

PENGADAAN TANAH UNTUK PELAKSANAAN PEMBANGUNAN DEMI KEPENTINGAN UMUM (STUDI PUTUSAN NO.227/PDT/G/2020/PN.MDN)

Cindy Situmeang¹, Gunardi Lie², Moody Syailendra³

¹Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara Jakarta

Email: jesselinecindy@gmail.com

², Universitas Tarumanagara Jakarta

Email: gunardi@fh.untar.ac.id

³, Universitas Tarumanagara

Email: moodys@fh.untar.ac.id

ABSTRACT

Land Procurement for the Implementation of Development in the Public Interest is one manifestation of the social function of land rights which has been mandated in Article 6 of the UUPA. appropriate compensation for the land rights without compromising the rights and sense of justice. This includes the interests of the government as well as justice for the rights of the people taken as well as the common public interest. The research method used is a literature study that uses Court Decisions and primary & secondary sources of material as research support. The position of a person in a lawsuit complaint is also very important, in this case the judge's consideration is also needed in seeing a lawsuit, and also for the government, it must provide the right of compensation in kind. The general public upholds the basic principles of humanity and justice.

Keywords: *Land Procurement, Common Interest, Public Development, Judge's Consideration, Justice for People's*

ABSTRAK

Pengadaan Tanah atas Pelaksanaan Pembangunan demi Kepentingan Umum merupakan salah satu manifestasi dari fungsi sosial hak atas tanah yang telah diamanatkan dalam Pasal 6 UUPA, Tujuan Pengadaan Tanah ini dilakukan juga untuk pemenuhan kepentingan bersama yang dengan meniadakan tanah tersebut dengan maksud mengambil tanah seseorang, tetapi tetap memberikan ganti kerugian yang setimpal atas hak tanah tersebut tanpa mengurangi hak dan rasa keadilan. Hal ini meliputi kepentingan pemerintah dan juga keadilan bagi hak rakyat yang diambil dan juga kepentingan umum bersama. Metode penelitian yang digunakan adalah studi kepustakaan yang menggunakan Putusan Pengadilan dan sumber bahan primer & sekunder sebagai pendukung penelitian. Kedudukan seseorang dalam pengaduan gugatan juga sangat penting, dalam hal ini pertimbangan hakim juga di butuhkan dalam melihat sebuah aduan gugatan, dan juga bagi pemerintah, harus memberikan hak ganti rugi yang setimpal, Hasil metode penelitian studi kepustakaan ini menyatakan bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum menjunjung tinggi asas-asas dasar kemanusiaan dan keadilan.

Kata Kunci: Pengadaan Tanah, Kepentingan Bersama, Pembangunan Umum, Pertimbangan Hakim, Keadilan Rakyat

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu hal penting yang dibutuhkan oleh manusia, seperti halnya makanan dan minuman, seseorang juga memerlukan tanah untuk ia berpijak, membangun tempat tinggal dan kemudian tinggal di dalamnya. Di Indonesia, masyarakat juga berlomba-lomba untuk memiliki tanah untuk tempat tinggal mereka, tapi sayangnya akan hal tersebut juga tidak menutup kemungkinan untuk memunculkan masalah baru dalam bidang pertanahan. Masalah tanah juga menyangkut hak rakyat yang paling dasar, disamping memiliki nilai ekonomis tanah juga berfungsi sebagai masalah sosial. Masalah baru yang akan ditimbulkan karena keinginan manusia yang begitu tinggi salah satunya adalah Pengadaan Tanah.

Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pelaksanaan pengadaan tanah merupakan persoalan yang kompleks karena terdapat berbagai tahapan dan proses yang harus dilalui serta adanya kepentingan pihak-

pihak yang saling bertentangan karena itulah kepentingan pribadi atas tanah tersebut dikorbankan guna kepentingan umum

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan salah satu manifestasi dari fungsi sosial hak atas tanah yang telah diamanatkan dalam Pasal 6 UUPA. Berdasarkan filosofi fungsi sosial hak atas tanah tersebut, ditetapkan dasar pembentukan Undang-Undang Pengadaan Tanah, yakni untuk menjamin tersedianya tanah untuk penyelenggaraan pembangunan dengan mendasarkan pada penghormatan hak rakyat atas tanah.

