

Aspek Keadilan Pengaturan Pemberian Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum

I Gusti Ayu Kade Harry Adhisukmawati, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, & Lego Karjoko

Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret

E-mail: aadhisukmawati@student.uns.ac.id

Abstrak

Kebutuhan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum semakin mendesak, sementara persediaan tanah semakin terbatas. Aspek keadilan dan mekanisme ganti rugi dalam pengadaan tanah tersebut seringkali sarat dengan masalah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa aspek keadilan pengaturan dan mekanisme pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Penelitian ini merupakan penelitian normatif, bersifat preskriptif, dengan pendekatan peraturan perundangan dan konseptual. Hasil penelitian menemukan bahwa a) aspek keadilan pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum tampak dari jaminan ganti rugi yang memadai sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Undang - Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Standar Penilaian Indonesia 204, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan pengadaan tanah. Dan b) mekanisme pemberian ganti kerugian dilaksanakan setelah adanya penilaian sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia 204, Undang - Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, musyawarah, dan kegiatan validasi selesai. Pembayaran yang diberikan bisa berupa uang dalam mata uang Rupiah sebagaimana yang telah disepakati oleh Panitia Pengadaan Tanah dan masyarakat, selanjutnya bisa diberikan melalui rekening bank yang ditunjuk Pemerintah.

Kata Kunci: *Ganti Rugi; Pembangunan Kepentingan Umum; Pengadaan Tanah.*

Abstract

The demand for land in the context of public-interest development is growing, but the supply of land is limited. Fairness and compensation mechanisms are usually challenging in the purchase of property for public use. The goal of this research is to look at the rule's fairness elements as well as the method for awarding compensation in the purchase of property for public development. This study is normative and prescriptive, with a regulatory and conceptual approach. The study's findings revealed that a) the fairness aspect in the regulation of land acquisition for development in the public interest must provide a guarantee of proper replacement, as stipulated in Law Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development in the Public Interest, Law Number 11 of 2020 concerning Job Creation, Indonesian Assessment Standard 204, and other land acquisition laws and regulations. And b) the compensation mechanism is implemented when the assessment is finished by the Indonesian Assessment Standard 204, Law Number 11 of 2020 about Job Creation, discussions, and validation activities. The payment can be made in Rupiah, as agreed upon by the Land Acquisition Committee and the community, and then transferred to a bank account designated by the government.

Keywords: *Indemnity; Land Acquisition; Public Interest Development.*

A. Pendahuluan

Di dalam kehidupan bernegara, terutama di Indonesia, tanah merupakan sumber daya alam yang sangat dibutuhkan. Saat ini jumlah tanah sangat terbatas dan tidak akan bertambah luasnya. Pertumbuhan penduduk yang meningkat juga mendorong

semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah. Semakin lama tanah akan sulit didapatkan karena kebutuhan dan ketersediaan tanah yang menjadi tidak seimbang. Menurut Ahmad Rubaiae menyatakan bahwa sebagai aset sosial, tanah memiliki arti penting dalam kehidupan manusia. Tanah merupakan sarana pemertahanan kesatuan sosial bangsa Indonesia untuk hidup dan bermukim. Tanah sebagai aset kapital berarti bahwa tanah merupakan sebagai objek ekonomi yang penting serta bahan perdagangan dan spekulasi objek.¹ Dikarenakan adanya keterbatasan tanah tersebut, maka pemanfaatan tanah untuk pembangunan nasional tersebut harus diperhatikan dengan baik dan bijak.

Pada Alinea ke-4 Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 menyantumkan tujuan bangsa Indonesia, salah satunya adalah memajukan kesejahteraan umum. Demi mewujudkan kesejahteraan umum, Negara memerlukan tanah untuk melaksanakan pembangunan nasional yakni pembangunan untuk kepentingan masyarakat/umum. Pelaksanaan pembangunan nasional terus diupayakan seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk yang disertai dengan meningkatnya kemakmuran yang baik. Berbagai fasilitas umum sangat dibutuhkan untuk mendorong aktivitas-aktivitas masyarakat. Pembangunan fasilitas umum seperti: transportasi, fasilitas pendidikan, peribadaan, fasilitas kesehatan, akses/jalan transportasi, dan sebagainya, tentunya memerlukan tanah sebagai wadahnya. Kepentingan umum pengadaan tanah dan pembangunan merupakan perwujudan dari fungsi sosial hak atas tanah, dan dianggap sebagai langkah awal dalam pelaksanaan pembangunan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat.²

Perlu wilayah yang sangat luas dan pemilik tanah yang banyak demi pembangunan nasional untuk kepentingan umum. Prinsip-prinsip yang terkandung dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan hukum tanah nasional perlu diterapkan dalam pelaksanaan pengadaan tanah yang dilakukan untuk memenuhi kebutuhan tanah. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 memberi wewenang kepada negara, diantaranya untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa. Sehubungan dengan kewenangan tersebut, untuk menyelenggarakan penyediaan tanah dalam berbagai keperluan masyarakat dan negara, pemerintah dapat mencabut hak-hak atas tanah dengan memberikan ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan undang-undang, apabila upaya melalui cara musyawarah gagal membawa hasil. Hak menguasai negara atas tanah, juga memberikan wewenang kepada Negara untuk mengatur. Dasar hukum pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan

¹ Nuriyanto, "Urgensi Reforma Agraria; Menuju Penataan Penggunaan Tanah Yang Berkeadilan Sosial," *Jurnal Rontal Keilmuan Pancasila Dan Kewarganegaraan* 6, no. 1 (2020): 29-45.

