

**KEPASTIAN HUKUM PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM SEBAGAI PERWUJUDAN HAK
MENGUASAI NEGARA ATAS TANAH TERKAIT GANTI RUGI
MELALUI KONSINYASI**

Feby Utami¹, Wira Franciska², Putra Hutomo³
febyutami152@gmail.com¹, wirafranc@gmail.com²
Universitas Jayabaya

Abstrak: Pembahasan mengenai kepastian hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagai perwujudan hak menguasai negara atas tanah terkait ganti rugi melalui konsinyasi. Penelitian yang dilakukan dengan menggunakan metode yuridis normatif. Dalam kedudukan tanah telah sebagai salah satu obyek yang bernilai ekonomi penting dan strategis dalam kehidupan manusia oleh sebab itu tidak bisa diingkari bahwa persoalan tanah bukan hanya persoalan hari ini, tapi tanah juga sudah menjadi persoalan masa lalu dan terus jadi potensi persoalan pada masa mendatang, bahwa ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada piha yang berhak, pengelola dan/atau pengguna barang dalam proses pengadaan tanah.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Pengadaan Tanah, Konsinyasi.

***Abstract:** Discussion regarding the legal certainty of land acquisition for the public interest as a manifestation of the state's right to control land regarding compensation through consignment. The research was conducted using normative juridical methods. Due to its position, land has become an object of important economic and strategic value in human life, therefore it cannot be denied that land issues are not only today's problems, but land has also been a problem in the past and will continue to be a potential problem in the future, that Compensation is adequate and fair compensation to the party. Compensation is adequate and fair compensation to the entitled party, manager and/or user of goods in the land acquisition process.*

Keywords: Legal Certainty, Land Acquisition, Consignment.

PENDAHULUAN

Kedudukan tanah telah sebagai salah satu obyek yang bernilai ekonomi penting dan strategis dalam kehidupan manusia oleh sebab itu tidak bisa diingkari bahwa persoalan tanah bukan hanya persoalan hari ini, tapi tanah juga sudah menjadi persoalan masa lalu dan terus jadi potensi persoalan pada masa mendatang. Ketidakmampuan mengelola persoalan pertanahan pada akhirnya berpotensi menimbulkan persoalan di kemudian hari.

Di sisi lain tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya sebagai wujud dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, (selanjutnya disebut UU 45) maka diundangkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria). Dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria ini dinyatakan bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Ketentuan Pasal 3 ayat (3) UUD 45 dan Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria merupakan perwujudan hak menguasai dari negara, memberika kedudukan negara melalui pemerintah selaku badan penguasa yang mendapatkan kuasa yang mendaspatkan kuasa dari masyarakat memiliki kewenangan untuk mengatur, mengendalikan atau mengarahkan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sesuai dengan peraturan dan kebijakan yang ada, yaitu dalam lingkup penguasaan secara yuridis yang beraspek publik.

Melaksanakan ketentuan Pasal 123 dan Pasal 173 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut undang-undang cipta kerja), serta untuk menyesuaikan pengaturan penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 185 huruf b Undang-Undang Cipta Kerja dinyatakan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum (selanjutnya disebut PP 19/2021) dalam ketentuan pasal 1 ayat (12) PP 19/2021 dinyatakan bahwa ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada piha yang berhak, pengelola dan/atau pengguna barang dalam proses pengadaan tanah.

Permasalahan kasus putusan pertama nomor : 38K/Pdt.Sus/2016/PN.Smd atas nama Nanih Rustini, bertempat tinggal di Dusun Cijolang RT. 01, RW. 09, Desa Margaluyu, Kecamatan Tanjungsari, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat;

Bahwa Biaya Pajak Bahwa saya adalah selaku pemilik tanah yang syah atas bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berada di atas bidang tanah saya, dan dibuktikan dengan kepemilikan Sertifikat Hak Milik seperti di bawah ini:

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 00812/Desa Margaluyu, NIB. 00531, Surat Ukur Tanggal 12 Agustus 2000, Nomor 588/Margaluyu/2000. Luas seluruhnya 951 m2 tercatat atas nama Pemohon (Nanih Rustini);
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 00807/Desa Margaluyu, NIB. 00526, Surat Ukur Tanggal 12 Agustus 2000, Nomor 583/Margaluyu/2000. Luas tanah 600 m2 tercatat atas nama Pemohon (Nanih Rustini);