Adapun dengan kaitannya seperti itu, pengadaan tanah demi kepentingan umum sangat rawan karena menyangkut hak setiap manusia, dan tanah yang di-tiadakan tersebut belum tentu merupakan tanah hak milik pribadi, bisa saja berupa tanah garapan warga. Maka daripada hal itu, untuk dilakukannya sebuah pengadaan tanah harus melihat semua unsur dan memberikan ganti rugi yang sesuai, karena jika memberikan ganti rugi yang tidak sesuai dapat menimbulkan sebuah sengketa baru. Maka tak heran, pasca Indonesia merdeka, hal pertama yang dilakukan oleh pemuka bangsa dikala itu adalah proyek “landreform” ditandai dengan diundangkannya UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disingkat UUPA (Rusyadi, 2009).

Kegiatan “mengambil” tanah (oleh pemerintah dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum) inilah yang kemudian disebut dengan pengadaan tanah. UUPA sendiri pada pasal 16 memberikan landasan hukum bagi pengambilan tanah hak ini dengan menentukan: Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang. Pembangunan yang tengah giat dilakukan pemerintah saat ini kerap kali berbenturan dengan masalah pengadaan tanah. Agar tidak melanggar hak pemilik tanah, pengadaan tanah tersebut mesti dilakukan dengan memerhatikan prinsip-prinsip kepentingan umum (public interest) sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (JDIH, 2009).

Berdasarkan Pasal 1 Angka 3 Perpres Nomor 56 Tahun 2006, pengadaan Tanah demi Kepentingan Umum adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Sebelumnya, di Indonesia pengadaan tanah khususnya bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah maupun pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pencabutan hak atas tanah. Hal tersebut diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 Angka 3. Namun, dengan dikeluarkannya Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang merupakan perubahan dari Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005

Dalam Putusan No.227/Pdt/G/2020/PN.Mdn diketahui bahwa kasus Pengadaan Tanah demi Kepentingan Umum ini pertama dimulai dari Pihak Penggugat yang merasa tanah hak miliknya di-tiadakan oleh 2 Pihak Tergugat untuk pembangunan jalan Tol Medan-Binjai, tetapi di dalam pelaksanaannya, pihak Penggugat merasa tidak ada itikad baik dari Pihak Tergugat karena Pihak Penggugat yang merasa memiliki hak atas tanah yang akan di-tiadakan tersebut tidak mengajak Penggugat untuk berdiskusi bersama dan memberikan ganti rugi yang setimpal, tetapi selama pelaksanaan Gugatan, ternyata diketahui bahwa Pengugat tidak memiliki Legal Standing yang tepat untuk menggugat pihak Tergugat, lalu Penggugat juga menggugat dengan salah Sasaran dan Penggugat menggugat dengan kurang pihak sebagai saksi.

Maka dengan hal itu, penting bagi kita untuk mengetahui sistem pengadaan tanah untuk pelaksanaan pembangunan demi kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah maupun pemerintah daerah yang diatur di dalam hukum positif di Indonesia. Selain Pengadaan tanah, perlu juga diketahui pengertian tentang kepentingan umum, mengingat pengadaan tanah di

Indonesia senantiasa ditujukan untuk kepentingan umum. Selain daripada hal tersebut, Pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan juga harus dilihat apakah mengadili dengan sesuai atau tidak sesuai aturan, harus dapat diperhatikan lagi dalam menggugat suatu hal karena harus memperhatikan hal-hal penting yang dapat membuat gugatan itu menjadi lebih kuat, karena hal inilah yang akan penulis bahas lebih dalam dan lebih lanjut di dalam tulisan yang berjudul “Pengadaan Tanah Untuk Pelaksanaan Pembangunan Demi Kepentingan Umum”

Rumusan Masalah

- a. Bagaimana pertimbangan dan keputusan hakim dalam Putusan No.227/Pdt/G/2020/Pn.Mdn?
- b. Bagaimana Pengaturan Pengadaan Tanah demi Kepentingan Umum berdasarkan Hukum Positif di Indonesia?

2. METODE PENELITIAN

Studi Kepustakaan

Metode Penelitian yang saya gunakan adalah Studi Kepustakaan. Penelitian kepustakaan merupakan suatu jenis penelitian yang digunakan dalam pengumpulan informasi dan data secara mendalam melalui berbagai literatur, buku, catatan, majalah, referensi lainnya, serta hasil penelitian sebelumnya yang relevan, untuk mendapatkan jawaban dan landasan teori mengenai masalah yang akan diteliti.

