

**ANALISIS TERHADAP MASALAH PENETAPAN NILAI GANTI RUGI
DALAM RANGKA PEMBEBASAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN
JALAN TOL KUNCIRAN-SERPONG (STUDI KASUS: PUTUSAN
PENGADILAN NEGERI TANGERANG NOMOR 333/Pdt.G/2018/PN.Tng. Jo.
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3049 K/Pdt/2018)**

Raymond Aristyo

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)

(E-mail: aristyo_raymond@yahoo.com)

Dr. Hasni, S.H., M.H.

(Corresponding Author)

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana (1973), Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia (1986), Doktor (Dr.) pada Fakultas Hukum Universitas Trisakti (2012)

(E-mail: hasni@fh.untar.ac.id)

Abstract

Infrastructure development for the public interest is indeed very urgent to be held immediately given that some infrastructure development facilities are still very alarming so that it becomes a priority in the development program. In addition, land acquisition for public interest development is supported by high population growth and increased community aspirations and improved development for the public interest which continues to increase. Filling land for development in the public interest, valuation of compensation by appraisers is carried out per field, parcels of land and underground land, buildings, plants, objects related to land, or other losses that can be shared. In carrying out activities, the appraiser is guided by standards, while in carrying out his duties the appraiser approves the code of ethics. In the evaluation of community change, weak decisions that cannot be refused by the government asking for land, like it or not, like it or not the community requires land to the government, the community must accept and leave the environment where they were raised, returned and memories of their homes. Related to the writer interested in doing an analysis of the problem of determining the value of compensation in the framework of land acquisition for the construction of the Kunciran-Serpong toll road. This analysis is carried out using normative research methods with the aim of appealing to the principles of law and searching for theoretical scientific truths of the problems discussed.

Keywords: *land acquisition, land appraisal, public interest, compensation,*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah suatu kebutuhan hidup bagi seluruh manusia. Hampir seluruh kegiatan manusia dalam melakukan aktivitas dilakukan di atas tanah. Dalam suatu negara pun tanah sangat penting karena aktivitas negara hampir seluruh kegiatan dilakukan di atas tanah dan apabila tidak ada tanah atau wilayah tidak dapat dikatakan sebagai suatu negara.

Menurut Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Maksud dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat adalah sebagai konsekuensi dari istilah dikuasai oleh suatu negara dan digunakan sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat. Penguasaan atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh suatu negara dikenal sebagai Hak Menguasai Negara.¹⁾

Akibat ketersediaan tanah yang semakin terbatas, maka harga tanah pun selalu mengalami peningkatan, sehingga tanah semakin berharga apabila disimpan atau diinvestasikan. Karena hal tersebut maka sering sekali terjadi konflik mengenai tanah, contohnya konflik dengan pemerintah mengenai penggantian kerugian dalam suatu pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum terhadap tanah milik masyarakat.

Hal ini mendorong pemerintah harus melepaskan atau membebaskan lahan milik masyarakat tersebut, dapat dilihat dari Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dimana hak milik dapat hapus apabila tanahnya jatuh ke negara karena pencabutan hak demi kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-

¹⁾ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2010), hal. 47.

hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut tata cara yang diatur dengan undang-undang.

Pembangunan infrastruktur demi kepentingan umum memang sangat mendesak untuk dengan segera diadakan karena mengingat di beberapa daerah sangat memprihatinkan fasilitas infrastrukturnya, sehingga haruslah menjadi prioritas dalam program pembangunan. Selain itu, pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum didorong oleh pertumbuhan penduduk yang tinggi serta peningkatan aspirasi dalam masyarakat dan tuntutan untuk melakukan pembangunan demi kepentingan umum yang terus meningkat.

Menurut Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, demi kepentingan umum, termasuk juga kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dalam undang-undang. Pengaturan lainnya adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang dilaksanakan dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum, pemberian ganti kerugian kepada yang terkena kegiatan dalam pengadaan tanah dan pelepasan suatu hubungan hukum dari pemilik tanah kepada pihak lainnya.²⁾

Lahirnya undang-undang ini diharapkan dapat dijadikan suatu momentum untuk perbaikan terhadap prosedur, kebijakan dan juga praktik dalam pengadaan tanah untuk pembangunan yang lebih mengutamakan kepentingan publik yang sesungguhnya dan lebih berpihak pada rakyat kecil.³⁾ Sehingga dapat digunakan sebagai dasar hukum apabila terjadi konflik mengenai hal tersebut dalam rangka menjamin perlindungan hukum, kepastian hukum, dan keadilan atas tanah yang akan

²⁾ Abdullah Sulaeman, *Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2010), hal. 2.

³⁾ Aminuddin Salle, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Cetakan ke-1, (Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2007), hal. 69.

digunakan dalam pembangunan untuk kepentingan umum demi meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan bangsa, negara, dan masyarakat banyak.

Menurut Pasal 1 Angka 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang wajib diwujudkan oleh pemerintah dan dipergunakan sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat. Kriteria kepentingan umum adalah dilaksanakan oleh pemerintah/pemerintah daerah, lalu dimiliki pemerintah/pemerintah daerah dan dalam penyelenggaraan pemerintah dapat bekerja sama dengan BUMN, BUMD, atau Badan Usaha Swasta.⁴⁾

Menurut Pasal 4 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dengan diselenggarakannya pengadaan tanah untuk kepentingan umum maka pemerintah menjamin tersedianya tanah untuk kepentingan umum dan tersedianya pendanaan demi kepentingan umum. Dengan adanya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, maka pihak-pihak yang memiliki tanah yang bersinggungan dengan pengadaan pembangunan tersebut dapat mengetahui proses dan tata cara penggantian kerugian atas tanah yang dimilikinya. Sehingga pemilik tanah lebih mengerti mekanisme dalam penggantian kerugian atas objek tanah tersebut, namun ternyata belum secara jelas diatur di dalamnya berupa dasar dalam penentuan nilai harga tanah yang bersinggungan tersebut.

