

ANALISIS PUTUSAN PENOLAKAN TERHADAP KEBERATAN HARGA GANTI RUGI TANAH HAK GUNA USAHA

Rizki Armayadi Islami¹, Mhd. Bahlian, S.H.,M.H², Fatimah, S.H.,M.H³

¹Mahasiswi Fakultas Hukum, ^{2,3} Dosen Fakultas Hukum Unsam

Fakultas Hukum, Universitas Samudra

Jl. Meurandeh, Langsa Lama, Kota Langsa, Aceh 24415

¹aneukagam26@gmail.com, ²mhdbahlian@gmail.com, ³fatimahsyahru@unsam.ac.id

Abstrak

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 maupun Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menyebutkan perkara keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah diajukan kepada pengadilan negeri setempat. Pengadilan Negeri harus menjatuhkan putusan tidak lebih dari 30 hari kerja sejak tanggal registrasi perkara. Pemohon dapat mengambil upaya kasasi dan diajukan tidak lebih dari 14 hari kerja setelah Pengadilan Negeri mengucapkan putusan. Memori kasasi diajukan tidak lebih dari 7 hari kerja setelah pernyataan kasasi. Kasus yang terjadi di Pengadilan Langsa dalam Perkara Nomor 14/Pdt.G/2018/PN Lgs dimana PT. Cut Meutia Medika Nusantara adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 20.000 M². hasil persidangan hakim Pengadilan Negeri Langsa memutuskan menolak keberatan pihak PT. Cut Meutia Medika Nusantara, sehingga PT. Cut Meutia Medika Nusantara melakukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung. Adapun rumusan masalah yang akan diangkat bagaimana proses pengajuan keberatan atas harga rugi tanah dalam Putusan Nomor bagaimana analisa Putusan pengadilan atas harga rugi tanah dalam Putusan Nomor 14/Pdt.G/2018/PN Langsa.

Kata Kunci : *Penolakan, Ganti Rugi Tanah, HGU*

Abstract

Law Number 2 of 2012 as well as Presidential Regulation Number 71 of 2012 mention cases of objection to the form and / or amount of compensation in land acquisition submitted to the local district court. The District Court must ruling no more than 30 working days from the date of case registration. The applicant can take an appeal and submit no more than 14 working days after the District Court pronounces the verdict. Memorandum of appeal is submitted no more than 7 working days after the cassation statement. Case that occurred in Langsa Court in Case Number 14 / Pdt.G / 2018 / PN Lgs where PT. Cut Meutia Medika Nusantara is the legal owner of a 20,000 M2 plot of land. the trial results of the Langsa District Court judge decided to reject the objection of PT. Cut Meutia Medika Nusantara, so that PT. Cut Meutia Medika Nusantara made an appeal to the Supreme Court. The formulation of the problem to be raised is how to process an objection to the price of land loss in Decision Number 14 / Pdt.G / 2018 / PN Langsa, what are the factors that cause the Langsa District Court to reject objections to the price of land compensation in Decision Number 14 / Pdt.G / 2018 / PN Langsa and how the court verdict analysis of the price of land loss in Decision Number 14 / Pdt.G / 2018 / PN Langsa.

Keywords: Rejection, Land Compensation, HGU

A. PENDAHULUAN

Pembangunan yang dilakukan negara Indonesia membutuhkan banyak lahan tanah.¹ Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan suatu kegiatan yang ditujukan untuk memperoleh suatu hak atas tanah yang dialokasikan untuk kegunaan publik dengan cara memberikan ganti kerugian kepada pemilik tanah. Penetapan ganti kerugian sering kali berujung di Pengadilan sebab pemilik tanah tidak setuju dengan bentuk dan nilai yang ditetapkan dalam rapat musyawarah.