Bahwa di atas tanah Hak Milik Nomor 00807/Desa Margaluyu telah saya dirikan bangunan untuk rumah tinggal dan untuk usaha “Toko Sembako” sumber kehidupan saya dan keluarga;

Tanah milik Pemohon seluas 513 m², tanaman, benda-benda lain yang berada di atasnya terkena pembebasan tanah untuk kepentingan umum yaitu pembangunan jalan tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan, atas nama Termohon II, dengan tahapan sampai musyawarah penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian yang dilaksanakan pada tanggal 22 April 2016, dengan menggunakan harga berdasarkan hasil penilaian dari Termohon Keberatan I, dengan nilai yang sangat tidak wajar, apalagi nilai yang adil dan mensejahterakan bagi rakyat yang tergusur, yaitu sebesar Rp148.193.000,00 dan tanah seluas 600 m² beserta bangunan dan benda-benda lainnya senilai Rp. 810.979.000,00;

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis membuat rumusan permasalahan yaitu Bagaimana kepastian hukum pelaksanaan konsinyasi ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum ?.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian adalah metode yuridis normatif, yaitu suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Dengan pendekatan penelitian yaitu pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach dan Pendekatan Kasus (Case Approach). Teknik Analisis Bahan Hukum, adalah dengan teknik Penafsiran Gramatikal disebut juga dengan penafsiran-penafsiran berdasarkan tata bahasa atau ilmu Bahasa (De Gramaticale Of Taalkundige Interpretatie) dan Penafsiran Sistematis yaitu penelitian terhadap sistematik hukum dapat dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum tercatat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kepastian Hukum Pelaksanaan Konsinyasi Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna, karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan.

Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian, sebab dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat. Berikut akan diuraikan pengertian kepastian hukum dari para ahli guna memahami secara jelas mengenai kepastian hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya dalam hukum positif. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Dari uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka dapat ditarik pengertian mengenai kepastian hukum yaitu perangkat hukum suatu negara yang mengandung

kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada. Ganti rugi atas tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum harus dilakukan dengan cara yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang jelas, tidak menimbulkan multitafsir, dan tidak kontradiktif sehingga dapat dilaksanakan dan masing-masing pihak dapat mengetahui dengan jelas mengenai hak dan kewajibannya. Tanpa adanya suatu kepastian hukum mengenai ganti rugi atas tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum maka mustahil pengadaan tanah dapat terlaksana dengan baik dan lancar. Kepastian hukum yang baik dalam ganti rugi atas tanah akan menjamin hak dan kewajiban masing-masing pihak secara pasti sehingga akan memberikan perlindungan hukum dari tindakan sewenang-wenang.

Konsep negara hukum menjadi landasan konsep dan kebijakan hukum dasar bagi strategi perlindungan hukum bagi bekas pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Indonesia. Ganti rugi atas tanah secara filosofis merupakan bentuk perlindungan hukum bagi bekas pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Adanya ganti rugi atas tanah berarti terdapat penghormatan atas hak-haknya, baik itu hak atas tanah, ataupun hak ekonomi sosialnya sehingga tingkat kehidupan sosial ekonomi bekas pemegang hak atas tanah tidak mengalami kemerosotan akibat terkena pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Permasalahan yang sering terjadi karena adanya pihak ketiga atau mafia tanah yang memanfaatkan upaya pencapaian kesepakatan tersebut untuk kepentingan bisnis, sehingga sulit di capai harga ganti rugi yang disepakati antara panitia (pemerintah) dengan pemilik tanah (masyarakat), sehingga antitesis sikap dan perilaku masyarakat terhadap kebijakan pemerintah dan berkembangnya nilai individualistis dan melemahnya nilai kolektif. Terkait dengan permasalahan yang sering terjadi di lapangan, maka ketentuan mengenai penerapan kepastian hukum mengenai ganti rugi atas tanah untuk rencana pembangunan Jalan Tol Cileunyi – Sumedang – Dawuan itu sendiri harus mewujudkan kepastian hukum sesuai dengan Undang-undang nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah, sehingga dapat menjamin bahwa pemegang hak atas tanah dapat menjalankan kewajibannya sekaligus dapat menerima apa yang memang menjadi haknya tanpa mendapat tekanan dari pihak mana pun.

