

**STUDI ANALISIS PERBEDAAN PENETAPAN HARGA GANTI
RUGI PENGADAAN TANAH UNTUK RUANG TERBUKA HIJAU
KOTA LANGSA**

Ade Julia Paramitha Army¹, Zainuddin², Zaki Ulya³

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum, ^{2,3} Dosen Fakultas Hukum

Fakultas Hukum, Universitas Samudra

Jln. Meurandeh, Langsa, 24415

¹adejuliparamitha97@yahoo.com, ²zainuddin.nurbed2gmail.com, ³zakiulya@gmail.com

Abstrak

Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum yang tersebar dinyatakan dalam beberapa Pasal bahwa setiap tanah yang akan dimanfaatkan untuk pembangunan kepentingan umum oleh pemerintah daerah akan diberikan ganti rugi yang layak dan adil. Penilaian besarnya nilai ganti rugi dilakukan oleh tim penilai (KJPP) yang disampaikan oleh ketua pengadaan tanah. Berdasarkan penilaian KJPP penilaian ganti rugi atas tanah PTPN-I seluas 31 Hektar yang digunakan untuk Ruang Terbuka Hijau Kota Langsa sebesar Rp. 3.060.128.824,- namun pihak PTPN-I menilai Rp. 90.031.520.000,- akibatnya ada ketidaksesuaian besaran nilai ganti rugi yang diajukan oleh KJPP dengan nilai yang diminta oleh PTPN-I dan akibatnya perselisihan tersebut pihak PTPN-I mengajukan gugatan Kepengadilan Negeri Langsa. dengan Nomor Register 13/Pdt.G/2018/PN Lgs. terhadap perkara tersebut pihak pengadilan memutuskan menolak permohonan nilai ganti rugi yang diajukan PTPN-1 (penggugat).

Kata Kunci : Penetapan Harga, Ganti Rugi, Ruang Terbuka Hijau

Abstract

According to Law Number 2 of 2012 concerning Land Procurement for the Development of Public Interest that is spread in the article it is stated that any land that will be utilized for the development of public interests by the regional government will be given appropriate and fair compensation. Evaluation of the amount of compensation is carried out by the assessment team (KJPP) submitted by the head of land acquisition. Based on KJPP's assessment of compensation for PTPN-I's land area of 31 hectares which was used for the Green Open Space of Langsa City of Rp. 3,060,128,824 but PTPN-I assessed Rp. 90,031,520,000, - as a result there was a discrepancy in the amount of compensation value submitted by KJPP to the value requested by PTPN-I and as a result of the dispute the PTPN-I filed a lawsuit for the Langsa District Court. with the registration number 13 / Pdt.G / 2018 / PN Lgs. with regard to the case, the court decided to reject the request for compensation value submitted by PTPN-1 (the plaintiff)

Keywords: Pricing, Compensation, Green Open Space

A. PENDAHULUAN

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang tersebar dalam beberapa Pasal dinyatakan bahwa setiap tanah yang akan dimanfaatkan untuk pembangunan kepentingan umum oleh

pemerintah daerah akan diberikan ganti rugi yang layak dan adil. Namun yang terjadi pada saat penilaian ganti rugi terhadap tanah hak guna usaha (HGU) milik PTPN-I Aceh seluas 31 Hektar yang akan digunakan untuk membuka ruang terbuka hijau oleh pemerintah Kota Langsa terhadap selisih harga yang sangat signifikan sehingga pihak PTPN-I tidak menerima dan akhirnya menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Langsa dengan Nomor Perkara 13 / Pdt.G / 2018 / PN Lgs .