Dalam pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah yang dilakukan pemerintah tidak selalu berjalan mulus dan tidak jarang banyak pemilik tanah yang menolak besaran ganti kerugian karena dianggap sangat merugikan dan nilai pengantiannya tidak sesuai dengan yang seharusnya. Menurut Pasal 38 Undang-

⁴⁾ Maria SW. Sumardjono, *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2015), hal. 17.

Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu:

1. Dalam tidak terjadinya kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Ayat (1);
2. Pengadilan negeri memutuskan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan;
3. Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia;
4. Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima;
5. Putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

Dari ketentuan di atas mengandung pengertian bahwa pemilik tanah memiliki kewenangan dalam menolak besaran ganti kerugian apabila tidak sesuai dengan yang seharusnya, sehingga dalam mengajukan keberatan tersebut dapat berpedoman pada Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas kemanusiaan, keadilan,

kepastian, kemanfaatan, kesejahteraan, keterbukaan, keberlanjutan, dan keselarasan. Penilai yang ditunjuk oleh Lembaga Pertanahan sesuai dengan yang diatur oleh undang-undang wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang dilaksanakannya, apabila melanggar kewajibannya itu menurut Pasal 32 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum maka bisa dikenakan sanksi administratif dan bahkan sanksi pidana sesuai dengan ketentuan undang-undang.

Pengadaan tanah selain untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara jual-beli, tukar-menukar atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.⁵⁾ Menurut Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh penilai dilakukan bidang per bidang tanah meliputi:

1. Tanah;
2. Ruang atas tanah dan bawah tanah;
3. Bangunan;
4. Tanaman;
5. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
6. Kerugian lain yang dapat dinilai.

Adapun ketidak cermatan penilai dalam menyampaikan kondisi tanah, seperti sebenarnya di atas tanah tersebut adalah tanah kosong atau dataran namun penilai memberi suatu pernyataan bahwa tanah tersebut adalah empang/ladang/sawah, dan juga tanah yang di atasnya sebenarnya ada bangunan semi permanen berupa dapur dan gudang namun dinyatakan penilai bahwa tanah itu adalah tanah kosong.

Hal ini sangat merugikan pemilik tanah karena akan berpengaruh pada nilai tanah tersebut. Adapun konflik lain dimana dalam memberikan penilaian ganti kerugian

⁵⁾ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2008), hal. 339.

atas tanah yang belum diukur. Dalam ketentuan yang berlaku, bilamana Kantor Pertanahan hendak membebaskan tanah untuk kepentingan umum, maka terlebih dahulu pihak Badan Pertanahan Nasional bersama-sama pemilik tanah harus melakukan pengukuran atas tanah yang dibebaskan tersebut. Sehingga pemilik tanah mengetahui tanahnya digunakan untuk keperluan apa dan dibutuhkan berapa dan dapat menjelaskan batas tanah yang ia miliki.

Karena ketidak cermatan penilai tersebut maka penilaian ganti rugi tersebut sangatlah tidak akurat dan berpotensi merugikan pemilik tanah. Dalam hal ini maka pemerintah harus lebih cermat dan profesional lagi dalam melakukan penilaian ganti kerugian dengan menggunakan sumber daya manusia yang berpengalaman agar tidak merugikan para pemilik tanah yang sudah mau merelakan tanah miliknya untuk kepentingan umum.

Penilaian Ganti Kerugian adalah proses penilaian untuk dilakukan penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Di dalam proses ganti rugi, ada faktor khusus yang menghasilkan Penilaian Ganti Kerugian berbeda dengan penilaian lainnya, yaitu dalam proses Penilaian Ganti Kerugian masyarakat berada di posisi lemah dan tidak dapat menolak pada saat pemerintah memerlukan tanah, sehingga mau tidak mau, suka tidak suka masyarakat wajib untuk merelakan tanah mereka kepada pemerintah, masyarakat wajib menerima dan meninggalkan lingkungan dimana tempat mereka dibesarkan dan kehilangan memori akan tanah tersebut.

Pemerintah harus mengupayakan memberikan keadilan dalam penetapan harga tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum agar tidak saling merugikan antara pemilik tanah dan pemerintah. Sehingga dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum diupayakan dengan cara yang seimbang dan ditempuh dengan cara musyawarah langsung dengan para pemegang hak atas tanah.⁶⁾

⁶⁾ Maria SW. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2007), hal. 80.

Berdasarkan kasus yang terjadi di atas dan melihat dari sudut pandang tanggung jawab hukum tim penilai dalam pembangunan jalan tol Kunciran-Serpong dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Penulis ingin melakukan penelitian dan penulisan skripsi yang berjudul “Analisis Terhadap Masalah Penetapan Nilai Ganti Rugi Dalam Rangka Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Kunciran-Serpong (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 333/Pdt.G/2018/PN Tng Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3049 K/Pdt/2018).”

B. Perumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang diperoleh dalam penelitian ini adalah bagaimana analisis terhadap masalah penetapan nilai ganti rugi dalam rangka pembebasan tanah untuk pembangunan jalan tol Kunciran-Serpong berdasarkan studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 333/Pdt.G/2018/PN Tng Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3049 K/Pdt/2018?