Dalam hal Pemerintah Jawa Barat tidak boleh bertindak sewenang-wenang dengan mengatasnamakan kepentingan umum. Setiap tindakan Pemerintah Jawa Barat dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum termasuk yang terkait dengan ganti rugi atas tanah dilindungi, sekaligus dibatasi oleh ketentuan dalam peraturan perundang-undangan sehingga mencegah tindakan yang sewenang-wenang. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka kriteria penerapan kepastian hukum mengenai ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan sesuai dengan permasalahan kasus nomor : 38K/Pdt.Sus /2016/PN.Smd, atas pembangunan Jalan Tol di Jawa Barat, dapat dikatakan memenuhi keadilan, apabila adanya persamaan hak dan kewajiban, adanya kesesuaian antara keadilan prosedural dan keadilan substantif artinya keadilan yang diperoleh sejak dimulai proses pengadaan tanah sampai dengan berakhirnya, adanya kesesuaian antara peraturan perundang-undangan dengan penerapan di lapangan, serta para pihak dapat menuntut apa yang menjadi haknya sekaligus harus dapat menjalankan kewajibannya.

Ganti rugi sebagai suatu upaya mewujudkan penghormatan kepada hak-hak dan kepentingan perseorangan yang telah dikorbankan untuk pembangunan Jalan Tol di Jawa

Barat, dapat dikatakan adil apabila hal tersebut tidak membuat seseorang menjadi lebih kaya, atau sebaliknya, tidak membuat seseorang menjadi lebih miskin daripada keadaan semula.

Kriteria untuk menentukan besarnya nilai ganti rugi atas tanah harus diterapkan secara objektif dengan standar yang telah ditetapkan terlebih dahulu. Penentuan akhir besarnya harga/nilai ganti rugi atas tanah harus dicapai secara musyawarah antara pemegang hak dengan pihak/pemerintah yang memerlukan tanah tersebut. Indonesia merupakan Negara yang berdasarkan pada Pancasila, maka sekiranya ketentuan hukum mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum termasuk mengenai ganti ruginya harus pula memperhatikan nilai-nilai yang terkandung dalam Pancasila. Penjabaran nilai-nilai Pancasila dalam pembentukan peraturan perundang-undangan merupakan suatu keharusan dan harus dilakukan secara holistik, tidak hanya dari segi substansi, namun juga dari segi struktur dan budaya hukumnya.

Pancasila merupakan bintang pemandu yang berfungsi menguji dan memberi arah bagi hukum positif. Nilai-nilai Pancasila mempunyai fungsi konstitusif yang menentukan apakah tata hukum Indonesia merupakan tata hukum yang benar, serta mempunyai fungsi regulatif yang menentukan apakah hukum positif di Indonesia merupakan hukum yang adil atau tidak. Ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol di Jawa Barat dilaksanakan berdasarkan kepastian hukum, karena berpedoman pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini harus sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, rencana pembangunan nasional atau daerah, rencana strategis, dan rencana kerja setiap instansi yang memerlukan tanah. Ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol di Jawa Barat, diharapkan layak dan adil kepada pihak pemilik tanah yang terkena rencana pembangunan Jalan Tol di Jawa Barat, dalam proses pengadaan tanahnya. Penilaian besarnya ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol di Jawa Barat yang dilakukan oleh tim penilai yaitu di nilai per bidang tanah, meliputi tanah, ruang atas tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan kerugian lain yang dapat dinilai.

Untuk menuju kearah penerapan kepastian hukum mengenai ganti kerugian pada pengadaan tanah dalam pembangunan Jalan Tol di Jawa Barat, maka ketentuan mengenai ganti kerugian diatur oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yaitu dimuat dalam Pasal 31 sampai dengan Pasal 44, sedangkan pada Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, ketentuan mengenai ganti kerugian yaitu dimuat dalam Pasal 63 sampai dengan Pasal 95 yang ditunjukan agar memperoleh kepastian mengenai ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Dari uraian mengenai kepastian hukum, Jan M. Otto mengemukakan sebagaimana dikutip oleh Sidharta yaitu bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut :

1. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (accessible), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara.
2. Bahwa instansi-instansi penguasa (Pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
3. Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.

4. Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
5. Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Kelima syarat yang dikemukakan Jan M. Otto tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum yang seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainly*), yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum. Negara hukum bertujuan menjamin bahwa kepastian hukum terwujud dalam masyarakat. Hukum bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum dan prediktabilitas yang tinggi, sehingga dinamika kehidupan bersama dalam masyarakat bersifat *predictable*. Berdasarkan penerapan kepastian hukum mengenai pemberian ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Cileunyi – Sumedang – Dawuan di Jawa Barat yang dikaitkan dengan pendapat Jan M. Otto, yaitu:

1. Sudah tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, serta konsisten yang diterbitkan oleh kekuasaan negara, yaitu berupa Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
2. Pemerintah Provinsi Jawa Barat menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk pada peraturan yang dibuat, sesuai dengan tahapan-tahapan yang dimuat dalam Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bahwa, pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil.
3. Pemilik hak atas tanah yang tanahnya terkena pembangunan Jalan Tol, pada prinsipnya harus juga tunduk dan aturan-aturan yang dimuat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.
4. Bila terjadi masalah dalam proses pemberian ganti rugi dan tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan ke pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah di tandatangani berita acara hasil musyawarah, ketentuan ini dimuat dalam Pasal 73 Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012. Disini pengadilan tidak berpihak pada salah satu pihak dalam menerapkan aturan-aturan hukum, karena setiap putusan pengadilan harus berdasarkan keadilan dan putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap, apabila masalah ganti kerugian mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol tidak mencapai kata sepakat pada saat musyawarah penentuan ganti kerugian pengadaan tanah.
5. Setiap putusan yang diberikan oleh Pengadilan harus diterima dan dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah ditetapkan.

Dalam hal ini peraturan perundang-undangan dan ketentuan terkait lainnya mengenai ganti kerugian, tersirat beberapa asas hukum demi terciptanya perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang terkena rencana pembangunan Jalan Tol, oleh karena itu Pemerintah Jawa Barat, kiranya memperhatikan asas-asas hukum tersebut ketika memberikan ganti kerugian kepada para pemilik tanah. Asas- asas tersebut antara lain:

1. Asas kemanusiaan

Pengadaan Tanah harus memberikan perlindungan hukum, terhadap hak-hak para pemilik tanah untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak. Serta tidak menimbulkan konflik mengenai masalah ganti rugi pengadaan tanah dalam pembangunan kepentingan umum. Asas kemanusiaan ini dimaksudkan yaitu arah politik hukum harus dapat memposisikan manusia tetap sebagai makhluk yang mempunyai hak-hak dasar alamiah itu adalah hak untuk hidup, hak untuk berkarya, hak untuk berserikat, hak untuk hak untuk berkeluarga, hak untuk memperoleh kebahagiaan, hak untuk berpikir, bersikap dan mengembangkan potensi.

2. Asas keadilan

Keadilan berlaku dalam hukum, juga memberikan ukuran lahir dengan mana hukum dapat dipertimbangkan, misalnya keadilan menganjurkan kejujuran, dan konsepsi ini sangat mempengaruhi perkembangan hukum. Keadilan adalah suatu cita yang didasarkan pada sifat moril manusia. Konsepsi mengenai keadilan dapat berkembang dengan berkembangnya pengertian manusia, tetapi keadilan tidak terbatas pada apa yang terjadi dalam dunia kenyataan. Jelaslah bahwa keadilan itu bukan merupakan suatu yang absolut, tetapi merupakan konsep filosofis mengandung pengertian yang abstrak. Asas keadilan diletakkan sebagai dasar penentuan bentuk dan besarnya ganti rugi yang harus diberikan kepada pemilik tanah, dan orang-orang yang terkait dengan tanah yang dicabut atau dibebaskan haknya untuk kepentingan umum. Begitu juga bagi orang yang membutuhkan tanah tersebut. Asas ini juga harus dikonkritkan dalam pelaksanaan ganti kerugian dalam arti dapat memulihkan kondisi sosial ekonomi mereka minimal setara atau setidaknya masyarakat tidak menjadi lebih miskin dari sebelumnya. Di sisi lain prinsip keadilan juga harus meliputi pihak yang membutuhkan tanah agar dapat memperoleh tanah sesuai dengan rencana peruntukannya dan memperoleh perlindungan hukum.