² Zalfa Dhea Fairuz Shofi, Rahayu Subekti, and Purwono Sungkowo Raharjo, "Aspek Hukum Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum," *Komunikasi Yustisia* 5, no. 1 (2022): 290-99.

umum adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan, yang pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dalam Standar Penilaian Indonesia 204 juga mengatur mengenai penilaian terhadap pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum beserta mengenai ganti ruginya.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan telah disampaikan kembali dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pembangunan yang ditujukan untuk kepentingan umum tadi mengutamakan tanah yang pengadaannya diaktualisasikan dengan memprioritaskan adanya prinsip yang termaktub pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 & aturan berkaitan tanah nasional, diantaranya prinsip kemanusiaan, kemanfaatan, keadilan, kesepakatan, kepastian, keterbukaan, keikutsertaan, kesejahteraan, berkelanjutan, & keselarasan sangat sinkron digunakan nilai-nilai berbangsa & bernegara. Pembangunan untuk kepentingan umum mengecam dan tidak memperbolehkan menyimpang dari koridor Pancasila. Selain itu, diperlukan penegakan aturan secara tegas yang berkaitan dengan semua peraturan lain yang mengatur pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau untuk kepentingan seluruh warga negara Indonesia.³

Mengacu pada ketentuan umum Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 56/PMK.01/2017 maka dikenal istilah Standar Penilaian Indonesia. Standar Penilaian Indonesia merupakan pedoman dasar yang wajib dipatuhi oleh Penilai dalam melakukan penilaian. Dalam konteks pengadaan tanah, Penilai merujuk Standar Penilaian Indonesia 204 (sebelumnya Standar Penilaian Indonesia 306) sebagai pedoman Penilaian terhadap Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Merujuk pada Standar Penilaian Indonesia 103 tentang lingkup penugasan, maka kita dapat menemukan lingkup penugasan yang harus digunakan Penilai secara sistematis. Pada butir 5.3.a).7 mengenai dasar nilai, dinyatakan bahwa dasar nilai harus memenuhi dan sesuai dengan tujuan penilaian. Selanjutnya dalam Standar Penilaian Indonesia 204 butir 5.2 dasar nilai yang harus digunakan untuk penilaian kepentingan Pengadaan Tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk

³ Embun Sari et al., "Politik Hukum Pengadaan Tanah Terhadap Tanah Abrasi Pasca Diberlakukan Undang-Undang Cipta Kerja," *Jurnal Ius Constituendum* 7, no. 1 (2022): 50-67, <https://doi.org/10.26623/jic.v7i1.4390>.

Kepentingan adalah Nilai Penggantian Wajar (NPW). Bila dianggap perlu, penjelasan tentang definisi dasar nilai yang digunakan dapat dilengkapi dengan penjelasan, sepanjang merujuk kepada Standar Penilaian Indonesia 204. Akan tetapi hingga penulisan ini dibuat belum ditemukan definisi sebagaimana dimaksud, sehingga untuk sementara dapat berpegang pada istilah NPW.

Ketiadaan dasar perhitungan ganti rugi undang-undang *a quo* sebetulnya masih dapat dimaklumi, sebab penilai terikat pada kode etik yang mewajibkan ketaatan pada Standar Penilaian Indonesia tersebut. Sikap antisipatif Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) yang membuat pedoman penilaian secara komprehensif patut untuk diapresiasi walaupun masih memiliki kekurangan terutama perihal NPW. Pada bagian ilustrasi penghitungan yang disediakan, secara jelas dapat dipahami bahwa NPW merupakan nilai dari kalkulasi kerugian fisik dan non fisik. Tentu hal ini menjadi kontradiktif dari pernyataan sebelumnya yang menegaskan NPW adalah nilai dasar, bukan hasil akhir. Lebih lanjut mengenai dasar nilai kerugian fisik. Dasar perhitungan kerugian fisik dalam ilustrasi sebagaimana dimaksud ialah nilai pasar, bukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Bahkan secara keseluruhan nomenklatur NJOP sama sekali tidak dapat diketemukan melalui Standar Penilaian Indonesia 204, yang terdapat dalam Standar Penilaian Indonesia 204 ialah pendekatan yang dapat digunakan oleh Penilai dalam hal menentukan besaran nilai ganti kerugian. Maka menjadi ironi, manakala dalam praktik masih ditemukan Penilai yang menghitung kerugian aset pihak yang berhak didasarkan pada NJOP, terlebih di bawahnya.

Terlepas dari dasar penilaian yang digunakan oleh Penilai dalam menetapkan nilai ganti kerugian, terdapat beberapa fakta yang harus diperhatikan yaitu fakta bahwa pada realitasnya, besaran nilai ganti kerugian yang ditetapkan oleh penilai merupakan sesuatu yang sudah final, tidak dapat diganggu gugat. Padahal dalam Pasal 34 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa "nilai ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai [...] menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian". Hal ini seharusnya diartikan bahwa hasil penilaian penilai hanya menjadi dasar musyawarah penetapan, bukan merupakan suatu ketetapan yang tidak dapat diganggu gugat.

Secara teoritik, hukum tanah yang dibangun berdasarkan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat, dan pencabutan hak atas tanah oleh Negara untuk kepentingan umum harus dilakukan dengan pemberian ganti rugi yang layak dan sebaiknya harus diperoleh melalui musyawarah, maka pengambilan hak atas tanah untuk kepentingan umum, seharusnya akan diterima dan dipatuhi oleh masyarakat,

sehingga sengketa akan relatif jarang terjadi.⁴ Pada kenyataannya tampak bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum sering mengalami permasalahan dalam proses pengadaannya. Masalah tersebut di satu sisi, kebutuhan tanah dalam rangka pembangunan sudah semakin mendesak, sedangkan pada sisi yang lain persediaan tanah terbatas. Selain digunakan untuk pembangunan fasilitas umum seperti akses/jalan transportasi, perkantoran, perumahan, dan lain-lain, juga masih dibutuhkannya tanah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.