C. Metode Penelitian

Penelitian hukum membutuhkan kemampuan dalam mengidentifikasi masalah hukum, melakukan penalaran hukum, menganalisis masalah yang dihadapi dan kemudian memberikan pemecahan atas masalah tersebut.⁷⁾ Dalam penelitian fungsinya adalah menyesuaikan antara sesuatu yang hendak ditelaah dengan nilai atau ketetapan/ aturan atau prinsip yang dijadikan referensi.⁸⁾

Dalam penelitian ini, Penulis menggunakan metode-metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

⁷⁾ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), hal. 60.

⁸⁾ *Ibid*, hal. 33.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan penelitian ini adalah yuridis normatif dengan tujuan untuk menarik asas-asas hukum dan untuk mencari kebenaran ilmiah yang teoretis atas masalah yang dibahas. Metode ini dilakukan dengan meneliti bahan-bahan hukum kepustakaan dan ditunjang dengan melakukan wawancara.

2. Pendekatan Penelitian

Dengan menggunakan pendekatan, Penulis akan mendapatkan suatu informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Dalam penelitian ini Penulis menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani dan membuka kesempatan untuk Penulis untuk mengetahui adanya konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya untuk memecahkan isu yang dihadapi.⁹⁾

Pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.¹⁰⁾

3. Jenis Bahan Hukum

Jenis bahan hukum yang digunakan Penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Bahan Hukum, yaitu:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya memiliki otoritas yang terdiri dari perundang-undangan, catatan resmi atau risalah pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim. Bahan hukum primer dalam penelitian ini, yaitu:

⁹⁾ *Ibid*, hal. 133.

¹⁰⁾ *Ibid*, hal. 134.

- a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
 - d) Peraturan Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
 - e) Putusan Mahkamah Agung Nomor 3049 K/Pdt/2018;
 - f) Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 333/Pdt.G/2018/PN.Tng.
- 2) Bahan hukum sekunder yang berupa semua publikasi mengenai hukum yang bukan dokumen-dokumen resmi.¹¹⁾ Publikasi tentang hukum tersebut meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.¹²⁾ Dalam penelitian ini, bahan hukum sekunder yang Penulis gunakan adalah buku-buku teks mengenai pengadaan tanah, kamus-kamus hukum, jurnal-doi hukum terkait pengadaan tanah, dan juga komentar-komentar atas putusan pengadilan.
- b. Bahan Nonhukum, yaitu:

Dalam mengidentifikasi dan menganalisis fakta, peneliti sering menghadapi fakta yang kompleks, sehingga perlu pemahaman tertentu akan masalah itu, sehingga penelitian hukum dengan bahan nonhukum dapat membantu.¹³⁾ Adapun bahan nonhukum yang Penulis gunakan berasal dari

¹¹⁾ *Ibid*, hal. 183.

¹²⁾ *Loc.Cit*.

¹³⁾ *Ibid*, hal. 204.

kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia, dan wawancara dengan menyusun beberapa pertanyaan atau mengemukakan isu hukum secara lisan.

4. Spesifikasi Data

Spesifikasi data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis yang mengaitkan peraturan perundang-undangan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian. Penelitian hukum merupakan kegiatan mengidentifikasi suatu masalah hukum, melakukan suatu penalaran hukum, analisis terhadap masalah yang dihadapi dan kemudian memberi suatu pemecahan atas masalah tersebut.¹⁴⁾

5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan adalah dengan Teknik analisis kualitatif yang dilakukan secara bersamaan dengan pengumpulan data dengan metode normatif. Pengumpulan data ini dilakukan dengan meneliti bahan-bahan hukum kepustakaan. Bahan hukum yang didapatkan selanjutnya dilakukan suatu pembahasan, pemeriksaan dan pengelompokan ke dalam suatu bagian-bagian tertentu untuk diteliti unruk memecahan masalah tersebut.

II. PEMBAHASAN

Analisis permasalahan adalah uraian mendalam dari jawaban atas permasalahan skripsi dengan menggunakan data hasil penelitian dan teori yang telah disajikan di dalam Bab IV skripsi, uraian analisis ini disajikan secara runtun berdasarkan runtutan permasalahan dalam skripsi ini.

Apabila dilihat dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pemerintah tidak lagi bisa bertindak sewenang-wenang terhadap tanah milik warga yang terkena proyek dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, akan tetapi juga sebaliknya warga juga tidak bisa sewenang-wenang terhadap tanahnya dan tidak bisa hanya

¹⁴⁾ *Ibid*, hal. 60.

memikirkan kepentingannya sendiri. Apabila tanah milik warga tersebut dibutuhkan negara untuk kepentingan umum, maka warga pemilik tanah tersebut diwajibkan untuk diserahkan kepada negara sesuai prosedur yang diatur oleh undang-undang.

Dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, pemerintah wajib memperhatikan tanah tersebut haruslah memiliki fungsi sosial yang dapat digunakan sebesar-sebesarnya dan bermanfaat untuk kehidupan masyarakat yang lebih baik dan lebih maju. Hal ini dapat diwujudkan dengan pembangunan infrastruktur yang menunjang dan mempermudah kehidupan masyarakat banyak.

Pemilik tanah menurut undang-undang diharuskan untuk menyerahkan tanah miliknya untuk kepentingan umum, maka pemerintah wajib untuk memberikan ganti kerugian yang layak dalam mencabut hak-hak atas tanah si pemilik tanah. Ketersediaan tanah yang semakin terbatas apabila dikaitkan dengan negara yang memerlukan tersedianya tanah dalam kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum. Ketersediaan inilah yang mendorong pemerintah harus melakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan mustahil untuk mengharapkan warga pemilik tanah untuk dengan sukarela sepakat menyerahkan hak atas tanahnya kepada negara.

