

Gorontalo Law Review

Volume 8 - No. 1 – April 2025

E-ISSN: 2614-5030 P-ISSN: 2614-5022



TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KETIDAKSESUAIAN DALAM PEMBERIAN GANTI RUGI ATAS TANAH MILIK PRIBADI UNTUK KEPENTINGAN UMUM PADA RELOKASI PEDAGANG KAKI LIMA

Sela Dewi Triani

Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa timur
seladewitriani@gmail.com

Aldira Mara Ditta Caesar Purwanto

Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa timur
Aldira.ih@upnjatim.ac.id

Abstrak

Pengadaan tanah untuk kepentingan publik sering kali penting untuk pembangunan, namun sering juga menimbulkan masalah, terutama dalam hal pemberian kompensasi yang tidak sesuai kepada pemilik tanah. Penelitian ini bertujuan untuk memahami akibat hukum dari ketidaksesuaian tersebut dan bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan hukum normatif, dengan mengumpulkan data dari studi kepustakaan dan analisis terhadap peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketidaksesuaian dalam ganti rugi dapat menyebabkan kerugian ekonomi dan masalah hukum bagi pemilik tanah. Namun, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengatur mekanisme yang transparan dan adil dalam menentukan ganti rugi, yang mencakup nilai tanah, bangunan, tanaman, serta kerugian fisik dan non-fisik.. Proses ini memastikan mekanisme yang transparan dan adil dalam pemberian ganti rugi. Ketidaksesuaian penilaian dapat menimbulkan sengketa, namun pemilik tanah memiliki hak untuk mengajukan keberatan melalui mekanisme hukum preventif dan represif melalui pengadilan. Penelitian ini menyoroti pentingnya transparansi dan keadilan dalam proses pengadaan tanah agar kepentingan publik bisa terpenuhi tanpa mengabaikan hak pemilik tanah.

Kata Kunci: Tinjauan yuridis; Ganti rugi; Tanah pribadi; Kepentingan umum.

Abstract

Land acquisition for public interest is often important for development, but it often also causes problems, especially in terms of providing inappropriate compensation to landowners. This study aims to understand the legal impact of such inconsistencies and how legal protection for landowners is regulated in Law Number 2 of 2012. This

study was conducted using a normative legal approach, using data from literature studies and analyzing relevant legislation and court decisions. The results of the study indicate that that discrepancies in compensation can result in economic losses and legal issues for landowners. However, Law No. 2 of 2012 establishes a transparent and fair mechanism for determining compensation, covering land value, buildings, plants, and both physical and non-physical losses. This process ensures fairness and transparency in compensation. Discrepancies in assessment can lead to disputes, but landowners have the right to file objections through preventive and repressive legal mechanisms via the court. The study highlights the importance of transparency and fairness in land acquisition processes to meet public interests without neglecting landowners' rights.

Keywords: *Legal review; Compensation; Private land; Public interest.*

1. PENDAHULUAN

Tanah berperan penting dalam hidup manusia, yakni sebagai aset sosial dan aset negara. Dalam era pembangunan yang semakin pesat, kebutuhan akan tanah untuk proyek-proyek publik tidak dapat dihindari. Proyek-proyek ini mencakup pembangunan infrastruktur, fasilitas umum, dan berbagai inisiatif lain yang bertujuan meningkatkan kualitas hidup masyarakat (Silvianingtias, I., Budisetyowati & Atmoko, 2023).

Pengadaan tanah adalah proses memperoleh tanah dengan menyerahkan kompensasi kepada pemilik yang bersedia melepaskan tanah tersebut. Ganti rugi ini biasanya mencakup tanah itu sendiri, bangunan, tumbuhan, maupun barang lain yang ada di dalamnya. Proses ini dapat dijalankan oleh pemerintah ataupun pihak swasta, tergantung pada kebutuhan proyek yang sedang dilakukan. Selama bertahun-tahun, pengadaan tanah telah menjadi bagian penting dari pembangunan negara. Contohnya, proyek infrastruktur seperti jalan tol, jalur kereta api, dan bandara sering memerlukan tanah milik pribadi. Sejak masa setelah Perang Dunia, banyak negara berfokus pada pembangunan dan perbaikan infrastruktur, yang sering melibatkan pengadaan tanah. Dalam pelaksanaannya, proses ini melibatkan berbagai pihak dengan kepentingan masing-masing (Angela & Setyawati, 2022).