Dalam pengadaan tanah, kesejahteraan hidup pemilik tanah haruslah tetap sama atau lebih dari keadaan mereka sebelum pelaksanaan pengadaan tanah. Pengadaan tanah tidak boleh memiskinkan pemilik tanah.⁵ Permasalahan dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum seringkali terjadi karena tidak sesuainya bentuk dan besaran nilai ganti kerugian yang diterapkan. Masyarakat yang tanahnya terkena rencana pembangunan seringkali menolak bentuk dan besaran ganti kerugian bahkan menolak negosiasi apapun dengan berbagai alasan. Pemerintah merasa tindakannya sah dan adil, sedangkan pemilik tanah menyatakan ketidakadilan telah dilakukan terhadap mereka.⁶ Adanya kejelasan prosedur pelepasan hak dan pemberian ganti kerugian di Indonesia dalam praktiknya ternyata tidak semudah yang tertulis dalam undang-undang. Dilihat dari munculnya banyak persoalan dan malah menjadi perselisihan yang berkepanjangan.⁷

Menyangkut persoalan pengadaan tanah setidaknya ada 2 (dua) dimensi yang harus ditempatkan secara seimbang yaitu kepentingan pemerintah dan kepentingan warga masyarakat. Dua pihak yang terlibat yaitu negara, yang diwakili oleh Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, dengan seluruh bangsa Indonesia, yaitu rakyat harus sama-sama diperhatikan dan mentaati ketentuan yang berlaku mengenai hal tersebut. Maksud dari sama-sama memperhatikan dan mentaati ketentuan adalah rakyat dan pemerintah saling menghormati hak dan menjalani kewajiban masing-masing. Proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pada prinsipnya diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pemangku dan pengampu kepentingan. Penyelenggaraan pengadaan tanah harus

⁴ Yanto Sufriadi, "Penyebab Sengketa Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Sengketa Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Bengkulu)," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 18, no. 1 (2011): 42–62, <https://doi.org/10.20885/iustum.vol18.iss1.art3>.

⁵ Andi Muhammad Rizki, Ahyuni Yunus, and Much. Fachri Said, "Aspek Keadilan Dalam Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kabupaten Luwu Utara," *Journal of Lex Generalis* 2, no. 9 (2021): 2314–28.

⁶ S. M. Holtslag-Broekhof et al., "Perceived (In)Justice of Public Land Acquisition," *Journal of Agricultural and Environmental Ethics* 29, no. 2 (2016): 167–84, <https://doi.org/10.1007/s10806-015-9594-3>.

⁷ Bahrudin Tampubolon et al., "Formulation of the Meaning of Non-Physical Losses in the Renewal of Land Procurement Law For the Development for A Worthy and Fair Public Interest," *Journal of Arts and Humanities* 9, no. 4 (2020): 29–41, <https://mail.theartsjournal.org/index.php/site/article/view/1876>.

memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat. Pemberian ganti rugi dari pengadaan tanah tersebut seharusnya bisa diberikan langsung kepada warga sesuai yang telah dimusyawarahkan. Persoalan pelepasan hak atas tanah harus ditempatkan secara seimbang antara kepentingan pemerintah dan kepentingan masyarakat. Dalam hal ini pemerintah selaku pihak yang memerlukan tanah, dengan masyarakat harus sama-sama memperhatikan dan mentaati ketentuan yang berlaku mengenai hak tersebut. Dengan maksud rakyat dan pemerintah harus saling memahami dan menghormati hak serta menjalankan kewajiban masing-masing dengan bijak.

Kecondongan yang dimiliki oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja mengutamakan dalam pembangunan ekonomi, sehingga investor atau pemilik modal diakui memiliki peran yang vital dalam pelaksanaan hukum melalui Undang-Undang tersebut. Dengan penitik beratan pada pendekatan ekonomi akan menumbuhkan kecenderungan untuk mengabaikan atau mengesampingkan kebutuhan dan aspirasi kelompok sosial lainnya padahal negara bertugas untuk memenuhi target-target pertumbuhan ekonomi yang berpegang pada nilai keadilan, kemanfaatan dan kepastian. Menurut Mahfud MD politik hukum memiliki 3 (tiga) cerminan, diantaranya; pertama, adanya cita-cita dari sebuah kebijakan dan peraturan yang dibuat; kedua, dalam setiap proses berlangsungnya diskusi dan pengesahan peraturan perundangundangan selalu diikuti oleh interaksi politik; ketiga, aplikasi atau intepretasi yang diperlukan dan dapat dipantau tergantung pada kebijakan yang dibuat.⁸

Adapun penelitian serupa yang pernah dilakukan sebelumnya diantaranya; Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Cahyani (2021) menemukan dan menimbang adanya perubahan pada pasal-pasal yang berhubungan dengan pengadaan tanah yang akan digunakan sesuai peraturan legal yang mengatur hak cipta ketenagakerjaan agar dapat meringankan proses pengadaan tanah, lebih utamanya pada hak yang bersinggungan terhadap proyek strategis nasional yang digunakan.⁹ Kedua, penelitian yang dilakukan oleh Gallantry dkk (2021) menemukan bahwa pengamalan prinsip keadilan juga sudah dijalankan pada aturan Islam di masa nabi sehubungan dengan penyediaan tanah untuk keperluan luas dan kepentingan umum. Pelaksanaan kajian terhadap pengimplementasian prinsip keadilan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Indonesia atas dasar pengamalan

⁸ Sari et al., "Politik Hukum Pengadaan Tanah Terhadap Tanah Abrasi Pasca Diberlakukan Undang-Undang Cipta Kerja."