Menurut Djuhaendah Hasan tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa untuk kesejahteraan bangsa Indonesia, Memiliki kedudukan istimewa dalam kehidupan bangsa Indonesia, bukan hanya merupakan benda yang memiliki nilai ekonomi yang tinggi tapi juga mengandung aspek spritual.²

Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.³ Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 disebutkan bahwa pengertian pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.⁴

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang merupakan perubahan dari Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005, maka pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah maupun pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.⁵

Di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 maupun Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menyebutkan perkara keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah diajukan kepada pengadilan negeri

¹ Ronald Z. Titahelu, *PenetapanAsas-AsasHukumUmumDalamPenggunaan Tanah UntukSebesar-besarKemakmuranRakyat (Suatu Kajian Fisafati dan TeoritikTentangPengaturan dan Penggunaan Tanah di Indonesia)*, Deepublish, Yogyakarta, 2016, halaman 1

² Sugianto, Leliya, *Pengadaan Tanah untukKepentinganUmum (SebuahanalisisdalamPerspektifHukum dan Dampakterhadapperilakuekonommi Masyarakat)*, deepublish, Yogyakarta, 2017, halaman 1

³ Pasal 1 angka 3 PeraturanPresidenNomor 65 Tahun 2006 tentangPerubahanAtasPeraturanPresidenNomor 36 Tahun 2005 TentangPengadaan Tanah BagiPelaksanaan Pembangunan UntukKepentinganUmum

⁴ Umar Said Sugianto, dkk, *HukumPengadaan Tanah (PengadaanHakAtas Tanah UntukKepentinganUmumPra dan PascaReformasi)*, Setara Press, Malang, 2015, halaman 25

⁵ Pengadaan Tanah UntukKepentinganUmum, diakses<http://jdih.bpk.go.id/wp-content/uploads/2011/03/PengadaanTanah.pdf>, halaman 2 tanggal 1 Agustus 2019

setempat hal ini berkaitan dengan kewenangan relatif yang secara khusus telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 maupun Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 yaitu kewenangan memutus perkara keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah ada pada pengadilan negeri dimana tanah terletak bukan pada pengadilan negeri dimana Tergugat/Termohon bertempat tinggal atau pada pengadilan negeri dimana Penggugat/Pemohon bertempat tinggal seperti lazimnya hukum acara mengenai wewenang relatif yang diatur dalam ketentuan Pasal 118 HIR/142 RBG

Nilai ganti kerugian yang dinilai oleh Penilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.⁶ Besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian oleh Penilai disampaikan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian. Penetapan besarnya nilai ganti kerugiandilakukanoleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik tersebut.

Pengadilan Negeri harus menjatuhkan putusan tidak lebih dari 30 hari kerja sejak tanggal registrasi perkara. Pemohon dapat mengambil upaya kasasi dan harus diajukan tidak lebih dari 14 hari kerja setelah Pengadilan Negeri mengucap kan putusan. Memori kasasi diajukan tidak lebih dari 7 hari kerja setelah pernyataan kasasi. Termohon dapat menjawab memori kasasi melalui kontra memori kasasi dalam 7 hari kerja setelah pemberitahuan Memori Kasasi. Putusan Mahkamah Agung bersifat final dan mengikat dan tidak tersedia upayaPeninjauan Kembali.

Kasus yang terjadi di Pengadilan Langsa dalam Perkara Nomor 14/Pdt.G/2018/PN Lgs dimana PT. Cut Meutia Medika Nusantara adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 20.000 M², yang terletak di Desa Timbang Langsa, Kecamatan Langsa Baro Kota Langsa dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 31/Desa Timbang Langsa. Tanah milik PT. Cut Meutia Medika Nusantara masuk ke dalam area perluasan areal pengadaan tanah yang peruntukan untuk lanjutan perluasan Ruang Terbuka Hijau (RTH) hutan Kota Langsa tahun 2018.