Penguasaan tanah oleh negara merupakan bentuk tanggung jawab negara dalam mensejahterakan rakyat melalui pemanfaatan sumber-sumber agraria. Konsep tersebut dilakukan untuk mendistribusikan sumber-sumber agraria lebih adil sehingga terjadi pemerataan dalam pemanfaatannya.¹

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 mengenai hak menguasai dari Negara, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 2 UUPA mengatur tentang hak menguasai dari Negara yang memberi wewenang kepada Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, untuk pada tingkatan yang tertinggi berwenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.²

Nilai ganti kerugian yang dinilai oleh Penilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. 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 kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik tersebut.

Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai tersebut menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian. Musyawarah untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian tersebut dilakukan antara Lembaga Pertanahan dengan pihak yang berhak atas ganti rugi dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada

¹ Zainuddin, Zaki Ulya, Dokmein Verklaring Dalam Pendayagunaan Tanah di Aceh, *Jurnal Samudra Keadilan*, Volume 13 Nomor 1, Januari-Juni 2018, halaman 143 di akses <https://ejurnalunsam.id/index.php/jhsk/article/view/699/567> tanggal 1 Februari 2019 Pukul 09.00 WIB

² Priska Yulita Raya, *Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dalam Mewujudkan Kemanfaatan Hukum bagi Masyarakat*, di akses file:///C:/Users/Windows%207%202016/ Downloads/Documents/Jurnal_2.pdf tanggal 1 Februari 2019 Pukul 09.00 WIB

Lembaga Pertanahan. Pelaksanaan musyawarah ini dilaksanakan dengan mengikutsertakan Instansi yang memerlukan tanah.³

Menurut Pasal 1 angka 31 UUPR, ruang terbuka hijau adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang disengaja ditanam.⁴

Kasus yang terjadi di Pengadilan Langsa dimana PTPN-I adalah perusahaan yang sahamnya terdiri dari PT Perkebunan Nusantara III (Persero) dan Pemerintah Republik Indonesia sejak tahun 1972 dan telah menguasai areal lahan perkebunan di Provinsi Aceh termasuk wilayah Langsa berdasarkan Hak Guna Usaha (HGU) yang diterbitkan oleh Lembaga berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional. Dengan Nomor sertifikat HGU Nomor 123/Desa Timbang Langsa, tanggal 16 Desember 1999 dan Surat Ukur Nomor 5/1999, tanggal 18 Desember 1999 atas nama PT Perkebunan Nusantara I.

Pemerintah Kota Langsa terhadap HGU tersebut dimasukkan ke dalam RTRW Kota Langsa untuk dijadikan RTH Hutan Kota Langsa. Pemerintah dalam hal ini melalui Sekretariat Daerah Pemerintah Kota Langsa melalui surat Nomor 005/564/2018 tanggal 28 Mei 2018 mengundang PTPN-I dalam rangka sosialisasi Rencana Pengadaan tanah untuk perluasan ruang terbuka hijau Kota Langsa dimana dalam pertemuan tersebut pemerintah Kota Langsa akan mengadakan kegiatan pengadaan tanah untuk lanjutan perluasan ruang terbuka hijau dan akan melaksanakan pembebasan lahan dengan ganti rugi.

Pemerintah Kota Langsa membayar harga tanah seluas 31 Ha berdasarkan hasil yang di nilai Kantor jasa Penilai Publik sebesar Rp. 3.060.128.824,- (tiga milyar enam puluh juta seratus dua puluh delapan ribu delapan ratus dua puluh empat rupiah) sehingga pihak PTPN-I tidak menyetujui besaran ganti rugi dan merasa keberatan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pihak PTPN-I merasa keberatan terhadap Rp. 3.060.128.824,- (tiga milyar enam puluh juta seratus dua puluh delapan ribu delapan ratus dua puluh empat rupiah) karena berdasarkan perhitungan yang dilakukan pihak PTPN-I sendiri dengan menggunakan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dari pihak PTPN-I perhitungannya adalah Rp. 90.031.520.000,- (sembilan puluh milyar tiga puluh satu juta lima ratus dua puluh ribu rupiah).