Pemerintah bertanggung jawab mengelola proses pengadaan lahan, sementara pengembang proyek dan pemilik lahan memiliki peran penting dalam menyetujui besaran kompensasi. Selain itu, masyarakat sekitar juga sering terdampak, seperti kehilangan tempat tinggal atau perubahan lingkungan akibat pengadaan lahan. Kompensasi dalam pengadaan lahan adalah imbalan yang diberikan untuk pemilik lahan atau pihak yang memiliki hak terhadap lahan tersebut, ketika lahan dimanfaatkan untuk kepentingan umum, contohnya pembuatan infrastruktur atau fasilitas umum lainnya. Tujuannya adalah memastikan pemilik lahan memperoleh kompensasi yang memadai dan cocok terhadap lahan yang mereka lepaskan.

Karena berkaitan dengan hak-hak pemilik lahan, proses pemberian kompensasi harus dilakukan secara transparan, adil, dan berdasarkan prinsip keadilan. Ini penting sehingga seluruh pihak yang ikut andil merasa dihargai dan diperlakukan dengan adil. Proses pengadaan lahan sering melibatkan penggunaan lahan milik pribadi, yang bukan hanya memiliki nilai ekonomi melainkan nilai sosial dan budaya yang besar bagi pemiliknya. Oleh karena itu, pemberian ganti rugi yang wajar atas lahan milik pribadi yang digunakan untuk kepentingan umum menjadi isu utama yang memerlukan perhatian serius.

Proses pengadaan lahan juga harus dilakukan dengan menghormati hak asasi individu, termasuk hak atas kepemilikan dan hak untuk menerima

kompensasi yang layak. Pengadaan lahan mencakup seluruh tindakan untuk memperoleh lahan dengan memberikan kompensasi kepada pihak yang menyerahkan lahan beserta bangunan dan aset terkait lainnya. Proses ini bisa dilaksanakan oleh pemerintah maupun pihak swasta dan telah menjadi bagian penting dari perkembangan negara selama beberapa dekade terakhir.

Dalam pengadaan lahan, berbagai pihak memiliki kepentingan yang beragam. Pemerintah bertugas menjalankan proses tersebut, sementara pengembang dan pemilik lahan berperan dalam negosiasi kompensasi. Komunitas lokal juga dapat terdampak oleh pengadaan lahan, baik melalui kehilangan tempat tinggal maupun akibat perubahan lingkungan.

Ganti rugi dalam pengadaan tanah adalah kompensasi bagi pemilik tanah yang terjangkit efek dari proyek pembangunan. Tujuannya adalah memberikan kompensasi yang adil kepada pemilik yang harus melepaskan hak atas tanah mereka. Proses ganti rugi harus transparan, adil, dan sesuai dengan prinsip keadilan (Sahara, dkk. 2023)

Namun, sering kali terdapat ketidaksesuaian dalam pemberian ganti rugi yang menjadi masalah kompleks. Mekanisme musyawarah untuk mencapai kesepakatan jumlah ganti rugi sering kali tidak berhasil, sehingga pemerintah harus menetapkan jumlah ganti rugi secara sepihak demi kepentingan umum. Ketidaksesuaian ini dapat memicu konflik antara pemilik tanah dan pemerintah serta mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap proses pengadaan tanah. Negosiasi terkait jumlah dan bentuk ganti rugi sering kali menjadi tahap yang paling kompleks dan berkepanjangan karena sulitnya mencapai kesepakatan di antara pihak-pihak yang terlibat (Faradita, 2023).

Pemerintah Kabupaten Jombang melalui Disperindag telah membebaskan lahan di Jalan Ahmad Dahlan No. 19 untuk dijadikan pusat kegiatan Pedagang Kecil dan Menengah (PKL). Namun, proses ini memicu konflik karena nilai ganti rugi dianggap tidak wajar. Salah satu pemilik tanah mengajukan protes kepada Pengadilan Negeri Jombang, dengan alasan bahwa besaran kompensasi yang disahkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) pada 2022 kurang dari sepertiga nilai penilaian tahun 2021. Pemohon berpendapat bahwa nilai tanah seharusnya meningkat setiap tahun (Putusan Direktori, 2022).