Hasil musyawarah antara PT. Cut Meutia Medika Nusantara dengan pemerintah Kota Langsa tentang penetapan ganti kerugian PT. Cut Meutia Medika Nusantara tidak setuju terhadap jumlah ganti rugi yang ditawarkan oleh pemerintah Kota Langsa sebesar Rp. 105.118.653,- terhadap tanah dan tanaman milik PT. Cut Meutia Medika Nusantara karena harga ganti rugi yang diberikan jauh dari yang yang diharapkan sementara pemerintah Kota Langsa menilai kerugian tersebut berdasarkan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) PT. Cut Meutia Medika Nusantara

⁶Penilaian ganti kerugiandalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, <https://www.hukumproferti.com/articles/penilaian-ganti-kerugian-dalam-pengadaan-tanah-bagi-pembangunan-untuk-kepentingan-umum/diaksestanggal> 6 Maret 2019

mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri Langsa agar di bayar ganti rugi sebesar Rp. 6.295.770.119,- dengan rinci sebagai berikut:

No	Uraian	Jumlah	Harga
1	Luas Tanah	20.000 M ²	Rp. 5.801.000.000,-
2	Tanaman Kelapa Sawit	301 batang	Rp. 203.370.119
3	Ganti Rugi Bangunan	-	Rp. 27.000.000
4	Ganti Rugi Lainnya	-	Rp. 264.400.000,-
Jumlah			Rp. 6.295.770.119,-

Dari hasil persidangan hakim Pengadilan Negeri Langsa memutuskan menolak keberatan pihak PT. Cut Meutia Medika Nusantara, sehingga PT. Cut Meutia Medika Nusantara melakukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung. Dari latar belakang diatas maka menarik untuk penulis kaji secara yuridis, khususnya terkait hukum acara, mengapa tidak ada upaya banding ke Pengadilan Tinggi tetapi langsung upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung.

Dari latar belakang diatas maka rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah bagaimana analisa Putusan pengadilan atas harga rugi tanah Langsa

B. METODE PENELITIAN

Metode Pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Penelitian ini berbasis pada ilmu hukum normatif (peraturan perundang-undangan), tetapi bukan mengkaji mengenai sistem norma dalam aturan perundangan, namun mengamati bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma bekerja dalam masyarakat.⁷Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala Pada penelitian normatif data sekunder sebagai sumber/bahan informasi dapat merupakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Menimbang bahwa maksud dan tujuan keberatan pemohon pada pokok perkaranya adalah mengenai keberatan atas hasil keputusan msuyawarah penetapan ganti kerugian yang dihadiri oleh pemohon dan termohon keberatan serta pihak lain yang terkait berdasarkan surat undangan Nomor 318/11.18.500/XI/2018 tanggal 07

⁷ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, halaman 47

Nopember 2018 tentang pelaksanaan musyawarah di ruang rapat kantor pertanahan kota langsa mengenai besaran ganti rugi pengadaan tanah untuk kelanjutan perluasan ruang terbuka hijau (RTH) Kota Langsa, atas nilai ganti rugi sesuai berita acara kesepakatan Nomor 306/BA-11.18.500/XI/2018 tanggal 12 Nopember 2018 terhadap bagian dari Hak Guna Bangunan Nomor 31/Desa Timbang Langsa tanggal 14 Maret 2017 dengan surat ukur Nomor 169/2017.

Menimbang bahwa besarnya ganti rugi atas tanaman sebanyak 301 pokok kelapa sawit, terhadap obyek yang sama pernah dilakukan penilaian tahun 2017 sesuai dengan laporan Nomor 011/SIH-PN/16/11/2017 dengan indikasi nilai tanaman sawit Rp. 203.477 per batang pohon dan tahun 2018 dinilai sebesar Rp. 163.722 batang pohon sehingga besar ganti rugi untuk 301 batang pohon adalah $301 \times \text{Rp. } 163.722 = \text{Rp. } 49.280.322,-$ (empat puluh Sembilan juta dua ratus delapan puluh ribu tiga ratus dua puluh dua dua rupiah) dan untuk bangunan digunakan acuan BTB (Biaya Teknis Bangunan) sesuai SPI 306, edisi VI tahun 2015, sehingga opini penggantian wajar milik PT. CMN adalah sebesar Rp. 105.118.653,- (seratus lima juta seratus delapan belas ribu enam ratus lima puluh tiga rupiah).