Karena itu maka, pemilik tanah pastinya harus menjalin kesepakatan ganti kerugian dengan pemerintah dengan cara musyawarah dan apabila tidak menemukan kesepakatan dari pemilik tanah maka dapat diajukan keberatan terhadap nilai ganti rugi kepada pengadilan negeri setempat paling lama 14 hari kerja sesudah dilakukan musyawarah penetapan ganti kerugian.

Pengadilan negeri setelah itu memutus bentuk dan/atau besaran ganti kerugian paling lama 30 hari kerja saat sudah diterima pengajuan keberatan. Apabila pemilik tanah masih merasa belum puas atas putusan pengadilan negeri mengenai bentuk dan/atau besaran ganti rugi, dapat diajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia paling lama 14 hari kerja oleh pemilik tanah yang keberatan atas penetapan nilai ganti rugi.

Putusan wajib diberikan oleh Mahkamah Agung paling lama 30 hari kerja sejak diterima permohonan kasasi. Putusan Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung yang sudah berkekuatan hukum tetap dapat dijadikan dasar atau acuan dalam pembayaran ganti rugi kepada yang mengajukan keberatan.

Lembaga Pertanahan menetapkan penilai harus sesuai dengan undang-undang agar dapat secara efektif melakukan penilaian objek tanah. Penilai yang ditunjuk ini wajib bertanggung jawab kepada penilaiannya dan apabila penilai melanggar kewajiban dan tanggung jawabnya, maka dapat terkena sanksi administratif dan juga sanksi pidana sesuai dengan ketentuan yang diatur undang-undang.

Dasar pertimbangan tim penilai atas besaran ganti kerugian harus memperhatikan faktor-faktor fisik sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dilakukan bidang per bidang tanah meliputi:

1. Tanah;
2. Ruang atas tanah dan bawah tanah;
3. Bangunan;
4. Tanaman;
5. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
6. Kerugian lain yang dapat dinilai.

Penilaian ganti rugi yang dilakukan tim penilai wajib untuk memperhatikan hal-hal yang disebutkan dalam Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum karena hal tersebut sangat mempengaruhi nilai atas objek tanah tersebut. Dalam penilaian bidang tanah tidak hanya semata-mata luas tanahnya saja, namun harus juga diperhatikan apa yang ada di atasnya misalkan apakah ada bangunan ataupun tanaman, apabila ada maka harus dinilai juga oleh tim penilai. Tanah kosong dengan tanah yang di atasnya terdapat bangunan ataupun tanaman nilai ganti ruginya pasti berbeda nilainya.

Dalam hal pemberian ganti kerugian haruslah sesuai dengan kesepakatan dan menurut Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Apabila penggantian berupa uang pasti akan ditentukan berapa jumlah besaran ganti ruginya, dalam bentuk tanah juga akan dihitung berapakah luas tanah yang akan di ganti, dan apabila dalam bentuk pemukiman kembali akan di tentukan seperti apa kualitas lokasinya dan sebagainya.

Dalam ganti kerugian kepada pemilik tanah atau pihak yang melepaskan tanahnya harus memperhatikan kehidupan selanjutnya dari pemilik tanah, jangan sampai akibat yang timbul malah membuat pemilik tanah menjadi susah dan sengsara. Pemilik tanah harus menjadi lebih maju, lebih baik, dan lebih terjamin kelangsungan hidupnya baik dalam bidang sosial maupun ekonominya daripada kehidupan sebelum tanahnya dilepaskan untuk kepentingan umum.

Dalam pengadaan tanah juga diperhatikan status hukum si penguasa tanah tersebut atau subjek pemegang haknya, yaitu Warga Negara Indonesia, Warga Negara Asing, Badan Hukum Indonesia, Badan Hukum Asing karena dalam penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun wajib adanya landasan hak. Selain status hukum dari yang menguasai tanah adapun hal lain yang berpengaruh terhadap besaran ganti kerugian, yaitu kepemilikan hak atas tanah tersebut. Apabila hak atas tanahnya itu adalah hak milik pasti lebih besar ganti ruginya dibandingkan dengan hak guna bangunan misalnya.

Dalam menentukan nilai ganti rugi oleh penilai yang ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan, tim penilai menetapkan penilaiannya berpedoman pada Standar Penilaian dan Kode Etiknya untuk menghasilkan kajian analisis, pendapat, dan saran mengenai bentuk laporan penilaian dengan tujuan penilaian yang memberikan nilai penggantian atau ganti rugi yang wajar, layak, dan adil untuk tanah masyarakat dan/ atau nilai

pasarnya. Masyarakat sebagai pemilik tanah berada di posisi lemah karena tidak dapat menolak dan wajib memberikan tanahnya untuk pembangunan untuk kepentingan umum, sehingga dalam penetapan ganti rugi sebaiknya dilakukan secara adil dan tidak merugikan pemilik tanah.

Analisis penulis mengenai masalah penetapan nilai ganti kerugian dalam rangka pembebasan tanah untuk pembangunan jalan tol Kunciran-Serpong yang keseluruhan tanahnya terletak di Kelurahan Paku Jaya, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang, dengan luas keseluruhan 18.545 m² atas nama Komang Ani Susana. Tanah tersebut yang terkena proyek pembangunan jalan tol hanya 5.927 m² yang terbagi menjadi beberapa bidang yang memiliki harga berbeda-beda.