Dalam penelitian kepustakaan, penelusuran pustaka lebih daripada sekedar melayani fungsi-fungsi persiapan kerangka penelitian, mempertajam metodologi atau memperdalam kajian teoritis. Penelitian kepustakaan dapat sekaligus memanfaatkan sumber kepustakaan untuk sumber data penelitiannya, tanpa melakukan penelitian lapangan.

Sumber Data

Sumber data bersifat kepustakaan atau berasal dari berbagai literatur, di antaranya buku, jurnal, surat kabar, dokumen pribadi dan lain sebagainya. Penulis disini menggunakan 2 Sumber Data yaitu, Sumber Primer dan Sumber Sekunder.

Sumber primer adalah sumber data pokok yang langsung dikumpulkan peneliti dari objek penelitian, yaitu: Putusan Pengadilan Negeri Medan No.227/Pdt/G/2020 yang menjadi objek dalam penelitian ini. Lalu ada juga sumber sekunder, sumber sekunder adalah sumber data tambahan yang menurut peneliti menunjang data pokok, yaitu: Buku Penemuan Hukum, Artikel dan Jurnal mengenai Pengadaan Tanah demi Kepentingan Umum, Artikel mengenai Kesejahteraan Rakyat dan Kepentingan Umum Undang-Undang Agraria, Peraturan Presiden, dan Sila Kelima Pancasila mengenai Keadilan Rakyat yang berperan sebagai pendukung Putusan Pengadilan Negeri Medan No.227/Pdt/G/2020 sebagai sumber data Primer untuk menguatkan konsep yang ada di dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 227/Pdt/G/2020 sebagai Sumber Data Primer tersebut.

Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan Data yang di lakukan penulis adalah sebagai berikut:

- a. Editing yaitu pemeriksaan kembali data yang diperoleh terutama dari segi kelengkapan, kejelasan makna dan keselarasan makna antara yang satu dengan yang lain.
- b. Organizing yaitu mengorganisir data yang diperoleh dengan kerangka yang sudah diperlukan; dan
- c. Finding untuk melakukan analisis lanjutan terhadap hasil pengorganisasian data dengan menggunakan kaidah-kaidah, teori dan metode yang telah ditentukan sehingga ditemukan kesimpulan yang merupakan hasil jawaban dari rumusan masalah.

Analisis Data

Penganalisis-an data yang penulis gunakan adalah Deduktif dan Interpretatif. Analisis Data Deduktif merupakan pemikiran yang bertolak pada fakta-fakta yang umum kemudian ditarik suatu kesimpulan yang bersifat khusus. Lalu Analisis Interpretatif adalah untuk menginterpretasikan suatu makna ke dalam makna normatif. Penulis memilih dua penganalisisan Data karena dalam artikel ini harus dilihat penyebab terjadinya Kasus tersebut dan melihat apa makna yang dapat diambil dari semua kasus tersebut. Hal tersebut dilakukan penulis untuk dapat membuktikan rumusan masalah yang terdapat di dalam Artikel ini.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pertimbangan Hakim terhadap Putusan No.277/Pdt/G/2020/Pn.Mdn

Pada putusan dalam kasus tersebut, diketahui jika Pengadaan Tanah Garapan milik Tuan Tumin dilakukan oleh PT. Subaru & Co. Ltd yang diberikan wewenang oleh Tergugat-II yaitu Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, lalu seiring dengan berjalannya waktu, Penggugat yaitu Hardy Tanutama selaku Ahli Waris dari PT.Subaru & Co, Ltd menginginkan aset yang dimiliki oleh PT.Subaru & Co, Ltd menjadi miliknya. Dikarenakan ia merasa ia sudah melakukan penggantian biaya atas penggarapan tanah garapan tersebut, lalu sekitar pada bulan agustus ia mendengar bahwa tanah tersebut ingin ditiadakan untuk pembangunan jalan tol Medan-Binjai, tetapi para penggugat yaitu ahli waris merasa tidak di hargai karena tidak di ajak untuk berdiskusi mengenai tanah nya yang akan ditiadakan dan akan dipakai untuk pembangunan jalan tol Medan-Binjai.