Penempatan asas keadilan dalam ketentuan perundang-undangan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah dalam arti, bahwa di satu sisi masyarakat yang terkena dampak harus memperoleh ganti kerugian yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonomi mereka minimal setara dengan keadaan sebelum pencabutan atau pembebasan hak mereka, di sisi lain kepada pihak yang membutuhkan tanah juga dapat memperoleh tanah sesuai rencana dan peruntukannya serta memperoleh perlindungan hukum. Dengan demikian terjadi keseimbangan dalam komunitas dengan pemulihan kesamaan dalam hal apapun yang ada sebelum kekeliruan berlangsung. Dalam pelaksanaan penegakan hukum tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum perlu diperhatikan, bahwa dalam sistem hukum itu terdapat tiga elemen yang perlu diperhatikan yaitu, Structure, Substance dan Culture. Struktur dalam suatu sistem hukum, misalnya mengenai kedudukan dan peradilan, eksekutif, yudikatif. Sedangkan substansi dari sistem hukum adalah, mengenai norma, peraturan maupun undang-undang, tetapi lebih menarik dari ketiga elemen itu adalah mengenai budaya hukum yang berarti pandangan, kebiasaan maupun perilaku dari masyarakat mengenai pemikiran nilai-nilai dan pengharapan dari sistem hukum yang berlaku. Budaya hukum itu adalah iklim dari pemikiran sosial tentang bagaimana hukum itu diaplikasikan, dilanggar atau dilaksanakan oleh masyarakat, tanpa budaya hukum sistem hukum itu sendiri tidak akan berdaya. Berdasarkan konsep tersebut, maka pelaksanaan ganti rugi dalam pencabutan, pembebasan dan pelepasan hak atas tanah tidak sekedar hanya dilakukan sesuai dengan struktur dan substansi hukum yang berlaku, tetapi harus memperhatikan budaya hukum masyarakat dan nilai-nilai serta pengharapan masyarakat terhadap sistem hukum yang berlaku. Tentunya ini tidak berarti bahwa setiap masyarakat dalam suatu komunitas memberikan pemikiran yang sama, karena banyak sub budaya yang ada dalam masyarakat. Tetapi sub budaya yang penting diperhatikan adalah

budaya hukum hakim, dan penasehat hukum yang bekerja di dalam sistem hukum itu sendiri, karena merekalah yang akan berhadapan dalam penyelesaian konflik antara masyarakat pemilik tanah dengan yang membutuhkan tanah. Pengadilan sebagai lembaga yang khusus untuk mengakhiri konflik.

3. Asas kemanfaatan

Pencabutan atau pembebasan tanah pada prinsipnya harus dapat memberi manfaat bagi yang membutuhkan tanah dan pihak masyarakat yang tanahnya dicabut atau dibebaskan. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat terwujud, sehingga pembangunan dapat dilaksanakan sesuai dengan rencana peruntukan berbagai fasilitas kepentingan umum. Di samping itu pihak warga masyarakat pemilik tanah dapat diberikan ganti rugi yang layak, atau dapat diberikan tanah pengganti dan permukiman kembali sehingga tingkat kehidupan sosial ekonominya dapat menjadi lebih baik atau setidaknya tidak menjadi lebih miskin dari sebelum tanah dicabut atau dibebaskan. Pada akhirnya, kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan dapat bermanfaat bagi masyarakat sekitarnya.

4. Asas kepastian

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat dilakukan dengan cara-cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dapat berjalan sesuai dengan ketentuannya dan dipatuhi oleh masyarakat dan semua pihak yang terkait dapat dengan pasti mengetahui hak-hak dan kewajiban masing-masing, agar peraturan itu dapat bermakna sosial dalam arti dapat benar-benar terwujud sebagai perilaku yang riil. Kepastian hukum itu juga harus terdapat di dalam hukum itu sendiri, dimana tiada satupun kalimat atau bahasa yang terdapat dalam undang-undang menimbulkan penafsiran yang berbeda. Di samping itu juga karena hukum itu sendiri, akan menimbulkan kepastian misalnya dengan adanya lembaga pencabutan hak, pembebasan hak atas tanah dan pelepasan hak atas tanah akan menimbulkan kepastian bagi masyarakat untuk mendapatkan ganti rugi yang layak atau tanah pengganti dan permukiman yang baru.