Besarnya ganti rugi atas tanaman sebanyak 3742 pokok, terhadap obyek yang sama pernah dilakukan penilaian tahun 2017 sesuai dengan laporan Nomor 011/SIH-

³ Djoni Sumardi Gozali, *Hukum Pengadaan Tanah di Indonesia (Pengaturan dan Prosedur serta Tata Cara Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2019, halaman 44

⁴Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah Dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH*, RajaGraindo Persada, Jakarta, 2008, halaman 229

PN/16/2017 dengan indikasi nilai tanaman sawit Rp. 203.477 per batang pohon dan tahun 2018 dinilai sebesar Rp. 204.390 per batang pohon sehingga besar ganti rugi untuk 3742 batang pohon adalah $3742 \times \text{Rp. } 204.390 = \text{Rp. } 764.830.636,-$ dan untuk bangunan digunakan acuan BTB (Biaya Teknis Bangunan) sesuai SPI 306, edisi VI tahun 2015, Sesuai bukti TK.I.a.2 .

No	Uraian	Banyak	Harga	Jumlah
	Luas tanah	310.400 M ²	-	90.031.520.000
	Sawit	3742 Pohon	204.390	764.830.636
	Musholla	1 Buah	-	494.850.000
	Lain-Lain			264.400.000

Berdasarkan tabel di atas nilai kerugian yang diperhitungkan oleh sipemohon atas tanah yang dimaksud. Pemohon dalam hal ini memperhitungkan nilai kerugian atas luas tanah seluas $\pm 310.400 \text{ M}^2$ sebesar Rp. 90.031.520.000,-, nilai kerugian atas tanaman sebanyak 3742 pokok sebesar Rp. 2.528.275.694,- nilai ganti kerugian bangunan sebesar Rp. 494.850.000,- dan nilai ganti kerugian lainnya yang dapat dinilai sebesar Rp. 264.400.000,-⁵

Berdasarkan hasil pemeriksaan di Pengadilan Negeri Langsa yang memutuskan menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PTPN-I dan mengabulkan besaran tuntutan ganti rugi yang telah ditetapkan oleh KJPP sebesar Rp. 3.060.128.824,-. Atas putusan tersebut pihak PTPN-I mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung berdasarkan uraian diatas penulis untuk meneliti lebih jauh masalah tersebut dan mengangkatnya ke dalam jurnal ilmiah yang berjudul “Studi Analisis Perbedaan Penetapan Harga Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Ruang Terbuka Hijau Kota Langsa”

Atas dasar latar belakang di atas maka rumusan masalah yang dikaji adalah

1. Apa faktor Penyebab Terjadinya Perbedaan Penetapan Harga Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Ruang Terbuka Hijau?
2. Bagaimana penyelesaian Penetapan Harga Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Ruang Terbuka Hijau ?
3. Apa pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Lgs Terhadap Penetapan Harga Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Ruang Terbuka Hijau

⁵ Putusan Pengadilan Negeri Langsa Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Lgs, halaman 33

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini lebih bersifat pada penelitian normatif yang juga disebut sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen Pada penelitian normatif data sekunder sebagai sumber/bahan informasi dapat merupakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier. Oleh karena penelitian ini lebih bersifat penelitian pada data sekunder, sedangkan data primer (data yang diperoleh langsung dari responden) lebih bersifat sebagai pendukung.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Faktor Penyebab Terjadinya Perbedaan Penetapan Harga Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Ruang Terbuka Hijau

Keberadaan lembaga Penilai tanah sebagai pihak yang bertugas melakukan penilaian terhadap tanah yang akan digunakan untuk kepentingan umum sangat menentukan nilai ganti kerugian yang akan diterima oleh pemegang hak atas tanah. Terlebih penilaian yang dilakukannya akan digunakan sebagai dasar musyawarah untuk menetapkan nilai ganti kerugian. Penilai yang profesional dan kredibel mutlak diperlukan jika ingin penyelenggaraan pengadaan tanah benar-benar mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokrasi dan keadilan yang mencerminkan keseimbangan hak antara pemegang hak atas tanah dengan instansi yang membutuhkan tanah.⁶