Tetapi atas hal tersebut, di dalam putusan setelah membaca eksepsi dari Tergugat-I dan Tergugat-II diketahui bahwa pengadaan lahan PT.Subaru & Co, Ltd dilakukan oleh ketua kantor pertanahan kotamadya Medan, jadi karena itu ahli waris PT.Subaru & Co, Ltd dianggap menggugat salah subjek, lalu karena itu mengapa mereka tidak diberitahu mengenai pembebasan lahan atau diajak berdiskusi mengenai hal tersebut dikarenakan penggugat atau pihak pertama tidak memiliki legal standing yang pasti untuk mewakili PT.Subaru & Co, Ltd, dikarenakan Penggugat hanya seorang Ahli Waris dari PT.Subaru & Co, Ltd dan PT.Subaru & Co, Ltd belum balik nama kepada para Ahli Waris, karena berdasarkan **Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“UU PT”)**:

1. *“Direksi adalah organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar.”*
2. *“Sehingga, tidak ada satupun yang dapat mewakili perusahaan kecuali atas dasar Direksi yang memberikan kuasa kepada Kuasa Hukum nya untuk mewakilkan direksi pada kasus hukum perusahaan. Dalam hal ini gugatan penggugat dianggap cacat hukum, karena tidak adanya kejelasan kasus yang terjadi, subjek yang digugat salah, dan kurangnya pihak yang menjadi saksi.”*

Maka dalam hal pemutusan Pengadilan, penting bagi Hakim untuk melakukan Pertimbangan Hakim sebagai dalil dalam pengambilan Putusan, Pertimbangan Hakim dalam memutus perkara perdata disesuaikan dengan Burgerlijk Wetbook (BW) Pada hakikatnya asas-asas tersebut terdapat dalam Pasal 178 HIR/189 RBG dan Pasal 50 UU No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, yaitu :

- a. Memuat Dasar Alasan yang Jelas dan Rinci
- b. Wajib Mengadili Seluruh Bagian Gugatan
- c. Tidak Boleh Mengabulkan Melebihi Tuntutan
- d. Diucapkan di muka Umum.

Berdasarkan hal tersebut, Putusan Hakim dalam Pengadilan Putusan No.277/Pdt/G/2020, Hakim selalu melihat Jawaban Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, dalam hal ini Hakim melihat bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat atas pengadaan tanah miliknya memiliki Cacat Hukum karena Gugatan tidak jelas (Obscuur Libel) dikarenakan Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat perkara yang dipersengketakan, karena dinyatakan bahwa Penggugat merupakan Ahli Waris dari Pemegang Saham PT.Subaru Utama & Co, Ltd jadi penggugat tidak dapat mewakili perusahaan dalam bentuk apapun baik kepemilikan, Hak Milik Aset, Perwakilan Usaha dan Persengketaan.

Lalu, dalam jawaban eksepsi Tergugat I dan Tergugat I pihak yang digugat oleh Penggugat salah sasaran (Gemis Aanhoeda Nigheid), substansi yang perkara yang dipersalahkan oleh Penggugat dilatar belakangi oleh tindakan tergugat I yang melakukan pembayarran uang ganti kerugian dan melakukan permohonan penitipan (Konsinyasi) ke Pengadilan Negeri Medan atas objek tanah yang terkena proyek pembangunan Jalan Tol Medan-Binjai di kelurahan Tanjung Mulia Hilir Kecamatan Medan Deli Kota Medan. Adapaun pelaksanaan pengadilan tana tersebut dilakukan oleh kepala kantor wilayah BPN selaku ketua pelaksana pengadaan tanah mulai dari penyiapan pelaksanaan investarisasi dan identifikasi, penetapan penilai sampai dengan musyawarah penetapan bentuk kerugian sehingga dengan demikian Tergugat I dalam Perkara ini tidak terlibat dalam Menginventarisasi tanah-tanah masyarakat yang terkena pembebasan tanah untuk Proyek Pembangunan Jalan Tol Medan-Binjai, dan pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang kepada masyarakat dilakukan oleh Tergugat 1 selaku instansi yang memerlukan tanah di validasi dari ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk, dan atas hal ini maka gugatan Penggugat dikualifikasikan mengandung Cacat Formiil sehingga dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)