Dalam kasus ini penulis melihat beberapa kejanggalan atas penetapan nilai ganti kerugian oleh tim penilai atau *appraisal* terhadap tanah milik pemohon. Hal ini berkaitan dengan tidak cermatnya tim penilai dalam mengeluarkan penilaian ganti kerugian dan sangat berpengaruh pada penetapan nilai ganti rugi atas tanah pemohon. Akibat hal tersebut pemohon merasa dirugikan atas keluarnya hasil penilaian ganti kerugian tersebut, sehingga dalam kasus ini dapat dilihat bahwa pemohon menyampaikan beberapa keberatan atas penilaian ganti kerugian atas tanahnya yang terkena rencana pembangunan jalan tol Kunciran-Serpong.

Keberatan pertama, yaitu mengenai tanah milik pemohon yang harga tiap bidangnya berbeda. Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan bertanya mengenai alasan *appraisal* kenapa tiap bidang berbeda-beda, dan pihak *appraisal* menjawab bahwa tanah-tanah tersebut kepemilikannya berbeda-beda dan bukan atas nama satu orang, yaitu tanah nomor bidang 2 atas nama Komang Ani Susana dan tanah nomor bidang 3, 11, 227, dan 318 disebutkan sebagai atas nama orang lain, yaitu Soetarko. Dalam hal ini *appraisal* telah melakukan kesalahan yang nyata karena pemilik atas keseluruhan tanah nomor bidang 2, 3, 11, 227, dan 318 adalah satu orang

yang sama dan bukan milik orang yang berbeda-beda sebagaimana yang disampaikan oleh *appraisal*. Hal ini dapat dibuktikan dengan:

1. Sertifikat Hak Milik No. 85/ Paku Jaya, tanggal 30 Mei 2005 atas nama pemohon seluas 1.070 m² dan digunakan seluas 643 m² untuk kepentingan jalan tol, yang dikenal dengan istilah tanah nomor bidang 2;
2. Sertifikat Hak Milik No. 2 jo. Akta Jual Beli No. 123/2017 tanggal 8 September 2017 atas nama pemohon dibuat di hadapan PPAT Anang Suryanto, S.H., M.Kn., PPAT Kabupaten Tangerang, seluas 3.330 m² dan digunakan seluas 1.142 m² untuk kepentingan jalan tol, yang dikenal dengan istilah tanah nomor bidang 3;
3. Sertifikat Hak Milik No. 1 jo. Akta Jual Beli No. 124/2017 tanggal 8 September 2017 atas nama pemohon dibuat di hadapan PPAT Anang Suryanto, S.H., M.Kn., PPAT Kabupaten Tangerang, seluas 3.740 m² dan digunakan seluas 2.826 m² untuk kepentingan jalan tol, yang dikenal dengan istilah tanah nomor bidang 3;
4. Akte Pelepasan Hak Prioritas dan Keputusan No. 389 tanggal 30-122010, dibuat di hadapan Notaris Bambang Suwondo di Tangerang, yang menyatakan pemohon adalah Pemilik Tanah seluas 7.385 m² berdasarkan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 593/ 302.AG/1996, tanggal 18 Februari 1996, Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 593/303.AG/1996, tanggal 18 Februari 1996, Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 593/301.AG/1996, tanggal 18 Februari 1996, Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 593/321.AG/1996, tanggal 14 Februari 1996, dan digunakan seluas 42 m² untuk kepentingan jalan tol, yang dikenal dengan istilah tanah nomor bidang 227;
5. Akte Pelepasan Hak Prioritas dan Keputusan No. 389 tanggal 30-122010, dibuat di hadapan Notaris Bambang Suwondo di Tangerang, yang

menyatakan pemohon adalah pemilik tanah seluas 3.020 m² berdasarkan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 593/ 243.AG/1990, tanggal 07 September 1990, dan digunakan seluas 1.274 m² untuk kepentingan jalan tol, yang dikenal dengan istilah tanah nomor bidang 318.

Keberatan kedua, yaitu mengenai tanah-tanah sisa milik pemohon seluas 12.618 m² yang tidak terkena proyek pembangunan jalan tol menjadi tidak bisa difungsikan sebagaimana mestinya karena menurut pemohon aksesnya akan menjadi tertutup karena adanya jalan tol Kunciran-Serpong dan tanah sisa tersebut dianggap akan kehilangan nilai ekonomisnya. Menurut Pasal 35 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dalam hal bidang tanah yang terkena pengadaan tanah ada sisa yang tidak lagi dapat difungsikan lagi sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, maka pihak yang berhak bisa meminta penggantian yang utuh atas bidang tanah miliknya. Yang dimaksud dengan “tidak lagi dapat difungsikan” adalah bidang tanah tersebut tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula, misalnya saja rumah tinggal yang terbagi sehingga sebagian lainnya tidak bisa digunakan sebagai rumah hunian. Sehubungan dengan hal ini, pihak yang menguasai atau memiliki tanah dapat meminta ganti rugi dari seluruh tanahnya.