Menurut Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, “Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”. Penetapan besarnya nilai ganti kerugian per bidang tanah ini dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik.⁷

Selain itu dalam menilai KJPP juga membedakan dimana tanah yang berada di jalan utama, kedua dan sampai pada lokasi tanah yang tidak mempunyai akses jalan serta status tanah itu sendiri. Dalam menilai status tanah melihat daftar nominatifnya, jika disebutkan bahwa ada tanah milik negara maka harganya pasti berbeda dengan yang dimiliki adat. Kalau tanah milik adat maka bisa mencapai Rp. 260.000,-/meter, sedangkan kalau tanahnya milik negara maka bisa jauh lebih murah disamping itu juga melihat data transaksi maupun penawaran yang terjadi di daerah tersebut. mencari berapa harga pasar setelah dicari dan mendapatkan data.

Pelaksanaan pengadaan tanah di lapangan masih ada persoalan yang sering mengganjal, yaitu sulitnya menentukan nilai ganti rugi. Alasannya yang sangat tinggi

⁶ Sulasi Rongiyati, Eksistensi Lembaga Penilai Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, halaman 1, *Jurnal Negara Hukum*, Volume 3 No. 1 Tahun 2012, di akses <https://jurnal.dpr.go.id/index.php/hukum/article/view/221/162> tanggal 20 April 2019 Pukul 11.30 WIB

⁷ Lihat Pasal 63 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

melebihi harga pasaran dan nilai jual objek pokok (NJOP). Adanya permainan para calo tanah baik dari kalangan warga maupun oknum pejabat dan terbatasnya anggaran pemerintah (melalui panitia pengadaan tanah) sehingga sering dengan rakyat pemegang hak atas tanah yang dipicu dengan perminatan harga ganti rugi tersebut.⁸

Dalam kasus penilaian ganti rugi tanah terhadap tanah PTPN I, pihak PTPN I merasa keberatan dengan angka yang sudah ditetapkan oleh KJPP Sih Wirjadi dan Rekan dengan nilai Rp. 3.060.128.824 (tiga milyar enam puluh juta seratus dua puluh delapan ribu delapan ratus dua puluh empat rupiah) sedang Pihak PTPN I melalui KJPP Abdullah Fitriantoro dan Rekan pada tahun 2012 telah melakukan perhitungan terhadap luas 31,04 Ha adalah Rp. 90.031.520.000 (Sembilan puluh milyar tiga puluh satu juta lima ratus dua puluh ribu rupiah).

Pihak PTPN I beranggapan bahwa pihak pemerintah Kota Langsa melalui Dinas Pemuda, Olah Raga dan Pariswisata melalui KJPP nya dalam menetapkan harga ganti rugi tanah tidak menggunakan dasar-dasar perhitungan mengenai patokan harga ganti rugi, terutama dianggap tidak transparan, dan tidak sesuai dengan harga pasar terhadap tanah disekitar objek pengadaan tanah untuk RTH. Disamping itu pihak PTPN I merasa tidak dilibatkan pada saat survey penilai KJPP di lapangan sewaktu dilakukan penilaian terhadap area tanah dimaksud.

Faktor penyebab terjadinya perbedaan penetapan harga ganti rugi pengadaan tanah untuk ruang terbuka hijau antara PTPN I dengan Pemerintah Kota Langsa adalah :