Bahwa gugatan dari penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium) bahwa dalam dalil gugatan nya menyatakan lahan tersebut diperoleh masyarakat dengan cara pemberian ganti rugi dan penggugat juga mengakui diatas lahan yang dibebaskan telah terbit sertifikatt hak milik sebanyak 86 sertifikat, hal ini seyogya nya penggugat menarik masyarakat penerima uang ganti rugi dari penggugat dan pemilik sertifikat hak milik yang diikutkan sebagai pihak tergugat karena ugensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa. Karena daripada hal tersebut maka penggugat dianggap tidak memenuhi syarat formil dan berdasrakan yurisprudensi mahkamah agung RI, maka gugatan kurang pihak dinyatakan tidak dapat diterima. Dan adanya kontradiksi/pertentangan anara Posita dan Petitum dalam Gugatan A Quo telah menyebabkan dilanggarnya prinsip kejelasan dalam pengajua gugatan berdasarkan praktek peradilan perdata, sehingga mengakibatkan gugatan menjadi kabur (obscur libel). Maka dari beberapa hal diatas maka cukup beralasan Pertimbangan Hakim secara Yuridis bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara quo untuk menyatakan gugatan penggugat tidak memenuhi syarat formal gugatan sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Onvankelijk Verklaard)

Pengaturan Pengadaan Tanah Menurut Hukum Positif di Indonesia.

Prinsip dasar pengadaan tanah yang ada di Indonesia juga sudah diterapkan oleh pemerintah setempat, mulai dari (JDIH, 2009):

1. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dipastikan tersedia tanahnya.

Bahwa dalam rangka terpastikan untuk kepentingan umum tersedianya tanah, maka Perpres No 36 Tahun 2005 Jo. Perpres No 65 Tahun 2006 dan Peraturan Kepala BPN-RI Nomor 3 Tahun 2007 mengatur :

- a) Kepastian Lokasi (Pasal 39 Peraturan Kepala BPN-RI Nomor 3 Tahun 2007);
- b) Adanya penitipan ganti rugi ke pengadilan (Pasal 37 dan 48 Peraturan Kepala BPN-RI Nomor 3 Tahun 2007);

- c) Penerapan UU Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dengan Pemberian Ganti Rugi (Pasal 41 Peraturan Kepala BPN-RI Nomor 3 Tahun 2007).

2. Hak-hak dasar masyarakat atas tanah terlindungi.

Dalam rangka memperhatikan hak-hak masyarakat terlindungi, Perpres No 36 Tahun 2005 Jo. Perpres No 65 Tahun 2006 dan Peraturan Kepala BPN-RI Nomor 3 Tahun 2007, mengatur :

- a) Sosialisasi lokasi (Pasal 8 Peraturan Kepala BPN-RI Nomor 3 Tahun 2007);
- b) Adanya penyuluhan tentang manfaat, maksud dan tujuan pembangunan kepada masyarakat (Pasal 19 Peraturan Kepala BPN-RI Nomor 3 Tahun 2007);
- c) Pengumuman hasil inventarisasi tanah, bangunan, tanaman, dan benda lain yang berkaitan dengan tanah guna memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan (Pasal 23 Peraturan Kepala BPN-RI Nomor 3 Tahun 2007);
- d) Penilaian harga tanah dilakukan oleh Lembaga Penilai Harga yang professional dan independen (Pasal 27 Peraturan Kepala BPN-RI Nomor 3 Tahun 2007);
- e) Musyawarah penetapan ganti rugi dilakukan secara langsung antara Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dengan pemilik tanah (Pasal 31 dan 32 Peraturan Kepala BPN-RI Nomor 3 Tahun 2007), sedangkan Panitia Pengadaan Tanah hanya sebagai fasilitator dalam pelaksanaan musyawarah tersebut ;
- f) Adanya hak mengajukan keberatan terhadap bentuk dan besarnya ganti rugi yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah kepada Bupati/Walikota, Gubernur atau Menteri Dalam Negeri (Pasal 41 Peraturan Kepala BPN-RI Nomor 3 Tahun 2007).

3. Menutup peluang lahirnya spekulasi tanah.

Dalam rangka menutup peluang terjadinya spekulasi tanah Perpres No 36 Tahun 2005 Jo. Perpres No 65 Tahun 2006 dan Peraturan Kepala BPN-RI Nomor 3 Tahun 2007, mengatur sebagai berikut : Jika lokasi tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, maka pihak ketiga yang bermaksud untuk memperoleh tanah dilokasi tersebut wajib memperoleh izin tertulis dari Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah DKI Jakarta (Pasal 9 Peraturan Kepala BPN-RI Nomor 3 Tahun 2007).