Perpu yang mengatur mengenai pengadaan lahan untuk kepentingan umum telah mengalami perkembangan seiring waktu. Perubahan tersebut mencerminkan perubahan dalam cara pandang masyarakat terhadap hak properti dan hak individu. Sebagai contoh, perubahan dalam kerangka hukum dapat menciptakan sistem kompensasi yang lebih adil atau memperkuat perlindungan terhadap hak pemilik tanah. Pengaturan tersebut diatur dalam Undang-undang No. 12 Tahun 2012 mengenai Pengadaan/pembelian Tanah, yang selanjutnya disebut UU Pengadaan Tanah.

Urgensi penelitian ini terletak pada prinsip keadilan dan kompensasi yang memadai. Hal ini menunjukkan pentingnya menghormati hak pemilik lahan yang harus melepaskan aset mereka demi kepentingan umum. Prinsip ini menegaskan kebutuhan untuk memberikan ganti rugi yang sepadan dengan nilai aset yang dilepaskan. Meskipun peraturan ini dirancang dengan tujuan yang baik, pelaksanaannya sering kali menghadapi berbagai hambatan dan ketidaksesuaian.

Dari penjabaran sebelumnya, ditarik tujuan penelitian, yakni mengevaluasi ketidaksesuaian dalam pemberian ganti rugi atas lahan pribadi yang dipakai untuk kepentingan publik, khususnya di konteks relokasi pedagang kaki lima. Selain itu, penelitian ini juga akan mengkaji perlindungan hukum akan hak pemilik lahan berlandaskan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012.

2. METODE PENELITIAN

Metode yang diterapkan dalam penelitian ini ialah yuridis normatif, yaitu penelitian yang menitikberatkan pada norma-norma hukum yang berjalan dan bagaimana penerapannya dalam suatu kasus tertentu. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji masalah yang berkaitan dengan ketidaksesuaian dalam pemberian kompensasi atas tanah milik pribadi bagi kepentingan publik serta perlindungan hukum bagi pemilik tanah sejalan dengan UU No. 2 Tahun 2012. Pendekatan yang digunakan terdiri dari dua jenis, yakni pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan perundang-undangan dilaksanakan melalui proses memeriksa dan menganalisis peraturan-peraturan yang relevan, seperti Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, sementara pendekatan konseptual bertujuan untuk memahami teori dan prinsip hukum yang mendasari peraturan itu.

Tiga kategori bahan hukum dijadikan sebagai sumber data dalam penelitian. Pertama, bahan hukum primer, yaitu undang-undang dan dokumen hukum lain yang menjadi acuan utama penelitian. Kedua, bahan hukum sekunder, berupa buku, jurnal akademik, dan artikel yang membantu memberikan penjelasan lebih mendalam terkait aturan hukum. Ketiga, bahan non-hukum, yaitu informasi yang diperoleh melalui wawancara dengan hakim untuk menggali pandangan dan pengalaman praktis terkait isu yang sedang diteliti.

Pengumpulan data dilakukan dengan dua metode utama. Studi kepustakaan digunakan untuk mengumpulkan informasi dari dokumen hukum, buku, dan artikel, Data yang didapat kemudian dianalisis dengan metode deskriptif kualitatif, maksudnya data diorganisasi dan dijelaskan secara mendetail agar dapat memberikan pemahaman yang jelas mengenai masalah yang diteliti. Analisis ini membantu menilai bagaimana aturan hukum diterapkan dan memastikan bahwa proses pemberian kompensasi dilakukan secara adil sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Metode ini dirancang untuk memberikan pemahaman yang mudah dipahami terkait mekanisme pemberian kompensasi atas tanah, sekaligus menawarkan solusi praktis dan sesuai dengan ketentuan hukum untuk mendukung orang-orang yang ikut serta dalam prosedur pengadaan tanah.