⁹ Cici Mindan Cahyani and Arief Rahman, "Kajian Yuridis Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja," *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram* 1, no. 2 (2021): 160-68, <http://journal.unram.ac.id/index.php/privatelaw/article/view/272%0Ahttps://journal.unram.ac.id/index.php/privatelaw/article/download/272/117>.

keadilan dalam pengadaan tanah berdasarkan aturan Islam pada masa nabi.¹⁰ Dan Ketiga, penelitian yang dilakukan oleh Lainsamputty dkk (2020) menemukan bahwa sangat diperlukan formulasi baru yang dapat menjadi solusi atas sengketa pertanahan akibat tumpang tindih peraturan secara cepat, sempurna dan efisien, serta mampu menata dan menyelaraskan di banyak jenis adanya peraturan pertanahan di masing-masing struktural baik pusat atau daerah yang ditawarkan dalam konsep *omnibus law*. Bersamaan dengan penyusunan regulasi di bagian pertanahan yang efisien dan efektif, oleh karena itu pengembangan iklim investasi di Indonesia akan terdukung.¹¹

Apabila diperbandingkan dengan penelitian sebelumnya, terdapat perbedaan terhadap kajian yang diteliti pada penelitian ini yakni fokus terhadap aspek keadilan dalam pengaturan pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum yang diatur baik Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Undang - Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Standar Penilaian Indonesia 204, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan pengadaan tanah.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian normatif, bersifat preskriptif; yaitu dengan mengkaji bahan hukum yang mengandung kaidah hukum normatif.¹² Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penulisan ini menggunakan pendekatan peraturan perundangan dan konseptual. Pendekatan dalam penelitian dilakukan dengan terlebih dahulu menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang relevan beserta dokumen-dokumen yang dapat membantu untuk mengatasi apa yang menjadi permasalahan dan apa yang dibahas dalam penelitian ini serta memahami sejauh mana hukum di Indonesia mengatur permasalahan tersebut.¹³ Teknik pengumpulan bahan hukum menggunakan studi pustaka. Sumber data dalam tulisan ini adalah bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan-bahan hukum tersebut adalah bahan hukum yang terdiri dari undang-undang terkait, peraturan, pandangan, dan doktrin yang berkembang. Terhadap bahan-bahan hukum dalam

¹⁰ Tegar Gallantry, Yusuf Hidayat, and Fokky Fuad Wasitaatmadja, "Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Tanah Nasional Dan Hukum Islam," *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 6, no. 1 (2021): 62-78, <https://doi.org/10.36722/jmih.v6i1.797>.

¹¹ Natanel Lainsamputty, Ronny Soplantila, and Yosia Hetharie, "Omnibus Law Sebagai Strategi Penataan Regulasi Pertanahan," *Jurnal SANIRI* 1, no. 1 (2020): 34-43.

¹² Kornelius Benuf and Muhamad Azhar, "Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer," *Jurnal Gema Keadilan* 7, no. 1 (2020): 20-33, <https://doi.org/10.24246/jrh.2019.v3.i2.p145-160>.

¹³ Yati Nurhayati, Ifrani, and M. Yasir Said, "Metodologi Normatif Dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum," *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia (JPHI)* 2, no. 1 (2021): 1-20, <https://doi.org/10.51749/jphi.v2i1.14>.

penelitian ini dianalisis menggunakan teknik analisis silogisme deduksi dan interpretasi.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Aspek Keadilan dalam Pengaturan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum

Pengadaan tanah merupakan kegiatan pelepasan hak atas tanah yang dimana bertujuan untuk kepentingan umum dan disertai dengan ganti kerugian. Yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah keperluan untuk orang banyak atau kebutuhan orang banyak atas dasar kepentingan orang banyak dan tujuan sosial yang luas.¹⁴ Tampaknya aspek keadilan seringkali dikesampingkan dalam pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum dan yang diutamakan hanyalah aspek kepastian dan kemanfaatan.¹⁵ Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum ditujukan untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum yang pelaksanaannya dilakukan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil.¹⁶ Maka dari itu, untuk menunjang aspek keadilan tersebut perlu dipahami bahwa terdapat asas-asas dalam pengadaan tanah ditentukan dalam pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, sebagai berikut: a. Kemanusiaan; b. Keadilan; c. Kemanfaatan; d. Kepastian; e. Keterbukaan; f. Kesepakatan; g. Keikutsertaan; h. Kesejahteraan; i. Keberlanjutan; dan j. Keselarasan.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diatur dalam dua dimensi waktu peraturan perundang-undangan, yaitu: a. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *juncto* Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum; dan b. Undang-Undang *omnibus law* Cipta Kerja Nomor 11 Tahun 2020 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.¹⁷

¹⁴ Luh Nyoman Diah Sri Prabandari, I Wayan Arthanaya, and Luh Putu Suryani, "Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum," *Jurnal Analogi Hukum* 3, no. 1 (2021): 1-5, <https://doi.org/10.22225/ah.3.1.2021.1-5>.

¹⁵ Dulmuzid, Sukaria Sinulingga, and Sugiharto Pujangkoro, "Analisis Penetapan Nilai Pengganti Wajar Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Kota Lhokseumawe," *JMK (Jurnal Manajemen Dan Kewirausahaan)* 4, no. 2 (2019): 102-15, <https://doi.org/10.32503/jmk.v4i2.417>.

¹⁶ Erica Gita Mogi, Jemmy Sondakh, and Devy K.G. Sondakh, "Kajian Hukum Terhadap Pelaksanaan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum," *Lex Administratum* IX, no. 8 (2021): 217-27.

¹⁷ Budi Wibowo, "Penerapan Whole Of Government (WOG) Dalam Penyiapan Penlok Pengadaan Tanah Kepentingan Umum Di Provinsi Jawa Tengah," *Jurnal Good Governance* 18, no. 1 (2022): 21-36.