Menimbang bahwa akan tetapi pemohon dalam keberatannya meminta dan memperhitungkan kerugiannya sebesar Rp 5.801.000.000,- (lima milyar delapan ratus satu juta rupiah) nilai ganti kerugian atas tanaman sebanyak 301 pokok sebesar Rp. 203.370.119,- (dua ratus tiga juta tiga ratus tujuh puluh ribu seratus Sembilan belas rupiah) nilai ganti kerugian bangunan sebesar Rp. 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) dan nilai ganti kerugian lainnya yang dapat dinilai sebesar Rp. 264.400.000,- (dua ratus enam puluh empat juta empat ratus ribu rupiah).

Menimbang bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan jelas bahwa pemohon memperhitungkan besarnya ganti kerugian yang mengacu pada penilaian KJPP untuk laporan keuangan dan bukan penilaian KJPP untuk opini nilai penggantian yang wajar sehingga terjadi perbedaan yang signifikan. Oleh karenanya dengan penilaian KJPP yang berbeda peruntukannya tentu tidak akan memperoleh hasil yang sama atau berbeda peruntukannya tentu tidak akan memperoleh hasil yang sama atau berbeda namun wajar.

Berdasarkan uraian di atas, maka majelis hakim berpendapat bahwa permohonan keberatan pemohon tidak beralasan hukum dan patut untuk di tolak sehingga pemohon harus dihukum untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 475.000,- (empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).⁸

Berdasarkan pertimbangan hakim di atas maka dapat dianalisis bahwa pengadaan tanah yang terletak di wilayah pemerintah kota langsa untuk perluasan RTH seluas 20.00 M² H atas nama PT Cut Meutia Medika Nusantara Pada

⁸Wawancara dengan Kurniawan Humas Pengadilan Negeri Langsa tanggal 23 Oktober 2019 (diolah)

hakikatnya tujuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan pemerintah kota langsa adalah untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan pihak yang berhak atau yang memiliki sebelum digunakan untuk kepentingan umum. Tahapan pengajuan pengadaan tanah sudah dilakukan sesuai tahapan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang dimulai dengan prosposal pengadaan tanah, pengumuman dari tim persiapan pengadaan tanah untuk perluasan RTH kemudian dilanjutkan dengan pendataan awal terhadap perluasan RTH kemudian dilaksanakan konsultasi public sampai dengan penilaian harga yang ditetapkan oleh KJPP. Namun pada saat penetapan harga atau nilai ganti rugi yang ditetapkan oleh KJPP tersebut pihak pemilik tanah merasa keberatan dengan anggapan bahwa nilai ganti rugi yang ditetapkan oleh pemerintah kota langsa melalui KJPP jauh di bawah harga pasar maupun nilai jual objek jual tanah.

Berdasarkan ketentuan pihak yang mersa dirugikan atau nilai ganti rugi tidak sesuai tidak sesuai dengan ditetapkan oleh KJPP perarutan perundang-undangan dapat mengajukan keberatan-keberatan ke pengadilan negeri langsa dan persidangan dilaksanakan terkait keberatan oleh PT Cut Meutia Medika nusantara melakukan gugatan dengan putusan Nomor 14/Pdt.G/2018/PN Lgs yang dalam petitiumnya memutuskan menolak keberatan pemohon dan menghukum pemohon untuk membayar biaya perkara sebesar 474.000 rupiah. Hal ini dapat dianalisis bahwa keberatan pemohon ditolak dengan pertimbangan :