3. PEMBAHASAN

a) Akibat Hukum Terhadap Pemilik Tanah Atas Ketidakesuaian Pemberian Ganti Rugi Atas Tanah Milik Pribadi yang Digunakan untuk Relokasi Pedagang Kaki Lima

- 1) Pemenuhan nilai kelayakan dan keadilan dalam penilaian ganti rugi yang dilakukan oleh Tim Penilai.

Keadilan adalah asas utama dalam pemberian kompensasi, terutama dalam proses pengadaan lahan guna kepentingan publik. Kompensasi mestinya diberikan sejalan dengan harga pasar agar pemilik lahan merasa dihargai dan tidak dirugikan. Proses ini memerlukan penilaian yang jujur, terbuka, dan netral sehingga semua pihak dapat menerima hasilnya dengan baik. Bagi masyarakat, lahan tidak hanya bernilai ekonomis tetapi juga memiliki arti sosial, budaya, dan religius. Lahan sering menjadi tempat tinggal dan sumber mata pencaharian, sehingga pengambilalihannya harus mempertimbangkan dampak sosial dan ekonomi yang terjadi. Perlindungan atas hak kepemilikan lahan juga dijamin oleh UUD 1945, seperti yang tercantum dalam Pasal 28 H dan Pasal 28 J, yang memastikan bahwa lahan tidak boleh diambil tanpa alasan yang jelas dan kompensasi yang layak.

UU No. 2 Tahun 2012 hadir untuk mengorganisir pengadaan lahan agar lebih terstruktur, adil, dan memastikan pemberian kompensasi yang pantas. Dalam undang-undang ini, Penilai Pertanahan memegang peranan penting dalam menentukan nilai lahan secara objektif. Penilaian mencakup lahan itu

sendiri, bangunan, tumbuhan, benda terkait, hingga kerugian non-fisik seperti kehilangan pekerjaan atau biaya relokasi, yang semuanya dihitung berdasarkan nilai pasar yang berlaku. Sebelum undang-undang ini diberlakukan, proses pemberian kompensasi sering menghadapi hambatan, seperti dominasi pemerintah dalam penilaian yang menyebabkan keputusan cenderung menguntungkan salah satu pihak. Nilai lahan sering kali tidak sesuai dengan NJOP atau harga pasar, bahkan terkadang terdapat praktik yang tidak transparan sehingga merugikan pemilik lahan.

Proses pengadaan lahan kini lebih adil dan profesional setelah adanya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Penilai Pertanahan diwajibkan untuk mempertimbangkan potensi terbaik dari pemanfaatan lahan tersebut. Hasil penilaian ini kemudian menjadi dasar dalam musyawarah antara pemilik lahan dan pemerintah untuk menetapkan nilai kompensasi. Penilaian juga dilakukan dengan metode yang terukur, seperti membandingkan harga pasar lahan di lokasi sekitar.

Dengan ketentuan ini, diharapkan proses pengadaan lahan tidak hanya melindungi hak pemilik, tetapi juga memenuhi kebutuhan masyarakat secara keseluruhan. Pendekatan yang terbuka dan adil ini diharapkan dapat mencegah konflik serta memastikan proses berjalan lancar dan saling menguntungkan. Satuan tugas dalam Panitia Pengadaan Tanah, sebagaimana ditetapkan dalam PP No. 19 Tahun 2021, bertugas memastikan proses pengadaan tanah untuk keperluan umum berjalan dengan lancar. Mereka memiliki tanggung jawab mengumpulkan dan menganalisis informasi mengenai kepemilikan, pemanfaatan, dan penggunaan tanah secara cermat agar pengambilan keputusan berdasarkan data yang valid. Proses ini memerlukan penilaian yang jujur dan kolaborasi dengan berbagai pihak untuk mempertimbangkan setiap aspek yang relevan.

Proses pengadaan tanah melibatkan pengecekan dan validasi data yang mendalam guna menghindari kesalahan. Tim Panitia Pengadaan Tanah melibatkan berbagai pihak, seperti sekretaris daerah, kepala BPN, instansi perencanaan pembangunan, kepala wilayah hukum, bupati/wali kota, dan akademisi.