Terhadap pengadaan tanah bagi kepentingan umum juga diatur dalam Standar Penilaian Indonesia 204 yang mengatur mengenai penilaian tanah terkait dengan pemberian ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.¹⁸ Maksud dan tujuan penilaian dalam Standar Penilaian Indonesia 204 adalah untuk memberikan opini Nilai Penggantian Wajar (NPW) yakni nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan Nilai Pasar atas suatu properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas properti tersebut, yang akan digunakan untuk tujuan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. NPW tersebut diartikan sama dengan Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Selain harus memenuhi peruntukannya bagi kepentingan umum, harus juga adil dan dapat dirasakan kemanfaatannya oleh masyarakat. Proses yang adil harus bersifat konsisten dari waktu ke waktu, berisi kepentingan akurat dengan berdasarkan keputusan informasi yang dapat dipercaya; serta perbaikan yang memungkinkan atau banding terhadap keputusan; dan perwakilan dari semua atensi yang terlibat dalam sebuah proses tersebut.¹⁹ Di dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dari aspek keadilan harus memberikan jaminan penggantian yang layak. Layak artinya adil, jadi pengadaan tanah untuk kepentingan umum itu harus adil pada saat proses pengadaan tanah hingga setelah proses akhir dari pengadaan tanah yaitu hasil akhir yang merupakan wujud asas keadilan dengan pemberian ganti kerugian dan kehidupan lebih baik setelah ganti kerugian.²⁰ Dalam mengimplementasikan aspek keadilan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam peraturan perundang-undangan, dalam kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan tegas dilaksanakan atas dasar aspek keadilan, yaitu memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.²¹

2. Mekanisme Pemberian Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum

¹⁸ Dahnir et al., "Peranan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Antara Profesionalisme Dan Perbuatan Melawan Hukum/ Tindak Pidana Korupsi)," *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* 3, no. 3 (2020): 255–63.

¹⁹ Fitra Restu Suryaningrum and Mochamad Najib Imanullah, "Problematisasi Konsinyasi Sebagai Mekanisme Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Solo-Mantingan)," *Privat Law* 10, no. 2 (2022): 257–67.

²⁰ Ervan Hari Sudana, Djoni S. Gozali, and Akhmadi Yusran, "Asas Keadilan Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum," *Notary Law Journal* 1, no. 1 (2022): 49–62.

²¹ Kristianingsih, Litari Elisa Putri, and Medisita Nurfauziah Astiqmalia, "Politik Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum," *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 18, no. 1 (2020): 67–77.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum mensyaratkan adanya ganti kerugian yang layak kepada pemegang hak atas tanah dan benda-benda di atasnya. Ganti kerugian tersebut merupakan hak masyarakat yang harus dilaksanakan oleh pemerintah sebagai pihak yang memerlukan tanah. Namun dalam proses pemberian ganti kerugian tersebut seringkali menciptakan perselisihan dan konflik yang merugikan bagi para pihak. Di satu sisi rencana Pemerintah untuk membangun fasilitas umum terhambat dan di sisi lainnya masyarakat menderita karena ketidakpastian atas tanah mereka yang terkena dampak pembebasan.²²

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, ada empat tahapan dalam pengadaan tanah bagi kepentingan umum yang harus dilalui dan dipatuhi oleh pihak yang membutuhkan tanah, yang terdiri dari: (1) Tahap Perencanaan; (2) Tahap Persiapan; (3) Tahap Pelaksanaan; (4) Tahap Penyerahan Hasil.²³ Bentuk perwujudan perlindungan hukum yang paling esensial dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum yaitu dalam masalah pemberian ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil. Bentuk pemberian ganti kerugian sebagai berikut: a. Uang; b. Tanah pengganti; c. Pemukiman kembali; d. Kepemilikan saham; e. Bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak. Bentuk lain dari perlindungan hukum dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah diberikannya kesempatan untuk melakukan musyawarah mengenai penetapan bentuk ganti kerugian antara pemilik tanah dengan pihak yang memerlukan tanah. Tujuan dari diadakannya musyawarah untuk menentukan dan menetapkan besarnya ganti rugi yang diberikan kepada pemilik tanah.²⁴

Pengaturan secara lebih rinci substansi pengadaan tanah terdapat pada BAB VIII Pengadaan Tanah, Bagian Kesatu, Umum Pasal 122 s/d Pasal 123 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Bagian Kedua, yang berjudul Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam ketentuan Pasal tersebut melakukan redaksional Pasal 8 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sehingga menjadi: 1). Pihak yang Berhak dan pihak yang menguasai Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum wajib mematuhi ketentuan dalam Undang-Undang ini; 2).

²² Rahmat Masturi, "Hakekat Keadilan Pada Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Rangka Pembangunan Nasional," *Al-Ishlah: Jurnal Ilmiah Hukum* 20, no. 2 (2018): 94-107, <https://doi.org/10.33096/aijih.v21i2.20>.

²³ Nabila Kamal, "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Penyimpangan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dengan Instrumen Pinjam Pakai Tanah," *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan* 3, no. 1 (2021): 81-99.

²⁴ Cahyani and Rahman, "Kajian Yuridis Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja."

Dalam hal rencana Pengadaan Tanah, terdapat Objek Pengadaan Tanah yang masuk dalam kawasan hutan, tanah kas desa, tanah wakaf, tanah ulayat/tanah adat, dan atau tanah aset Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah, penyelesaian status tanahnya harus dilakukan sampai dengan penetapan lokasi; 3). Penyelesaian perubahan kawasan hutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui mekanisme pelepasan kawasan hutan atau pinjam pakai kawasan hutan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang kehutanan; dan 4). Perubahan objek Pengadaan Tanah yang masuk dalam kawasan hutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) khususnya untuk proyek prioritas Pemerintah Pusat dilakukan melalui mekanisme: a. pelepasan kawasan hutan dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan oleh Instansi; atau b. pelepasan kawasan hutan atau pinjam pakai kawasan hutan dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan oleh swasta.