1. Pihak PTPN I menilai bahwa semua tanaman yang ada di atas tanah harus di nilai. Perbedaan penilaian angka kerugian dan perbedaan angka penilaian yang dilakukan pihak PTPN I adalah KJPP yang ditunjuk oleh PTPN I pada tahun 2018 adalah penilaian secara umum terhadap seluruh asset yang dimiliki oleh pihak PTPN I sehingga dalam hal ini tidak membedakan dengan penilaian KJPP oleh Pihak Pemerintah kota Langsa yang peruntukannya untuk kepentingan umum
2. Pihak Pemerintah Kota Langsa harga ditentukan secara implisit dengan penetapan berdasarkan KJPP. Penilaian harga tanah yang dilakukan oleh KJPP dari Pemerintah Kota Langsa dilakukan untuk kepentingan umum sehingga angka yang keluar dari hasil penilaian walaupun sama-sama oleh KJPP yang baik Pihak KJPP PTPN I dan KJPP pihak Kota Langsa penilaian akan berbeda karena tergantung pada peruntukannya di mana penilaian KJPP oleh Pihak PTPN I adalah untuk penilaian asset PTPN I secara menyeluruh dan penilainnya tidak hanya pada luas 310.400 H sedangkan penilaian oleh KJPP pihak Kota Langsa dilakukan untuk kepentingan ruang terbuka hijau yang dalam hal ini merupakan kepentingan umum sehingga hal ini mempengaruhi penilaian dan akan berbeda angka.

⁸ Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, halaman 173

2. Penyelesaian Penetapan Harga Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Ruang Terbuka Hijau.

Ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung, dan dan pada prinsipnya diserahkan langsung kepada pihak yang menguasai dalam bentuk :

- a. Uang
- b. Tanah pengganti
- c. Permukiman kembali
- d. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.⁹

Menurut Maria SW Sumardjono bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada umumnya berkisar pada tiga permasalahan pokok yakni batasan/definisi umum, mekanisme penaksiran harga tanah dan ganti kerugian, serta tata cara pengadaan tanah yang harus ditempuh.¹⁰

Menurut Dewi Nursanti Tim Persiapan selanjutnya melakukan pemberitahuan rencana pembangunan kepada masyarakat pada lokasi rencana pembangunan, baik dilakukan secara langsung seperti sosialisasi, tatap muka dan melalui pengumuman/surat pemberitahuan, sedangkan tidak langsung dapat melalui media cetak atau media elektronik. Pemberitahuan disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui Lurah/Kepala Desa atau nama lain dalam waktu 3 (tiga) hari kerja sejak dokumen perencanaan Pengadaan Tanah diterima secara resmi oleh gubernur.¹¹

Penolakan atas keberatan dan ditetapkannya lokasi pembangunan oleh gubernur atau Bupati/Wali Kota yang mendapat delegasi dari Gubernur ini akan menuai sengketa, di mana pihak yang keberatan dapat mengajukan gugatan pada pengadilan yang berwenang. Prosedur pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum peran PTUN dalam menyelesaikan sengketa pengadaan tanah pada tahap penetapan lokasi, jika terjadi keberatan terhadap SK penetapan lokasi yang dikeluarkan oleh gubernur, maka pihak yang berkepentingan tersebut dapat mengajukan gugatan ke PTUN, namun jika terhadap sengketa selain SK penetapan lokasi, bukan lagi menjadi ranah PTUN untuk menyelesaikan.

Adapun kasus yang terjadi, untuk menentukan bentuk dan besarnya ganti kerugian bagi pihak yang berhak oleh Tim Pelaksana Pengadaan Tanah yang berlokasi di lahan HGU PTPN di mana pemegang hak, yang berhak atas ganti rugi merasa keberatan atas

⁹ Djoni Sumardi Gozali, *Op.Cit.*, halaman 74-75

¹⁰ Nurus Zaman, *Op. Cit.*, halaman 130

¹¹ Wawancara dengan Dewi Nursanti Kuasa Hukum termohon tanggal 29 Oktober 2019 (diolah)

nilai ganti rugi yang ditetapkan oleh Penilai Pihak PTPN-I merasa keberatan terhadap Rp. 3.060.128.824,- (tiga milyar enam puluh juta seratus dua puluh delapan ribu delapan ratus dua puluh empat rupiah) karena berdasarkan perhitungan yang dilakukan pihak PTPN-I sendiri dengan menggunakan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dari pihak PTPN-I perhitungannya adalah Rp. 90.031.520.000,- (sembilan puluh milyar tiga puluh satu juta lima ratus dua puluh ribu rupiah).¹²