Adapun pertimbangan hakim mengenai sisa tanah tersebut dengan memperhatikan bukti TK.I-20, berupa peta bidang tanah identifikasi dan inventarisasi, dan hasil pemeriksaan setempat pada hari Senin tanggal 4 Juni 2018, maka terhadap tanah nomor bidang 2, 3, 11, 227, dan 318 yang terkena pengadaan tanah pembangunan jalan tol Kunciran-Serpong, hakim berpendapat bahwa:

1. Tanah Nomor Bidang: 2 ternyata sisa tanah masih dapat digunakan untuk usaha cuci, dan masih dapat pula digunakan untuk akses atau jalan menuju ke tanah nomor bidang 3, 11, 227, dan 318;

2. Tanah Nomor Bidang: 3 ternyata sisa tanah masih dapat digunakan untuk usaha las, dan usaha restoran/kafe;
3. Tanah Nomor Bidang: 318 ternyata sisa tanah masih dapat digunakan untuk usaha perkebunan empang atau usaha lainnya;
4. Tanah Nomor Bidang: 11 ternyata sisa tanah masih dapat digunakan untuk usaha perkebunan empang atau usaha lainnya;
5. Tanah Nomor Bidang: 227 ternyata sisa tanah masih dapat digunakan untuk usaha perkebunan, empang atau usaha lainnya, karena terhadap bidang 227 walaupun nantinya dilalui atau dihalangi dengan jalan toll, Termohon II sewaktu pemeriksaan setempat menerangkan jika pihak Termohon II pernah menawarkan kepada Pemohon untuk dibuatkan akses atau jalan dengan cara membuat jalan dengan lebar 3 meter yang berada di bawah jembatan Toll ke tanah bidang nomor 227 tersebut.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, hakim menyatakan sisa tanah yang terkena pengadaan tanah pembangunan jalan tol Kunciran-Serpong tanah nomor bidang 2, 3, 11, 227, dan 318, hakim berpendapat bahwa terhadap tanah sisa tersebut masih dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, sehingga terhadap permohonan keberatan tersebut dinyatakan ditolak.

Menurut Ibu Endang Pandamdari selaku dosen Universitas Tarumanagara, sisa tanah yang tidak bisa digunakan lagi dalam pengadaan tanah memang diatur oleh undang-undang, namun pemerintah ataupun instansi yang membutuhkan tanah tidak ada kewajiban untuk membeli tanah sisa tersebut karena pada prakteknya tanah di pinggir jalan tol malah harganya makin naik dan masih bisa digunakan dengan baik untuk pembangunan ataupun usaha, jadi pemerintah atau instansi yang butuh tanah pastinya memiliki banyak pertimbangan akan tanah sisa tersebut.

Keberatan ketiga, yaitu appraisal secara tidak cermat dalam melakukan dan mengeluarkan penilaian ganti kerugian dengan menyatakan bahwa tanah nomor

bidang 11 dan 227 adalah ladang/ sawah/ empang, sementara faktanya kondisi tanah tersebut adalah tanah kosong/ dataran, dan juga tanah nomoe bidang 3 dinyatakan tanah kosong, sementara faktanya di atas tanah tersebut terdapat bangunan semi permanen berupa dapur dan gudang. Dalam hal ini menimbulkan kerugian bagi pemilik tanah sebagai pemohon yang mengajukan keberatan. Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dilaksanakan bidang per bidang tanah meliputi tanah, ruang atas tanah dan ruang bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai. Maka berdasarkan undang-undang faktor fisik tersebut sangatlah berpengaruh terhadap besaran ganti rugi atas tanah milik pemohon.

Menurut pertimbangan hakim terhadap nilai ganti kerugian atas tanah pemohon, hakim berpendapat bahwa terhadap tanah nomor bidang 3, hakim berpendapat jika penilaian ganti kerugian atas tanah tersebut tidak layak dan tidak adil yang diberikan kepada pihak Pemohon, dengan pertimbangan bahwa di atas tersebut nyatanya memang terdapat bangunan semi permanen dan terdapat bekas bangunan berupa lantai semen dengan vide bukti P-12 berupa foto bidang 3, yang merupakan bekas tempat usaha yang sudah tidak sesuai dengan peruntukan dan kegunaannya, sehingga tidak dapat nilai ganti kerugiannya sama dengan tanah nomor bidang 2. Dengan memperhatikan keterangan saksi H. AMANSYAH, pada pokoknya menerangkan bahwa untuk tanah bagian dalam harga tanah Rp.5.000.000,00/ m² sampai dengan Rp. 7.000.000,00/ m², dan keterangan ahli SAFRINAL FIRDAUS, S.H., yang menerangkan bahwa penggunaan atas tanah yang semaksimal mungkin adalah penggunaan yang memberikan keuntungan paling maksimal (Highest and Best Use) yang didefinisikan sebagai penggunaan yang paling optimal dari suatu aset, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari suatu aset,

sehingga ganti rugi yang layak dan adil yang diberikan kepada pihak pemohon atas tanah nomor bidang 3 tersebut adalah sejumlah Rp7.000.000,00/ m² (tujuh juta rupiah per meter bujur sangkar).

Berdasarkan pertimbangan hakim di atas, maka ganti kerugian untuk tanah pemohon yang dapat dikabulkan hanya terhadap tanah nomor bidang 3 saja yang sebelumnya dihargai Rp 2.931.000,00 x 1142 m² : Rp 3.347.202.000,00 menjadi Rp 7.000.000,00 x 1142 m² : Rp 7.994.000.000,00. Berdasarkan perhitungan di atas, maka pemohon sebagai pemilik tanah yang di atasnya terkena proyek jalan tol hamper rugi sebesar Rp 7.994.000.000,00 - Rp 3.347.202.000,00 : Rp 4.646.798.000,00.