Bagi penerima ataupun yang memerlukan tanah harus dapat menikmati ataupun mengusahakan tanah tersebut tanpa gangguan dari pihak manapun juga. Hal ini berarti bahwa karena hukum pemilik tanah melepaskan haknya dan karena hukum juga bagi mereka yang membutuhkan tanah telah mendapatkan tanah dengan pemberian ganti rugi yang layak.

5. Asas keterbukaan

Komunikasi hukum dan pengetahuan hukum adalah faktor yang sangat penting yang dapat mempengaruhi perilaku hukum masyarakat. Warga masyarakat yang terkena dampak pencabutan atau pembebasan tanah akan mematuhi atau tidak mematuhi aturan, menggunakan aturan atau menghindari aturan tanpa mengetahui aturan yang sebenarnya. Dengan kata lain aturan harus dikomunikasikan kepada pemilik tanah dan pemilik tanah harus memperoleh pengetahuan tentang isi aturan itu. Semua aturan yang bersifat teknis, aturan administratif secara rinci harus disampaikan kepada pemilik tanah, agar tidak terjadi kekeliruan yang menimbulkan konflik.

Dalam proses pencabutan atau pembebasan tanah, pemilik tanah yang terkena dampak berhak mengetahui informasi berkenaan dengan perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan perolehan tanah dan permukiman kembali. Informasi tentang proyek dan dampaknya, kebijakan ganti kerugian dan jadwal pembangunan, rencana permukiman kembali dan lokasi pengganti, lembaga yang bertanggung jawab, jadwal kegiatan dan tata cara menyampaikan keberatan, wajib disampaikan dan diketahui oleh pemilik tanah yang terkena dampak. Penyebaran informasi dapat dilakukan melalui penyuluhan hukum dan media yang dapat dijangkau.

6. Asas kesepakatan

Seluruh kegiatan pencabutan hak dan segala aspek hukumnya, seperti pemberian ganti rugi, permukiman kembali dan pemulihan kembali kondisi sosial ekonomi, hukum harus dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah. Kesepakatan ini dilakukan atas dasar persetujuan kehendak kedua belah pihak tanpa adanya unsur paksaan kesilapan dan penipuan serta dilakukan dengan itikad baik.

Dalam pelaksanaan kesepakatan itu dilaksanakan adanya unsur kesilapan, paksaan dan penipuan maka kesepakatan itu dapat dibatalkan. Penipuan yang terjadi dalam pelaksanaan kesepakatan pencabutan atau pembebasan hak-hak atas tanah dapat terjadi misalnya semula maksud pembebasan atas tanah tersebut diperuntukan membangun sarana kepentingan umum yang non komersil. Tetapi dalam pelaksanaannya tanah itu diperuntukan untuk membangun proyek yang bertujuan komersil, misalnya pembangunan plaza, rumah mewah, jalan toll dan lain-lain. Unsur paksaan dalam pelaksanaan menempuh kesepakatan itu kerap terjadi dalam praktek pencabutan atau pembebasan tanah untuk kepentingan pembangunan yakni dilakukan di bawah ancaman secara fisik, maupun non fisik kepada para pemilik tanah, pada waktu musyawarah dilakukan, misalnya musyawarah tersebut selalu diikutsertakan unsur-unsur militer dan sebagainya. Sehingga pemilik tanah terpaksa menyetujui pencabutan atau pun pembebasan terhadap hak atas tanah mereka.

Kegiatan pelaksanaan fisik dari pencabutan hak tersebut baru dapat dilakukan, apabila telah terjadi kesepakatan antara para pihak mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi telah disepakati, baik mengenai jumlah uang yang akan diterima atau tempat dan lokasi tanah pengganti dan tempat permukiman kembali telah disetujui bersama, serta uang ganti rugi telah diterima dengan baik oleh pemilik tanah yang terkena pembebasan.

7. Asas keikutsertaan

Peran serta semua pihak yang terkait secara aktif dalam proses pencabutan dan atau pembebasan akan menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat memperkecil kemungkinan timbulnya penolakan terhadap kegiatan pencabutan dan atau pembebasan tanah. Pemilik tanah yang terkena dampak, LSM dan masyarakat di lokasi pemindahan dilibatkan dalam tahap pengumpulan data, perencanaan permukiman kembali dan pelaksanaan proyek. Komunikasi dan konsultasi dengan pihak yang terkait dilakukan secara intensif dan berkesinambungan untuk saling memberi masukan yang diperlukan.