Oleh karena itu PTPN I sebagai pihak yang berhak merasa tingkat kesejahteraan yang selama ini sudah lebih terjamin, sedangkan di tempat yang baru kesejahteraan masih belum menentu, padahal salah satu azas dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 huruf h UU No 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dilaksanakan berdasarkan azas kesejahteraan.

Musyawarah yang dilaksanakan antara PTPN sebagai pihak yang berhak dengan Tim Pelaksana Pengadaan Tanah yang mengalami kegagalan, maka PTPN sebagai pemegang hak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Langsa dengan No.13/Pdt/2018/PN-Lgs. Dalam putusannya Pengadilan Negeri Langsa, menolak keberatan permohonan PTPN sebagai pihak yang berhak, dengan dasar putusan Pasal 31 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dengan menyebutkan pembebasan lahan dilaksanakan atas dasar penilaian besarnya nilai ganti kerugian dilaksanakan oleh penilai pertanahan atau penilai publik yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin dari menteri pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah.

Menurut Putusan Pengadilan Negeri Langsa yang menangani perkara keberatan terhadap pengadaan tanah dimasukkan dalam register perkara permohonan dengan alasan:

1. Waktu pemeriksaan perkara keberatan dalam pengadaan tanah yang diberikan oleh undang undang hanya 30 hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan, Pengadilan Negeri harus memutus perkara keberatan tersebut. Apabila perkara didaftarkan dengan jenis perkara gugatan, maka perkara keberatan tersebut wajib menempuh upaya mediasi, dan waktu untuk mediasi membutuhkan 40 hari kerja yang dapat diperpanjang selama 20 hari kerja. Pengajuan perkara keberatan ke Pengadilan Negeri di mana tanah terletak, karena Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 maupun Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 ini menganut kewenangan relatif khusus.
2. Perkara keberatan meskipun didaftar dalam register perkara permohonan tidak dapat diartikan sebagai perkara volunter yang diperiksa secara ex parte, karena perkara keberatan terhadap pengadaan tanah terdapat kepentingan pihak lain,

¹² Wawancara dengan Dewi Nursanti Kuasa hukum termohon tanggal 29 Oktober 2019 (diolah)

sehingga untuk memenuhi azas *audi et alteram partem*, perkara tersebut harus diselesaikan dengan cara *contentiosa*, di mana pihak-pihak yang berkepentingan harus ditarik sebagai termohon yaitu Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagai termohon, karena pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum ini dilakukan melalui tahapan tahapan.

3. Eksekusi berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bahwa ganti kerugian diberika kepada pihak yang berhak berdasarkan atas hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah penetapan bentuk atau besaran ganti kerugian dan atau putusan Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung. Pihak yang Berhak menolak bentuk atau besaran ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau putusan Pengadilan Negeri /Mahkamah Agung, ganti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri setempat.¹³

3. Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Lgs Terhadap Penetapan Harga Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Ruang Terbuka Hijau

Pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Lgs terhadap penetapan harga ganti rugi pengadaan tanah untuk ruang terbuka hijau adalah :