Ada dua satuan tugas utama yaitu Satgas A (Data Fisik) yang berfungsi mengurus data fisik, seperti penguasaan dan pemanfaatan tanah, dengan dukungan surveyor jika dibutuhkan. Dan satgas B (Data Yuridis) yang bertugas mengelola data hukum terkait pihak yang berhak dan objek tanah, dengan melibatkan pakar hukum dan pengelolaan tanah.

Penilai tanah memakai daftar data yang diberikan oleh Satgas B serta estimasi awal dari pihak yang memerlukan tanah. Penilaian ini dilakukan secara mandiri dan mencakup analisis tanah, baik di permukaan maupun di bawahnya, termasuk kerugian fisik dan non-fisik, sesuai aturan dan standar yang berlaku. Data yang rinci dan akurat dari BPN menjadi dasar utama untuk memastikan perhitungan dilakukan secara adil. Keadilan dalam pemberian ganti rugi tercapai dengan mempertimbangkan baik aspek fisik maupun non-fisik, sehingga pemilik tanah menerima kompensasi yang adil, termasuk untuk waktu, usaha, dan emosi yang telah diinvestasikan. Hal ini penting untuk membangun kepercayaan dalam proses pengadaan tanah, agar semua pihak merasa dihormati dan diperlakukan secara adil.

Menurut UU No. 2 Tahun 2012, ganti rugi dihitung oleh Penilai Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang memiliki lisensi, mencakup tanah, bangunan, tanaman, dan kerugian lainnya yang dapat diukur, termasuk kerugian non-fisik seperti kehilangan pendapatan. Namun, penilaian ini sering dianggap terlalu kaku dan kurang mempertimbangkan nilai historis atau nilai budaya, sehingga perlu ada pembaruan dalam undang-undang untuk meningkatkan

profesionalisme dan independensi penilai. Penilaian harga tanah dalam pengadaan untuk kepentingan umum dipengaruhi oleh berbagai faktor, termasuk lokasi tanah, yang berhubungan dengan jarak ke fasilitas penting. Selain itu, penilaian juga mempertimbangkan kualitas tanah, batasan hukum, dan potensi penggunaan tanah di masa depan untuk menghasilkan penilaian yang akurat dan menyeluruh.

- 2) Akibat hukum ganti rugi pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum bagi Negara/Pemerintah Daerah dan Pihak pemilik tanah terkait.

Proses pembelian tanah untuk kepentingan publik mestinya memperhatikan akibat ekonomi dan sosial bagi pemilik tanah, dan kompensasi yang diberikan wajib cocok terhadap nilai tanah serta kerugian yang dialami. Kompensasi bisa berupa uang, tanah pengganti, atau yang lainnya sesuai musyawarah. Penilaian tanah harus adil dan berdasarkan harga pasar yang wajar. Jika kompensasi tidak sesuai, pemilik tanah bisa mengajukan keberatan ke pengadilan. Musyawarah dan keterbukaan penting untuk menjamin proses yang adil dan menghindari perselisihan.

Penentuan harga tanah dalam pengadaan guna kepentingan publik dipengaruhi oleh berbagai faktor, Dalam hal kompensasi ini diberikan semata-mata hanya untuk pihak yang terkena rencana pembangunan dalam pengadaan tanah yang diberikan atas faktor fisik semata, padahal ada faktor non fisik juga, maka seharusnya yang berhak menerima kompensasi tidak terbatas pada 2 (dua) subyek diatas. Karena pada prinsipnya kompensasi diberikan langsung kepada masyarakat yang karena pelaksanaan pembangunan mengalami atau akan mengalami dampak pada hak dan kepentingan atas tanah, dan/atau bangunan, dan/atau tanaman, dan atau benda-benda lain yang ada diatasnya. Semakin banyak faktor yang dipertimbangkan, semakin tepat penilaian yang dihasilkan.

b) Perlindungan Hukum Terhadap Hak Pemilik Tanah yang Tanahnya Digunakan untuk Relokasi Pedagang Kaki Lima Menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012