Dengan ketentuan yang baru ini, ruang lingkup, atau pengertian "Pihak yang berhak" dijabarkan secara lebih rinci, meliputi: a. pemegang hak atas tanah; b. pemegang hak pengelolaan; c. nadzir, untuk tanah wakaf; d. pemilik tanah bekas milik adat; e. masyarakat hukum adat; f. pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik antara lain tanah terlantar, tanah bekas hak barat; g. pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau h. pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.²⁵

Mekanisme atau Prosedur pengadaan tanah menurut Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui 4 Tahapan yaitu sebagai berikut: 1) Tahapan Perencanaan, pada tahap perencanaan ini pengadaan tanah diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan para pemangku dan pengampu kepentingan. diantaranya yaitu instansi yang memerlukan tanah dan kementerian/ lembaga yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang pertanahan sesuai ketentuan perundang-undangan; 2) Tahap Persiapan, Berdasarkan ketentuan Pasal 9 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Gubernur membentuk tim persiapan dalam waktu paling lama 5 (lima) hari sejak dokumen perencanaan pengadaan tanah diterima secara resmi oleh Gubernur, yang beranggotakan Bupati/Walikota, Perangkat daerah Provinsi terkait, Instansi yang memerlukan tanah, Instansi pemerintah yang menyelenggarakan urusan dibidang pertanahan dan apabila dianggap perlu dapat melibatkan instansi terkait lainnya; 3)

²⁵ Westi Utami and Sarjita, *Pengadaan Tanah Di Indonesia Dan Beberapa Negara Dari Masa Ke Masa* (Yogyakarta: STPN Press, 2021), <https://medium.com/@arifwicaksanaa/pengertian-use-case-a7e576e1b6bf>.

Tahapan Pelaksanaan, pelaksanaan pengadaan tanah dapat dilakukan setelah penetapan lokasi oleh Gubernur. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pelaksanaan pengadaan tanah diselenggarakan oleh menteri dan dilakukan oleh kepala kantor wilayah selaku ketua pengadaan tanah Unit Pelaksanaan Pengadaan Tanah di Kantor Wilayah BPN Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pengadaan Tanah berdasarkan penetapan lokasi instansi yang membutuhkan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada lembaga pertanahan. Secara garis besar kegiatan-kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah meliputi: a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah. b. Penilaian Ganti Kerugian. c. Pemberian ganti kerugian. d. Pelepasan hak atas tanah; 4) Tahapan Penyerahan Hasil, berdasarkan ketentuan Pasal 115 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah disertai data pengadaan tanah paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak pelepasan hak objek pengadaan tanah dengan berita acara.

Standar Penilaian Indonesia 204 memberikan pedoman dalam penilaian objek pengadaan tanah untuk pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum. Penilaian dalam standar mencakup nilai penggantian wajar dan properti pertanahan. Standar penilaian juga terkait dengan standar lainnya, seperti lingkup penugasan, penilaian properti tanah dan bangunan, penilaian properti tanah pertanian, penilaian properti dengan bisnis khusus, penilaian bisnis, dan inspeksi dalam hal yang dipertimbangkan.²⁶ Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia 204, dasar penilaian adalah nilai penggantian wajar (*fair replacement value*). Nilai Penggantian Wajar (NPW) adalah nilai yang didasarkan kepada kesetaraan dengan nilai pasar atas properti dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang timbul dari pengambilalihan hak atas properti tersebut. NPW dapat dihasilkan dari kombinasi kerugian fisik dan kerugian non fisik atas suatu objek penilaian. Kombinasi ini dapat digambarkan sebagai penjumlahan indikasi Nilai Pasar atas kerugian fisik ditambah indikasi nilai atas kerugian non fisik.

Objek penilaian dalam penentuan kerugian sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia 204, sebagai berikut: 1. Kerugian fisik, meliputi: a. Tanah; b. Ruang atas tanah dan bawah tanah; c. Bangunan; d. Tanaman; dan e. Benda yang berkaitan dengan tanah, seperti utilitas dan sarana pelengkap bangunan. 2. Kerugian non fisik, meliputi: a. Kehilangan pekerjaan atau bisnis; b. Kerugian emosional (*solatium*); c.

²⁶ Hasta Herlan Asymar, "Menentukan Nilai Penggantian Wajar Lahan Terdampak Pekerjaan Reaktifasi Jalur Kereta Api Trase Muaro Logas, Kabupaten Sijunjung, Provinsi Sumatera Barat," *Jurnal Perspektif* 17, no. 1 (2019): 46–55, <https://doi.org/10.31294/jp.v17i1.5133>.

Biaya transaksi yang antara lain meliputi biaya pindah dan pengosongan, pajak atau BPHTB, dan biaya PPAT sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; d. Kompensasi masa tunggu (bunga); e. Kerugian sisa tanah; dan f. Kerusakan fisik lainnya, terdapat bangunan yang terpotong akibat namun masih dapat difungsikan sesuai dengan peruntukannya.

Penilaian tanah terkait dengan pemberian ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan berdasarkan Implementasi yang diatur dalam Standar Penilaian Indonesia 204 yang merupakan prosedur yang harus dilaksanakan oleh Penilai yang meliputi tahapan Investigasi, penerapan pendekatan penilaian, dan penyusunan kertas kerja penilaian. Dalam Standar Penilaian Indonesia 204, penilaian pengadaan tanah dilakukan oleh seorang Penilai. Status penilai dilihat dari identitasnya bisa sebagai individu atau instansi/Kantor Jasa Penilai Publik. Penilai tersebut dalam posisi untuk memberikan penilaian objektif dan tidak memihak, tidak mempunyai atau mempunyai potensi benturan kepentingan dengan subyek dan atau objek penilaian. Penilai memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian. Jika Penilai memerlukan bantuan tenaga ahli atau Tenaga Penilai lainnya, maka sifat bantuan dan sejauh mana pekerjaan dilakukan akan disepakati dan diungkapkan dalam Lingkup Penugasannya.