Menimbang bahwa oleh karena obyek dalam perkara *a quo* adalah ditujukan untuk ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka dasar yang digunakan adalah NPW (Nilai Penggantian Wajar) sesuai standar penilaian Indonesia (SPI 306, edisi Vi, Tahun 2015) sesuai bukti TK. Ia-2, dimana pada tahun 2017 telah pernah dilakukan penilaian tanah kebun milik PTPN I dengan HGU 123 tanggal 21 Desember 1999 dengan laporan Nomor 011/SIH-PN/16/11/2017 seluas $\pm 60.000 M^2$ (6 Ha) dengan indikasi nilai tanah total Rp. 300.00.00,- (tiga ratus juta rupiah), oleh karenanya indikasi nilai tanah per M^2 adalah Rp. 5000,- (lima ribu rupiah) (dibawah NJOP), selain itu lokasi tanah berdampingan dengan milik PTPN I, sehingga penilaian tahun 2018 sesuai dengan Laporan Nomor 00062/013-00/PI/11/0109/XI/2018 (Bukti TII.4 / Bukti TK.I-11) tetap menggunakan indikasi nilai tanah sebesar per M^2 adalah Rp. 5000,- (lima ribu rupiah).

Menimbang bahwa besarnya ganti rugi atas tanaman sebanyak 3742 pokok terhadap obyek yang sama pernah dilakukan penilaian di 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 di nilai sebesar Rp. 204.390 per batang pohon sehingga besar ganti rugi untuk 3742 batang pohon adalah $3742 \times Rp. 204.390 = Rp. 764.830.636,-$

¹³ Wawancara dengan Nurnaningsih Amriani Ketua Pengadilan Negeri Langsa tanggal 30 Oktober 2019 (diolah)

dan untuk bangunan digunakan acuan BTB (Biaya Teknis Bangunan) sesuai SPI 306, edisi VI tahun 2015, sesuai bukti TK.I.a.2.

Menimbang bahwa akan tetapi pemohon memperhitungkan nilai kerugiannya atas tanah seluas \pm 310.400 M² sebesar Rp. 90.031.520.000,-, nilai ganti kerugian atas tanaman sebanyak 3742 pokok sebesar Rp. 2.528.275.694,- nilai ganti kerugian bangunan sebesar Rp. 494.850.000,- dan nilai ganti kerugian lainnya yang dapat di nilai sebesar Rp. 264.400.000,-

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 peruntukkanya tentu tidak akan memperoleh hasil yang sama atau meskipun sedikit berbeda namun perbedaanya jumlahnya wajar.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis membuat kesimpulan bahwa Analisis yuridis pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Lgs terhadap penetapan harga ganti rugi pengadaan tanah untuk ruang terbuka hijau adalah menolak Keberatan/gugatan yang diajukan oleh PTPN I dengan pertimbangan hukumnya bahwa Pemerintah Kota Langsa sudah melakukan tahapan pengadaan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Nomor 13//Pdt.G/2018/PN Lgs dapat dianalisis bahwa putusan hakim terhadap harga ganti rugi yang ditetapkan oleh KJPP dari pemerintah Kota Langsa sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku mengingat peruntukan penilaian oleh KJPP tersebut adalah untuk kepentingan umum yaitu Ruang Terbuka Hijau. Sehingga angka Rp. 3.060.128.824,- sudah nilai yang wajar.

Sesuai dengan Pasal 28 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa Hak Guna Usaha adalah untuk menguasai tanah yang dikuasai oleh negara. Berdasarkan pasal tersebut diatas, maka jelas PTPN I menguasai tanah negara karena PTPN memiliki HGU No.123/Desa Timbang Langsa tanggal 16 Desember 1999 dan Surat Ukur Nomor 5/1999 tanggal 18 Desember 1999 atas nama PT Perkebunan Nusantara I (PTPN I), Sehingga untuk saat ini PTPN I pemilik Hak Guna Usaha tanah yang akan dilakukan ganti rugi tersebut. Terkait dengan ganti rugi yang telah ditetapkan oleh KJPP dengan nilai Rp. 3.060.128.824,- menurut pendapat hakim sudah sesuai sehingga hakim di dalam amar putusannya memenangkan pihak Pemerintah Kota Langsa dengan nilai ganti rugi sebagaimana yang ditetapkan oleh KJPP dari pemerintah Kota Langsa.