- 1) Hak-Hak Pemilik Tanah Yang Dilindungi UU No. 2 Tahun 2012 Sebagai Bentuk Perwujudan Perlindungan Hukum Yang Paling Esensial Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Semua orang memiliki hak memiliki tanah, dan apabila tanah itu diambil dalam rangka kepentingan publik, maka harus diberikan kompensasi yang adil dan dapat meningkatkan kualitas hidup pemilik tanah, dinyatakan dalam Pasal 28H Ayat 4 UUD 1945 tentang perlindungan hak atas tanah. Terkait hal ini, kompensasi yang cocok dan wajar wajib diberikan oleh pemerintah. Dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum, tahapan pemberian ganti rugi merupakan bagian krusial yang menjamin hak pemilik tanah. Proses ini meliputi beberapa langkah penting yang dirancang untuk memastikan kompensasi yang adil dan sesuai dengan hukum. Dalam Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum khususnya Pasal 3 disebutkan bahwa Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan: perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Pengadaan tanah guna kebutuhan publik melalui beberapa tahap. Pertama, tanah yang akan diambil dinilai berdasarkan berbagai faktor, seperti kondisi fisik tanah, bangunan, tanaman, serta kerugian lainnya. Setelah itu, dilaksanakan musyawarah sehingga dicapai keputusan bersama tentang jumlah ganti rugi, yang bisa berbentuk uang, tanah pengganti, atau yang lainnya sesuai hasil diskusi kedua belah pihak.

Kemudian, setelah kesepakatan tercapai, pihak yang berwenang akan menjalankan proses administrasi sejalan akan peraturan yang tertera. Jika ada perselisihan terkait ganti rugi, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan keberatan melalui jalur hukum. Jika segala upaya gagal, pemerintah berhak

mengambil kembali hak atas tanah, tetapi harus tetap mengganti dengan yang wajar sesuai dengan peraturan yang berlaku.

2) Upaya Perlindungan Hukum Secara Preventif Dan Represif Yang Bisa Dilakukan Pemilik Tanah Dalam Rangka Mewujudkan Perlindungan Hukum Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012

Philipus M. Hadjon membagi perlindungan hukum bagi masyarakat ke dalam dua jenis, yakni perlindungan preventif dan represif. Memberi peluang kepada setiap yang bersangkutan untuk menyampaikan pendapat atau keluhan atas ketetapan pemerintah disahkan, dengan tujuan menghindari sengketa adalah definisi dari perlindungan preventif. Sementara perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang sudah terjadi, biasanya melalui proses peradilan. Masalah sering timbul dalam pengadaan tanah, terutama terkait dengan ganti rugi yang dianggap tidak adil. Hal ini bisa disebabkan oleh perbedaan penilaian tanah atau ketidaktahuan pemilik tanah tentang hak mereka. Untuk mencegah perselisihan, langkah preventif seperti memberikan pemahaman yang jelas kepada pemilik tanah tentang peraturan, memastikan kelengkapan dokumen, serta melibatkan mereka dalam sosialisasi sangat penting.

Sosialisasi pengadaan tanah harus melibatkan tokoh masyarakat dan warga setempat agar ganti rugi yang diberikan adil dan sesuai. Proses musyawarah untuk menentukan ganti rugi juga harus mengedepankan keterbukaan dan kesepakatan antara pihak yang membutuhkan tanah dan pemiliknya. Jika musyawarah tidak berjalan dengan adil, pihak yang dirugikan bisa mengajukan keberatan ke pengadilan.

Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 mengatur musyawarah dalam dua tahap: pertama untuk konsultasi publik mengenai lokasi pembangunan, dan kedua untuk menetapkan ganti rugi. Semua proses ini harus didasarkan pada kesepakatan bersama tanpa paksaan. Jika ada perselisihan terkait ganti rugi, pihak yang berhak bisa mengajukan keberatan ke pengadilan, dan jika perlu, mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Namun, jika pengadaan tanah dilakukan dengan prinsip keadilan dan musyawarah yang baik, sengketa seharusnya dapat dihindari tanpa harus melalui pengadilan. Pengadilan Negeri dalam menangani keberatan yang diajukan oleh pihak yang berhak akan memutuskan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Sebagai pertimbangan dalam memutus putusan atas besarnya ganti kerugian, pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian ganti kerugian. Sedangkan bagi pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri mengenai besarnya ganti kerugian, maka dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung RI. Dalam hal ini Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. Selanjutnya terhadap putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