Sesuai dengan Konsepsi Hukum Tanah Nasional yaitu adanya keseimbangan antara kepentingan umum dan kepentingan perseorangan maka prinsip pengadaan tanah adalah mewujudkan pengadaan tanah yang memenuhi rasa keadilan, baik bagi masyarakat yang terkena pengadaan tanah dengan diberi ganti kerugian yang dapat menjamin kelangsungan hidupnya dan bagi Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah untuk dapat memperoleh tanah serta perlindungan maupun kepastian hukum.

Guna mewujudkan hal tersebut di atas maka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan cara pembebasan hak-hak atas tanah masyarakat haruslah diatur dalam suatu undang-undang, yang mencerminkan pengakuan dan penghormatan terhadap hak asasi manusia khususnya hak-hak keperdataan dan hak-hak ekonomi yang dimilikinya. Hal tersebut sampai saat ini belum juga dapat diwujudkan di negara kita. Sampai saat ini Negara kita belum juga memiliki Undang-Undang yang mengatur secara khusus tentang Pengadaan Tanah, melainkan diatur dengan Peraturan Presiden. Namun, dengan dikeluarkannya Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antar pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan (Sumardjono, 2008). Perihal pengadaan tanah di Indonesia secara khusus telah diatur sejak tahun 1975 (lima belas tahun sejak berlakunya UU No. 5 Tahun 1960), yakni dengan ditetapkannya Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 1975

tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah (selanjutnya disebut Permendagri No. 15 Tahun 1975). Hingga saat ini, peraturan pelaksana tersebut telah beberapa kali mengalami pencabutan dan perubahan yaitu :

1. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut Keppres No.55 Tahun 1993)
2. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Kepentingan umum menurut John Salindeho adalah: (Salindeho, 1988) *“Melingkupi kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis, dan hankamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara.”*

Adapun kepentingan dalam arti luas diartikan sebagai *“public benefit”* sedangkan dalam arti sempit diartikan sebagai *“public access”*, atau apabila public access tidak dimungkinkan, maka cukup *“if the entire public could use the product of the facility”* (Sumardjono, 2008). Berdasarkan Pasal 1 angka 6 UU No. 2 Tahun 2012 mengartikan bahwa: “Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Pada prinsipnya Hukum Agraria Indonesia mengenal 2 (dua) bentuk pengadaan tanah yaitu:

- a. Dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah (pembebasan hak atas tanah);
- b. Dilaksanakan dengan cara pencabutan hak atas tanah

Pada kasus yang penulis bahas, substansi perkara yang dipersoalkan oleh Penggugat dilatarbelakangi oleh tindakan Tergugat I yang telah melakukan pembayaran uang ganti kerugian dan melakukan permohonan penitipan (Konsinyasi) ke Pengadilan Negeri Medan atas objek tanah yang terkena proyek Pembangunan jalan tol Medan-Binjai yang menyebabkan terjadinya kesalahpahaman, Persoalan ini pun tidak hanya melibatkan Pembebasan tanah yang dilakukan oleh pemerintah demi pembangunan Jalan Tol Medan-Binjai, tetapi juga karena adanya keinginan dari Para Ahli Waris PT.Subaru & Co, Ltd untuk mengingini apa yang bukan menjadi hak nya.

Jadi, semua gugatan yang diajukan oleh Penggugat atau ahli waris PT.Subaru & Co, Ltd tidak memenuhi syarat sebagai baiknya sebuah gugatan, karena penggugat sendiri tidak memiliki legal standing yang cukup kuat untuk mewakili perusahaan dan mengingini aset milik perusahaan tersebut, subjek yang ia gugat juga salah subjek, dan seluruh gugatan nya mengalami cacat hukum (Obscur Libel) karena tergugat sudah mengikuti prosedur hukum yang berlaku sesuai peraturan pemberlakuan wewenang yang berlaku, dan juga penggugat tidak memiliki banyak saksi untuk dijadikan alasan atau kekuatan hukum dalam menggugat Tergugat-1 maupun Tergugat-II.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Dari kasus diatas dapat diketahui bahwa jika Pengadaan tanah diatur dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yang kemudian dirubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 dan ditingkat Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN), pengadaan tanah diatur dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Jika pemerintah telah melakukan pembebasan lahan sesuai dengan Peraturan Pemberlakuan Undang-Undang yang Berlaku, maka atas hal itu Pemerintah tidak dapat digugat lagi, karena sebetulnya Pemerintah sudah mempersiapkan semuanya untuk menghindari adanya Cacat Hukum atau Kekurangan Hak Pemilik Tanah dalam memberikan tanahnya kepada pemerintah untuk kepentingan umum.