8. Asas kesejahteraan

Pencabutan atau pembebasan tanah dilakukan dengan upaya untuk meminimalkan dampak negatif atau dampak penting yang mungkin timbul dari kegiatan pembangunan, disertai dengan upaya untuk memperbaiki taraf hidup pemilik tanah yang terkena dampak, sehingga kesejahteraan sosial ekonomi menjadi lebih baik atau minimal setara dengan keadaan sebelum pencabutan atau pembebasan.

9. Asas keberlanjutan

Kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, untuk menciptakan tata ruang kota yang sesuai dengan konsep kota yang telah direncanakan oleh pemerintah.

10. Asas keselarasan

Pengadaan Tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan pemilik tanah dan negara. Asas ini dimaksudkan untuk menempatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang tanahnya dicabut atau dibebaskan harus diletakkan secara sejajar dalam seluruh proses pengambilalihan tanah.

Dengan demikian kaitkan dengan teori pengadaan tanah menurut Boedi Harsono pengadaan tanah yaitu : Perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan, dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya, melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara empunya tanah dan pihak yang memerlukannya. Dalam hal ini penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum melalui pelaksanaan pengadaan tanah oleh Menteri di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang. Pengadaan Tanah di Indonesia dalam kebijakan pemerintah dijabarkan dua komponen penting pengadaan tanah jika negara “terpaksa” untuk memperoleh tanah dari masyarakat, yaitu hak dilakukan sematamata untuk kepentingan umum dan pemegang hak atas tanah harus di berikan ganti kerugian. Pada hakikatnya pengadaan tanah adalah tindakan pemerintah untuk mengambil alih tanah untuk kepentingan umum, berdasarkan pertimbangan untuk mencapai kesepakatan tentang pelepasan hak dan kompensasi sebelum mengambil hak pencabutan. Dalam menjalankan fungsi perolehan tanah, kegiatan ini akan memperoleh dua hasil, yaitu perolehan tanah yang ditentukan oleh pemerintah dan tanah pihak lain.

KESIMPULAN

Kepastian hukum pelaksanaan konsinyasi ganti rugi pengadaan tanah berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 sudah diatur dalam sebagai payung hukum, sehingga dalam peraturan tersebut telah diatur mengenai prosedur-prosedur dalam tahapan pembebasan/pengadaan tanah yang efektif dengan melibatkan stakeholder atau pemangku kepentingan, serta instansi-instansi lainnya, seperti Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) guna menghindari penafsiran dan masalah hukum, terutama berkaitan dengan ketentuan Pasal 31 sampai dengan Pasal 44.

DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono, *Hukum Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008
- Darji Darmodiharjo dan Shidarta, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum – Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008
- Fence, M. Wantu, *Peranan Hakim Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan di Peradilan Perdata*, Disertasi Fakultas Hukum Universitas Gadjahmada, Yogyakarta, 2011.
- Fernando M. Manullang, *Menggapai Hukum Berkeadilan*, Kompas, Jakarta, 2007.
- George Whitecross Paton, “A Text-Book of Jurisprudence”, Oxford at The Clarendon Press, 1951, terjemahan Arief, S.S.T, Pustaka Tinta Mas, Surabaya, 1951 .
- Lawrence Friedman, “American Law”, terjemahan: Wishnu Basuki W.W. Norton & Company, London, 1984.
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan – Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2018
- Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria*, Citra Media, Yogyakarta, 20075.
- Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum – Suatu Tawaran Kerangka Berpikir* Refika Aditama, Bandung, 2009.
- Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan, sebuah refleksi keadilan hukum progresif* Thafa media, Yogyakarta, 2018.
- Widhi Handoko, *Op.Cit*, Thafa media, Yogyakarta, 2014.
- Peraturan Perundang-Undangan**
- Undang-Undang Dasar 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Peraturan Pemerintah nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah No 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah nomor tahun 2023 Tentang Perubahan Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Jurnal :

Sutanto, Asas Pengadaan Tanah, e-journal.uajy.ac.id/, access 28 Mai 2023.