihsanuddin, 2021)

Sehingga disinilah sebuah permasalahan muncul hingga di bawa jalur Hukum karena ketika dilakukan Musyawarah masyarakat dan pemerintah tidak menemukan sebuah kesepakatan.hingga akhirnya jatuh putusan di MA pada tahun 2019 yang mana hak kepemilikan jatuh ketangan Pevrov DKI yang akhirnya Warga dilakukan sosialisasi untuk

dipindahkan ke rusun yang ada di daerah Cakung, Jakarta Timur yang mana dalam hal ini masyarakat banyak yang keberatan karena menurut mereka lokasi yang diberikan pemerintah terlalu jauh untuk mereka akses serta mereka juga tetap harus bayar sewa,serta dari beberapa kepala keluarga telah lanjut usia yang mana dari sisi ini masyarakat eggan dan merasa keberatan untuk berpidah dari rumah yang mereka tempati sekarang ini.

Dari permasalahan diatas terlihat bahwa sengketa yang muncul disebabkan karena Pemerintah DKI tidak menerapkan Keputusan MenKeu No.21/Kmk.01/2012 Tentang Pedoman Pengamanan Dan Pemeliharaan Barang Milik Negara Di Lingkungan Kementerian Keuangan serta aturan dalam PP No.27 tahun 2014 Tentang Pengelolah Barang Milik Negara/Daerah yang mana dalam aturan ini jelas bahwa ketikan pemerintah telah mengadaakan tanah perorangan seyogyanya mereka harus menerapkan pelaksanaan pengamaan sebagai aset negara sesuai aturan diatas baik itu berupa pengamanan fisik ataupun administrasi yang mana itu tidak dilakukan oleh pemerintah DKI pada saat melakukan Jual beli Kepada Pemilik lahan yang mengakibatkan terjadinya sebuah problem dimasa ini.

Dalam hal ini juga terlihat bahwa Asas dalam pengadaan tanah tidak diterapkan seperti Asas keadilan yang mana setiap orang yang tanah nya di ambil alih pemerintah atau lembaga yang membutuhkan seyogyanya menerima ganti rugi guna melanjutkan kehidupan yang baik Sesuai UU No 02 tahun 2012 . Kemudian dalam permasalahan diatas tidak terlaksananya Asas Keterbukaan yang mana dalam permasalahan diatas terlihat ketika tanah sudah dibeli ternyata masyarakat sekitar tidak mengetahui hal tersebut bahkan ahli waris pun mengaggap bahwa tanah yang didirikan rumahnya merupakan peninggalan orangtuanya sehingga mengakibatkan kerugian terhadap ahli waris beserta 50 kepala keluarga lainnya yang telah meyewa lahan tersebut.

Sudah sepatutnya pemerintah memberikan sebuah solusi bagi masyarakat tersebut yang mana dalam kasus ini dinilai ada kesalahan yang dilakukan antara kedua pihak sehingga perlunya kesadaran masing-masing yang mana baik pihak masyarakat mau mendukung program pemerintah dengan mau meninggalkan lahan tersebut, Disisi lain juga Pemerintah juga harus memberikan sebuah ganti rugi yang adil dan layak sebagaimana telah diatur dalam UU No. 02 tahun 2012 pasal 1 ayat (2).

KESIMPULAN

Dari Analisis yang dilakukan diatas terlihat bahwas Peraturan Pengadaan tanah merupakan sebuah acuan dasar dalam melaksanakan pengadaan yang baik dan benar yang kemudian diimbangi dengan peraturan pelaksana serta asas-asas didalamnya guna untuk memberikan sebuah kemanfaat bersama serta tetap menjunjung tinggi rasa kemanusiaan serta keadilan antara pemerintah dengan masyarakat bersama agar perkembangan pembangunan bisa segera dilaksanakan dan memperoleh manfaat bagi semua pihak serta bisa mencegah terjadinya sengketa dimasa yang akan datang apabila semua aspek diatas telah diterapkan. Dengan menertibkan kepemilikan tanah negara serta melaksanakan tertib administrasi diharapkan bisa memberikan sebuah preventif akan sebuah masalah yang akan datang guna sebagai acuan dasar dalam penyelesaian sengketa yang sama dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Boedi, H. (1990). *Aspek-Aspek yuridis Penyediaan Tanah Dalam Rangka Pembangunan Nasional*. Makalah.
- Hajati, S., Winarsi, S., Sekarmadji, A., & Moechtar, O. (2020). *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*. Airlangga University Press.
- Ihsanuddin. (2021). *Ini Duduk Pekara Sengketa Lahan di Karet Tengsin Yang Bikin 50 Keluarga Tergusur*. <https://megapolitan.kompas.com/read/2021/10/11/12294711/ini-duduk-perkara-kompas.com>.
- Peraturan Presiden No.148 tahun 2015, Perubahan Keempat atas Pepres No,71 tahun 2012, "Tentang Peyelenggaraan Pengadaan tanah bagi pembagunan untuk kepentingan umum".
- Peraturan Presiden No.36 tahun 2005, "Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum".
- Santoso, U. (2018). *Buku Ajar Hukum Pengadaan Tanah dan Pendaftaran Hak Atas Tanah*. Revoka Petra Media, Surabaya.
- Sutedi, A. (2007). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*.
- Sutedi, A. (2020). *Implementasi prinsip kepentingan umum di dalam pengadaan tanah untuk pembangunan*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Pasal 1 ayat (2) , "Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum".
- UUD 1945 Pasal 33, "Perekonomian Disusun Sebagai Usaha Bersama Berdasarkan Asas Kekeluargaan".
- Yahman, S. H. (2019). *Peran advokat dalam sistem hukum nasional*. Prenada Media.