Pendekatan utama dalam melakukan penilaian tanah adalah pendekatan pasar, pendekatan ini mempertimbangkan penjualan dari properti sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait, serta menghasilkan estimasi nilai melalui proses perbandingan. Pada umumnya, properti yang dinilai (objek penilaian) dibandingkan dengan transaksi properti yang sebanding, baik yang telah terjadi maupun properti yang masih dalam tahap penawaran penjualan dari suatu proses jual beli. Dalam menentukan nilai tanah, penilai harus mengkaji potensi penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*) ("HBU") dari tanah. Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia 204, Pertimbangan HBU dapat dilihat dari kondisi tanah dalam keadaan kosong (*as vacant*) atau tanah dalam kondisi telah dikembangkan (*as improved*) dengan mempertimbangkan kriteria, yaitu (i) secara hukum diizinkan, (ii) secara fisik dimungkinkan, (iii) secara finansial menguntungkan, dan (iv) menghasilkan nilai tertinggi (produktifitas maksimal) dari properti. Tata wilayah dan tata kota (peruntukan tanah) adalah hal yang paling penting bagi penilai dalam menentukan HBU dari tanah, sehingga data pasar yang diambil dalam menentukan nilai ganti kerugian haruslah sebanding dan relevan dengan HBU dari tanah tersebut.

Terdapat 3 pendekatan yang dapat dilakukan oleh penilai dalam melakukan penilaian atas kerugian fisik dan non fisik, yaitu pendekatan pasar, pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya. Penggunaan pendekatan bergantung pada jenis objek yang dinilai. Misalnya, untuk menilai kerugian fisik berupa tanah dan bangunan, penilai dapat menggunakan pendekatan pasar dan pendekatan pendapatan. Sedangkan, untuk menilai kerugian non fisik berupa biaya transaksi, penilai hanya dapat menggunakan pendekatan biaya.

Pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum dilakukan berdasarkan Standar Penilaian Indonesia 204. Pemberian ganti rugi dilaksanakan setelah penilaian, musyawarah, dan kegiatan validasi selesai untuk memastikan bahwa subyek dan obyeknya sudah sesuai dengan peraturan pemerintah, lalu data dikirimkan ke Pejabat Pembuat Komitmen (PPK), selanjutnya harus mendapatkan izin dari Lembaga Manajemen Aset Negara, hal demikian dikarenakan izin keuangan berada di Lembaga Manajemen Aset Negara yaitu dengan tahapan dari hasil validasi ini diserahkan ke Lembaga Manajemen Aset Negara, setelah itu dilakukan pembayaran ganti rugi. Dalam berlangsungnya pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak, dibersamai dengan adanya pelepasan hak oleh pihak yang berhak dan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan atas objek pengasaan tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.²⁷ Pemberian ganti rugi tersebut bisa dilakukan dengan pembayaran yang diberikan berupa uang dalam mata uang Rupiah sebagaimana yang telah disepakati oleh Panitia Pengadaan Tanah dan masyarakat. Pembayaran ganti rugi selanjutnya bisa diberikan melalui rekening bank yang ditunjuk Pemerintah. Bank yang ditunjuk nanti akan memberikan rekening baru untuk menyalurkan nilai ganti kerugiannya dengan harga sesuai musyawarah secara utuh.²⁸

D. Simpulan

Aspek keadilan dalam pengaturan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum harus memberikan jaminan penggantian yang layak sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Undang - Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Standar Penilaian Indonesia 204, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan pengadaan tanah dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil. Maka dari itu, untuk menunjang aspek keadilan tersebut perlu dipahami bahwa terdapat asas-asas dalam pengadaan tanah ditentukan dalam pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, sebagai berikut: a. Kemanusiaan; b. Keadilan; c. Kemanfaatan; d. Kepastian; e. Keterbukaan; f. Kesepakatan; g. Keikutsertaan; h. Kesejahteraan; i. Keberlanjutan; dan j. Keselarasan. Mekanisme pemberian ganti kerugian dilaksanakan setelah adanya penilaian sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia 204 maupun Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, musyawarah, dan kegiatan validasi selesai. Pembayaran yang

²⁷ Putri Viryal Dewi and Intan Nevia Cahyana, "Ganti Kerugian Objek Pengadaan Tanah Warga Sumberjaya Untuk Pembangunan Tol Cibitung Cilincing," *Reformasi Hukum Trisakti* 4, no. 4 (2022): 793–804.

²⁸ Aji Bayu Prasetya and Rahayu Subekti, "Aspek Hukum Pembayaran Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol," *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* 10, no. 2 (2022): 250–64, <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/JJPP/article/view/46942%0Ahttps://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/JJPP/article/download/46942/21790>.

diberikan bisa berupa uang dalam mata uang Rupiah sebagaimana yang telah disepakati oleh Panitia Pengadaan Tanah dan masyarakat, selanjutnya bisa diberikan melalui rekening bank yang ditunjuk Pemerintah dengan menyalurkan nilai ganti kerugiannya dengan harga sesuai musyawarah secara utuh.