Menurut penulis bahwa putusan hakim dalam Putusan Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Lgs hakim sudah tepat dalam menerapkan peraturannya dengan menolak keberatan yang diajukan oleh pihak pemohon karena upaya yang dilakukan pemerintah Kota Langsa adalah untuk kepentingan umum dan secara ketentuan ruang terbuka hijau di wilayah

Kota Langsa belum memadai sebesar 30% dari wilayah Kota Langsa untuk itu penulis mendukung kebijakan Kota Langsa adalah untuk kesejahteraan masyarakat.

Putusan pengadilan negeri yang menolak keberatan sudah sangat tepat karena tanah yang akan diganti rugipun adalah tanah negara yang Hak Guna Usaha (HGU) yang dikuasai oleh PTPN-I jadi seandainya tanpa ganti rugi sah-sah saja untuk dihibahkan kepemerintah Kota Langsa sepanjang penggunaannya untuk kepentingan umum.

D. SIMPULAN

Faktor penyebab terjadinya perbedaan penetapan harga ganti rugi pengadaan tanah untuk ruang terbuka hijau pihak KJPP PTPN-I dan KJPP Pemerintah Kota Langsa telah terjadi perbedaan dalam penetapan harga ganti rugi, KJPP PTPN-I menilai secara menyeluruh tidak hanya pada luas 310.400 Ha sedangkan penilaian KJPP Pemerintah Kota Langsa hanya untuk kepentingan Ruang Terbuka Hijau.

Penyelesaian penetapan harga ganti rugi pengadaan tanah untuk ruang terbuka hijau antara PTPN I dengan Pemerintah Kota Langsa cq Dinas Pemuda Olahraga dan Pariwisata timbul karena karena sengketa perbedaan harga ganti rugi sehingga pihak PTPN I keberatan menerima nilai ganti rugi dan penyelesaian dilakukan melalui jalur Pengadilan Negeri Langsa dan keberatan yang diajukan oleh Pihak PTPN I di Tolak oleh PN langsa melalui putusan PN Langsa No13/Pdt.G/2018/PN Langsa.

Pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Nomor 13/Pdt.G/2008/PN Lgs terhadap penetapan harga ganti rugi pengadaan tanah untuk ruang terbuka hijau adalah menolak Keberatan/gugatan yang diajukan oleh PTPN I dengan pertimbangan hukumnya bahwa Pemerintah Kota Langsa sudah melakukan tahapan pengadaan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku- Buku

Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012

Djoni Sumardi Gozali, *Hukum Pengadaan Tanah di Indonesia (Pengaturan dan Prosedur serta Tata Cara Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2019

Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah Dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH*, RajaGraindo Persada, Jakarta, 2008

Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustak Pelajar, Yogyakarta, 2017

Nurus Zaman, *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Refika Aditama, Bandung, 2016

Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016

2. Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

3. Sumber Lain

Putusan Pengadilan Negeri Langsa Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Lgs

Zainuddin, Zaki Ulya, Dokmein Verklaring Dalam Pendayagunaan Tanah di Aceh, *Jurnal Samudra Keadilan*, Volume 13 Nomor 1, Januari-Juni 2018, halaman 143 di akses <https://ejournalunsam.id/index.php/jhsk/article/view/699/567> tanggal 1 Februari 2019 Pukul 09.00 WIB

Priska Yulita Raya, *Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dalam Mewujudkan Kemanfaatan Hukum bagi Masyarakat*, di akses [file:///C:/Users/Windows%2016/ Downloads/Documents/ Jurnal_2.pdf](file:///C:/Users/Windows%2016/Downloads/Documents/Jurnal_2.pdf) tanggal 1 Februari 2019 Pukul 09.00 WIB

Sulasi Rongiyati, Eksistensi Lembaga Penilai Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, halaman 1, *Jurnal Negara Hukum*, Volume 3 No. 1 Tahun 2012, di akses <https://jurnal.dpr.go.id/index.php/hukum/article/view/221/162> tanggal 20 April 2019 Pukul 11.30 WIB