Hal berbeda dapat terjadi jika Pemerintah tidak mengajak diskusi atau langsung membebaskan lahan kita padahal kita memiliki Legal Standing yang tepat atas Tanah kita, dan Pemerintah juga tidak memberikan ganti rugi terhadap aset kita tersebut maka hal tersebut dapat membuat kita sebagai masyarakat merasa hak kita diambil tanpa dibalas hal yang setimpal.

Maka dilihat dari substansi perkara yang dipersoalkan oleh Penggugat dilatarbelakangi oleh tindakan Tergugat I yang telah melakukan pembayaran uang ganti kerugian dan melakukan permohonan penitipan (Konsinyasi) ke Pengadilan Negeri Medan atas objek tanah yang terkena proyek Pembangunan jalan tol Medan-Binjai. Persoalan ini pun tidak hanya melibatkan Pembebasan tanah yang dilakukan oleh pemerintah demi pembangunan Jalan Tol Medan-Binjai, tetapi juga karena adanya keinginan dari Para Ahli Waris PT.Subaru & Co, Ltd untuk mengingini apa yang bukan menjadi haknya tanpa memperhatikan legal standing, dan juga kecatatan formil gugatan dan kurangnya saksi dalam gugatan tersebut.

Jadi, semua gugatan yang diajukan oleh Penggugat atau ahli waris PT.Subaru & Co, Ltd tidak memenuhi syarat sebagai baiknya sebuah gugatan, karena penggugat sendiri tidak memiliki legal standing yang cukup kuat untuk mewakili perusahaan dan mengingini aset milik perusahaan tersebut, subjek yang ia gugat juga salah subjek, dan seluruh gugatannya mengalami cacat hukum (Obscur Libel) karena tergugat sudah mengikuti prosedur hukum yang berlaku sesuai peraturan pemberlakuan wewenang yang berlaku, dan juga penggugat tidak memiliki banyak saksi untuk dijadikan alasan atau kekuatan hukum dalam menggugat Tergugat-1 maupun Tergugat-II.

Maka daripada itu, Penulis menyarankan bahwa kita harus lebih berhati-hati dan detail untuk memberikan tanah kita kepada pemerintah untuk ditiadakan demi pembangunan umum, dan sebelum kita membuat laporan atas gugatan pengadaan tanah yang ditiadakan, kita harus tau apa status dan hak kepemilikan kita terhadap tanah tersebut, dan pemberian ganti rugi juga harus selaras dengan ukuran tanah yang disesuaikan dengan peta inventaris, alangkah lebih baik jika melakukan pengadaan tanah harus mengajak kedua belah pihak duduk dan berdiskusi atas pengadaan tanah tersebut.

Ucapan Terima Kasih

Ucapan terima kasih saya ucapkan kepada Universitas Tarumangara dan Pihak-Pihak lainnya yang telah memberikan saya kesempatan pembuatan makalah ini dan memberikan semangat dan dukungan untuk penyelesaian makalah ini.

REFERENSI

- Dhenes, I. M. (2016). *PELAKSANAAN KEWENANGAN PEMERINTAH DAERAH DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI KABUPATEN BANYUMAS. Masters thesis*. Semarang, Indonesia.
- JDIH. (2009, November 25). *JDIH BPK*. Retrieved 2021, from Jaringan Dokumentasi & Informasi Hukum Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia: <https://jdih.bpk.go.id/?p=6491>
- Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65

- Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 58/PMK.02/2008 Tentang Biaya Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Sie Infokum – Ditama Binbangkum 12
- Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Rusyadi, A. (2009). *Hukum PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM: Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia* .
- Rusyaidi, A. (2009). *PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM : Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*.
- Salindeho, J. (1988). *Masalah Tanah dalam Pembangunan* (40 ed.). Jakarta: Sinar Grafika.
- Sumardjono, M. W. (2008). *Tanah : Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya.

(halaman kosong)