DAFTAR PUSTAKA

- Asymar, Hasta Herlan. "Menentukan Nilai Penggantian Wajar Lahan Terdampak Pekerjaan Reaktifasi Jalur Kereta Api Trase Muaro Logas, Kabupaten Sijunjung, Provinsi Sumatera Barat." *Jurnal Perspektif* 17, no. 1 (2019): 46–55. <https://doi.org/10.31294/jp.v17i1.5133>.
- Benuf, Kornelius, and Muhamad Azhar. "Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer." *Jurnal Gema Keadilan* 7, no. I (2020): 20–33. <https://doi.org/10.24246/jrh.2019.v3.i2.p145-160>.
- Cahyani, Cici Mindan, and Arief Rahman. "Kajian Yuridis Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja." *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram* 1, no. 2 (2021): 160–68. <http://journal.unram.ac.id/index.php/privatelaw/article/view/272%0Ahttps://journal.unram.ac.id/index.php/privatelaw/article/download/272/117>
- Dahnir, Muhammad Yamin, Alvin Syahrin, and Sutiarnoto. "Peranan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Antara Profesionalisme Dan Perbuatan Melawan Hukum/ Tindak Pidana Korupsi)." *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* 3, no. 3 (2020): 255–63.
- Dewi, Putri Viryal, and Intan Nevia Cahyana. "Ganti Kerugian Objek Pengadaan Tanah Warga Sumberjaya Untuk Pembangunan Tol Cibitung Cilincing." *Reformasi Hukum Trisakti* 4, no. 4 (2022): 793–804.
- Dulmuzid, Sukaria Sinulingga, and Sugiharto Pujangkoro. "Analisis Penetapan Nilai Pengganti Wajar Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Kota Lhokseumawe." *JMK (Jurnal Manajemen Dan Kewirausahaan)* 4, no. 2 (2019): 102–15. <https://doi.org/10.32503/jmk.v4i2.417>.
- Gallantry, Tegar, Yusuf Hidayat, and Fokky Fuad Wasitaatmadja. "Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Tanah Nasional Dan Hukum Islam." *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 6, no. 1 (2021): 62–78. <https://doi.org/10.36722/jmih.v6i1.797>.
- Gita Mogi, Erica, Jemmy Sondakh, and Devy K.G. Sondakh. "Kajian Hukum Terhadap Pelaksanaan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum." *Lex Administratum* IX, no. 8 (2021): 217–27.
- Holtslag-Broekhof, S. M., R. van Marwijk, R. Beunen, and J. S.C. Wiskerke. "Perceived (In)Justice of Public Land Acquisition." *Journal of Agricultural and Environmental Ethics* 29, no. 2 (2016): 167–84. <https://doi.org/10.1007/s10806-015-9594-3>.
- Kamal, Nabila. "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Penyimpangan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dengan Instrumen Pinjam Pakai Tanah." *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan* 3, no. 1 (2021): 81–99.
- Kristianingsih, Litari Elisa Putri, and Medisita Nurfauziah Astiqmalia. "Politik Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum." *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 18, no. 1

- (2020): 67–77.
- Lainsamputty, Natanel, Ronny Soplantila, and Yosia Hetharie. "Omnibus Law Sebagai Strategi Penataan Regulasi Pertanahan." *Jurnal SANIRI* 1, no. 1 (2020): 34–43.
- Masturi, Rahmat. "Hakekat Keadilan Pada Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Rangka Pembangunan Nasional." *Al-Ishlah : Jurnal Ilmiah Hukum* 20, no. 2 (2018): 94–107. <https://doi.org/10.33096/aijih.v21i2.20>.
- Nurhayati, Yati, Ifrani, and M. Yasir Said. "Metodologi Normatif Dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum." *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia (JPHI)* 2, no. 1 (2021): 1–20. <https://doi.org/10.51749/jphi.v2i1.14>.
- Nuriyanto. "Urgensi Reforma Agraria; Menuju Penataan Penggunaan Tanah Yang Berkeadilan Sosial." *Jurnal Rontal Keilmuan Pancasila Dan Kewarganegaraan* 6, no. 1 (2020): 29–45.
- Prabandari, Luh Nyoman Diah Sri, I Wayan Arthanaya, and Luh Putu Suryani. "Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum." *Jurnal Analogi Hukum* 3, no. 1 (2021): 1–5. <https://doi.org/10.22225/ah.3.1.2021.1-5>.
- Prasetya, Aji Bayu, and Rahayu Subekti. "Aspek Hukum Pembayaran Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol." *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* 10, no. 2 (2022): 250–64. <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/JJPP/article/view/46942%0Ahttps://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/JJPP/article/download/46942/21790>.
- Rizki, Andi Muhammad, Ahyuni Yunus, and Much. Fachri Said. "Aspek Keadilan Dalam Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kabupaten Luwu Utara." *Journal of Lex Generalis* 2, no. 9 (2021): 2314–28.
- Sari, Embun, Muhammad Yamin, Hasim Purba, and Rosnidar Sembiring. "Politik Hukum Pengadaan Tanah Terhadap Tanah Abrasi Pasca Diberlakukan Undang-Undang Cipta Kerja." *Jurnal Ius Constituendum* 7, no. 1 (2022): 50–67. <https://doi.org/10.26623/jic.v7i1.4390>.
- Shofi, Zalfa Dhea Fairuz, Rahayu Subekti, and Purwono Sungkowo Raharjo. "Aspek Hukum Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum." *Komunikasi Yustisia* 5, no. 1 (2022): 290–99.
- Sudana, Ervan Hari, Djoni S. Gozali, and Akhmadi Yusran. "Asas Keadilan Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum." *Notary Law Journal* 1, no. 1 (2022): 49–62.
- Sufriadi, Yanto. "Penyebab Sengketa Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Sengketa Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Bengkulu)." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 18, no. 1 (2011): 42–62. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol18.iss1.art3>.
- Suryaningrum, Fitra Restu, and Mochamad Najib Imanullah. "Problematisasi Konsinyasi Sebagai Mekanisme Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Solo-Mantingan)." *Privat Law* 10, no. 2 (2022): 257–67.
- Tampubolon, Bahruddin, Mochammad Bakri, Rachmad Safaat, Iwan Permadi, R Safa'at, and Iwan Permadi. "Formulation of the Meaning of Non-Physical Losses in the Renewal of Land Procurement Law For the Development for A Worthy and

- Fair Public Interest." *Journal of Arts and Humanities* 9, no. 4 (2020): 29-41.
<https://mail.theartsjournal.org/index.php/site/article/view/1876>.
- Utami, Westi, and Sarjita. *Pengadaan Tanah Di Indonesia Dan Beberapa Negara Dari Masa Ke Masa*. Yogyakarta: STPN Press, 2021.
<https://medium.com/@arifwicaksanaa/pengertian-use-case-a7e576e1b6bf>.
- Wibowo, Budi. "Penerapan Whole Of Government (WOG) Dalam Penyiapan Penlok Pengadaan Tanah Kepentingan Umum Di Provinsi Jawa Tengah." *Jurnal Good Governance* 18, no. 1 (2022): 21-36.