Menurut Bapak Hanafi Tanawijaya selaku dosen Universitas Tarumanagara, *appraisal* adalah pihak yang diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk menaksir nilai ganti kerugian, sehingga dalam menaksir ganti kerugian atas bidang tanah selain harus punya keilmuan soal itu juga secara fakta harus ada dasar dalam menilai. *Appraisal* harus memiliki kompetensi, yaitu di bidang pertanahan, harus mengetahui bidang bangunan, harus mengetahui tentang tanaman sehingga mempunyai dasar dalam menentukan penilaian. Misalnya tanaman berupa pohon kelapa itu berapa harganya, bangunan itu berupa bangunan permanen/ semi permanen/ gubuk dan berapa harga per meter. Sehingga apabila ada tanah berikut bangunan di atasnya, maka bukan tanahnya saja yang dinilai, tetapi termasuk bangunan bahkan tanaman di atasnya.

Keberatan keempat, yaitu mengenai pemilik tanah yang belum pernah melihat atau menyaksikan tanahnya dilakukan pengukuran. Apabila dilihat dari ketentuan yang berlaku pengukuran atas tanah wajib dihadiri atau disaksikan langsung oleh pemilik tanah agar pemilik tanah mengetahui tanahnya yang digunakan untuk keperluan jalan tol itu luasnya dibutuhkan berapa dan agar bisa menjelaskan batas-batas tanah yang akan dipergunakan tersebut karena yang mengetahui batas-batas

tanah adalah pemilik tanah. *Appraisal* mengeluarkan hasil penilaian ganti kerugian atas tanah-tanah pemohon yang pengukurannya tidak dihadiri oleh pemohon menunjukkan bahwa *appraisal* tidak profesional dan tidak cermat dalam menjalankan tugasnya karena dalam hal ini dapat menimbulkan tidak akuratnya dalam penilaian.

Menurut Bapak Hanafi Tanawijaya selaku dosen Universitas Tarumanagara, dalam pengukuran tanah selain harus dihadirkan pemilik tanah, bahkan kalau perlu juga dihadirkan juga rukun tetangga dan rukun warga setempat, bahkan kalau perlu dihadirkan juga pemilik tanah yang saling berbatasan (tetangga) agar menghindari dalam pengukuran ada pihak lain yang terkena atau terlewat.

Keberatan kelima, yaitu mengenai keseluruhan bidang tanah milik pemohon berada dalam satu wilayah dan sama-sama dilalui proyek jalan tol, maka semestinya pemberian ganti kerugian terhadap tanah tersebut seharusnya sama nilainya. Pada kenyataannya apabila dilihat dari hasil penilaian *appraisal* adalah saling berbeda-beda satu sama lain dan perbedaannya sangat signifikan.

Menurut pertimbangan hakim, bahwa terhadap petitum yang memohon agar Hakim menetapkan besarnya ganti kerugian untuk tanah Pemohon sebesar Rp. 14.075.000,-/M² atau disamakan nilainya atas keseluruhan tanah-tanah milik pemohon pada tanah nomor bidang 2, 3, 11, 227 dan 318 yang terkena proyek jalan tol, hakim berpendapat bahwa walaupun tanah pemohon berada satu hamparan atau wilauah, tetapi terdiri dari lima bidang tanah, yang peruntukan dan kegunaannya tidak sama tau berbeda-beda, maka besaran atau harga tersebut tentunya tidak sama pula, sehingga petitum tersebut ditolak.

Menurut Ibu Endang Pandamdari selaku dosen Universitas Tarumanagara, dalam satu hamparan atau wilayah yang kepemilikannya sama, penilaiannya tidak harus sama, karena setiap bidang tanah itu fungsinya berbeda walaupun lokasinya berada pada satu hamparan, misalnya ada tanah yang menghadap jalan besar pastinya tanahnya lebih mahal apabila dibandingkan dengan tanah yang menghadap jalan

kecil, aksesnya yang lebih mudah pasti berbeda juga nilainya dengan tanah yang aksesnya susah, lalu dari status kepemilikan tanahnya yang dilihat dari sertifikatnya juga sangat mempengaruhi.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Sebagai akhir dari tulisan ini dan berdasarkan hasil dari penelitian dan pembahasan tersebut diatas, maka Penulis menarik beberapa kesimpulan secara umum, bahwa Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dilaksanakan dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum, pemberian ganti kerugian kepada pihak yang terkena pengadaan tanah dan pelepasan hubungan hukum dari yang memiliki tanah kepada pihak lainnya.

Dalam pelaksanaan pengadaan Tanah untuk kepentingan umum, pemilik tanah wajib menerima besaran ganti kerugian yang dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Dalam menentukan nilai ganti rugi oleh penilai yang ditunjuk oleh Lembaga Pertanahan, penilai menetapkan penilaiannya berpedoman pada Standar Penilaian dan Kode Etiknya untuk menghasilkan kajian analisis, pendapat, dan saran mengenai bentuk laporan penilaian dengan tujuan penilaian yang memberikan nilai penggantian atau ganti rugi yang wajar, layak, dan adil untuk tanah masyarakat dan/ atau nilai pasarnya.