1. Bahwa maksud dan tujuan keberatan pemohon pada pokoknya adalah mengenai keberatan atas hasil keputusan musyawarah penetapan ganti kerugian yang dihadiri oleh pemohon dan termohon dan pihak yang terkait
2. Untuk memenuhi ketentuan Pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 menyebutkan Proporsi ruang terbuka hijau pada wilayah kota paling sedikit 30 (tigapuluh) persen dari luas wilayah kota.
3. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sudah dilakukan dengan tahapan : a. Sosialisasi rencana pengadaan tanah untuk perluasan RTH di Kota Langsa. b. Pengumuman tim persiapan pengadaan tanah , c. pendataan awal perluasan RTH, d. Konsultasi public rencana RTH, e. Pengumuman tim persiapan pengadaan tanah f. Pengumuman daftar nominatif pengadaan tanah g. Musyarakah untuk bentuk-bentuk dan besarnya ganti kerugian pengadaan tanah h. Membuat berita acara musyawarah ganti kerugian, melakukan proses pengadaan.
4. Penilaian terhadap besarnya ganti kerugian dilakukan oleh KJPP yang telah mendapat izin praktik penilaian dari kementerian keuangan dan lisensi dari lembaga pertanahan untuk menghitung nilai harga pengadaan tanah.

5. Berdasarkan bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan bahwa pemohon memperhitungkan besarnya ganti kerugian pada penilaian KJPP untuk laporan keuangan dan bukan penilaian

D. SIMPULAN

Analisa putusan pengadilan atas harga rugi tanah dalam Putusan Nomor 14/Pdt.G/2018/PN Langsa adalah dimana PT. Cut Meutia Medika Nusantara menolak penetapan ganti kerugian. dan PT. Cut Meutia Medika Nusantara tidak setuju terhadap jumlah ganti rugi yang ditawarkan oleh pemerintah Kota Langsa sebesar Rp. 105.118.653,- terhadap tanah dan tanaman milik PT. Cut Meutia Medika Nusantara karena harga ganti rugi yang diberikan jauh dari yang yang diharapkan. Sementara pemerintah Kota Langsa menilai kerugian tersebut berdasarkan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). PT. Cut Meutia Medika Nusantara mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri Langsa agar di bayar ganti rugi sebesar Rp. 6.295.770.119,- dan pengadilan negeri langsa memutuskan untuk menolak keberatan pemohonan membayar semua biaya perkara.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku- Buku

- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016
- Djoni Sumardi Gozali, *Hukum Pengadaan Tanah di Indonesia (Pengaturan dan Prosedur serta Tata Cara Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2019
- Ronald Z. Titahelu, *Penetapan Asas-Asas Hukum Umum Dalam Penggunaan Tanah Untuk Sebesar-besarnya Kemakmuran Rakyat (Suatu Kajian Fisafati dan Teoritik Tentang Pengaturan dan Penggunaan Tanah di Indonesia)*, Deepublish, Yogyakarta, 2016
- Sugianto, Leliya, *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Sebuah Analisis dalam Perspektif Hukum dan Dampak terhadap Perilaku Masyarakat)*, deepublish, Yogyakarta, 2017
- Umar Said Sugiarto, dkk, *Hukum Pengadaan Tanah (Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi)*, Setara Press, Malang, 2015, halaman 25

2. Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

3. Sumber Lain

Putusan Pengadilan Negeri Langsa Nomor 14/Pdt.G/2018/PN Lgs

Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, diakses <http://jdih.bpk.go.id/wp-content/uploads/2011/03/PengadaanTanah.pdf>, halaman 2 tanggal 1 Agustus 2019

Penilaian ganti kerugian dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, <https://www.hukumproferti.com/articles/penilaian-ganti-kerugian-dalam-pengadaan-tanah-bagi-pembangunan-untuk-kepentingan-umum/> diakses tanggal 6 Maret 2019