4. PENUTUP

Beberapa kesimpulan hasil yang dapat ditarik setelah dilakukannya penelitian ialah,:

- a) Penentuan nilai ganti rugi tanah dilakukan oleh tim independen sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan UU No. 2 Tahun 2012. Nilai ganti rugi dihitung dengan mempertimbangkan faktor-faktor seperti lokasi, kondisi lingkungan, dan kerugian non-fisik seperti kehilangan hak atas tanah. Proses ini melibatkan panitia yang secara teliti mengumpulkan dan menganalisis data. Akibat hukum ganti rugi bagi pemilik tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum mencakup hak atas

kompensasi yang adil, hak untuk mengajukan keberatan, serta perlindungan hak selama proses berlangsung, sesuai dengan UU No. 2 Tahun 2012. Ganti rugi dapat berupa uang, tanah pengganti, atau bentuk lain yang disepakati, dengan penilaian yang harus berdasarkan nilai pasar wajar.

- b) Pemilik tanah berhak memperoleh ganti rugi yang sesuai dengan nilai tanah dan kerugian lainnya. Proses pengadaan tanah terdiri dari beberapa tahapan, mulai dari perencanaan, persiapan, pelaksanaan, hingga penyerahan hasil. Perlindungan hukum bagi pemilik tanah mencakup hak untuk memperoleh informasi yang jelas dan hak untuk berpartisipasi dalam musyawarah yang menentukan ganti rugi. Jika ada ketidaksepakatan mengenai nilai ganti rugi, penyelesaian dapat dilakukan baik melalui pendekatan preventif atau represif dengan menjadikan pengadilan sebagai opsi untuk penyelesaian sengketa.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Angela, K., & Setyawati, A. (2022). *Analisis Pelaksanaan Pengadaan Tanah di Atas Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat dalam Rangka Proyek Strategi Nasional (PSN) Demi Kepentingan Umum*. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 3(3), 210.
- Arba, H. M. (2019). *Hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum*. Sinar Grafika, Jakarta
- Bahder Johan Nasution. (2008). *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Mandar Maju, Bandung. h. 8
- Bastanta, A., & Sitabuana, T. H. (2024). *Pemenuhan Asas Keadilan dalam Pemberian Ganti Kerugian Terhadap Pemilik Tanah Akibat Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. *UNES Law Review*, Volume 6 Nomor (3), h. 8463-8471.
- Faradita, G. G. (2023). *Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kelurahan Tuah Negeri Kecamatan Tenayan Raya*. Skripsi, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau. h. 54
- Kurniawan, Y. (n.d.). *Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI dan SPI)*.
- Limbong, Bernhard, (2011). *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta.
- Marzuki, Peter Mahmud (2016). *Penelitian Hukum*, Prenadamedia Group. Jakarta.
- Prabandari, L. N. D. S., Arthanaya, I. W., & Suryani, L. P. (2021). *Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum*. *Jurnal Analogi Hukum*, Volume 3 Nomor (1), Hal. 1-11.
- Putusan Direktori, 155/Pdt.P/2022/PN Jbg. Mahkamah Agung
- Sahara, W., Yamin, M., Zaidar, Z., & Kaban, M. (2023). *Ganti Kerugian Terhadap Pembebasan Lahan Proyek Pembangunan Irigasi Batang Bayang*. *Locus Journal of Academic Literature Review*, h. 348.
- Silvianingtias, I., Budisetyowati, D. A., & Atmoko, D. (2023). *Analisis Yuridis Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Di Bawah 5 (Lima) Hektar (Pembangunan Instalasi Pengelolaan Air Sistem Penyediaan Air Minum (Ipa Spam) Regional Jatiluhur I)*. *JIM: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Pendidikan Sejarah*, 8(4), 5330.
- Sudana, E. H., Gozali, D. S., & Yusran, A. (2022). *Asas Keadilan dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*. *Notary Law Journal*, Volume 1, Nomor 1, Hal. 49-62.
- Suhartoyo, S. (2021). *Analisis Terhadap Penetapan Nilai Ganti Untung Pengadaan*

Tanah untuk Kepentingan Umum dalam Pembangunan Jalan Tol.
Administrative Law and Governance Journal, Volume 4 Nomor (2), h.
326-338.