Dalam kasus posisi yang telah Penulis bahas pada bab sebelumnya, kasus yang penulis bahas, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 333/Pdt.G/2018/PN Tng Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3049 K/Pdt/2018. Dalam kasus ini, Penulis menganalisis bahwa penetapan nilai ganti kerugian dalam

pembebasan tanah untuk pembangunan jalan tol Kunciran-Serpong yang keseluruhan tanahnya terletak di Kelurahan Paku Jaya, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang, dengan luas keseluruhan 18.545 m² atas nama Komang Ani Susana dan tanah tersebut yang terkena proyek pembangunan jalan tol hanya 5.927 m², terjadi beberapa kesalahan yang dilakukan oleh tim penilai atau *appraisal*, yaitu:

1. *Appraisal* menjawab bahwa tanah-tanah tersebut kepemilikannya berbeda-beda dan bukan atas nama satu orang, yaitu tanah nomor bidang 2 atas nama Komang Ani Susana dan tanah nomor bidang 3, 11, 227, dan 318 disebutkan sebagai atas nama orang lain, yaitu Soetarko. Dalam hal ini *appraisal* telah melakukan kesalahan yang nyata karena pemilik atas keseluruhan tanah nomor bidang 2, 3, 11, 227, dan 318 adalah satu orang yang sama dan bukan milik orang yang berbeda-beda sebagaimana yang disampaikan oleh *appraisal*. Dalam hal ini
2. *Appraisal* secara tidak cermat dalam melakukan dan mengeluarkan penilaian ganti kerugian dengan menyatakan bahwa tanah nomor bidang 11 dan 227 adalah ladang/ sawah/ empang, sementara faktanya kondisi tanah tersebut adalah tanah kosong/ dataran, dan juga tanah nomor bidang 3 dinyatakan tanah kosong, sementara faktanya di atas tanah tersebut terdapat bangunan semi permanen berupa dapur dan gudang. Dalam hal ini *appraisal* telah melanggar Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dimana penilaian besarnya ganti kerugian oleh penilai atau *appraisal* dilakukan bidang per bidang tanah meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai. Berdasarkan pertimbangan hakim, maka ganti kerugian untuk tanah pemohon yang dapat dikabulkan hanya terhadap tanah nomor bidang 3 saja yang sebelumnya dihargai Rp 2.931.000,00 x 1142 m²:

Rp 3.347.202.000,00 menjadi Rp 7.000.000,00 x 1142 m² : Rp 7.994.000.000,00. Berdasarkan perhitungan di atas, maka pemohon sebagai pemilik tanah yang di atasnya terkena proyek jalan tol hamper rugi sebesar Rp 7.994.000.000,00 - Rp 3.347.202.000,00 : Rp 4.646.798.000,00.

3. *Appraisal* mengeluarkan hasil penilaian ganti kerugian atas tanah-tanah pemohon yang pengukurannya tidak dihadiri oleh pemohon, sehingga pemohon tidak bisa mengetahui tanahnya yang digunakan untuk keperluan jalan tol itu luasnya dibutuhkan berapa dan tidak bisa menjelaskan batas-batas tanah yang akan dipergunakan tersebut karena yang mengetahui batas-batas tanah adalah pemilik tanah. Dalam hal ini menunjukkan bahwa *appraisal* tidak profesional dan tidak cermat dalam menjalankan tugasnya karena dalam hal ini dapat menimbulkan tidak akuratnya dalam penilaian.

Atas analisis terhadap masalah penetapan nilai ganti kerugian dalam rangka pembebasan tanah untuk pembangunan jalan tol Kunciran-Serpong diatas, Komang Ani Susana telah mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri Tangerang namun masih belum puas menerima hasil putusan Pengadilan Negeri, sehingga ia juga mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung sesuai dengan yang diatur pada Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

B. Saran

Setelah Penulis memberikan kesimpulan sebagaimana yang telah diuraikan diatas, maka Penulis akan memberikan saran sebagai berikut:

1. Dalam penetapan Penilai atau *appraisal* oleh Lembaga Pertanahan, agar menetapkan Penilai yang cermat dan profesional dalam melakukan penilaian ganti kerugian dengan menggunakan sumber daya manusia yang sudah berpengalaman dan juga terlatih agar tidak merugikan para pemilik tanah

yang sudah mau merelakan tanahnya untuk kepentingan umum atas kesalahan dalam penetapan nilai ganti rugi tanahnya.

2. Penilai atau *appraisal* wajib bertanggung jawab atas penilaian yang telah dibuat dan dilaksanakannya dan apabila melakukan suatu pelanggaran, perlu adanya sanksi yang tegas kepada penilai atau *appraisal* yang lalai tersebut agar kesalahan-kesalahan yang merugikan pemilik tanah yang di atasnya akan diadakan pembangunan untuk kepentingan umum tidak terulang terus. Pada prakteknya masih belum terlihat dengan jelas sanksi apa yang diberikan kepada penilai yang melanggar, padahal menurut undang-undang dikatakan adanya sanksi administratif dan sanksi pidana.
3. Dalam melakukan ganti rugi kepada pemilik tanah atau pihak yang melepaskan tanahnya, pemerintah juga harus memperhatikan kehidupan selanjutnya dari pemilik tanah, jangan sampai akibat yang timbul malah membuat pemilik tanah menjadi susah dan sengsara. Pemilik tanah harus menjadi lebih baik, lebih maju dan lebih terjamin kelangsungan hidupnya baik dalam bidang sosial maupun tingkat ekonominya daripada kehidupan sebelum tanahnya dilepaskan untuk kepentingan umum.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2008).
- Sumardjono, Maria SW. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*. (Jakarta: Kompas, 2007).
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005).

- Salle, Aminuddin. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*.
Cetakan ke-1, (Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2007).
- Sulaeman, Abdullah. *Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Umum*. (Jakarta:
Jala Permata Aksara, 2010).
- Sumardjono, Maria SW. *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia*.
(Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2015).
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta :
Kencana, 2010).

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar
Pokok-Pokok Agraria*. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun
1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia
Nomor 2043).
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah
Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. (Lembaran Negara
Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22).
- Indonesia. *Peraturan Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2016 tentang Tata
Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke
Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan
untuk Kepentingan Umum*.