

# PEMBERIAN GANTI KERUGIAN ATAS PEMBEBASAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI INDONESIA DALAM PERSPEKTIF KEADILAN

Annisa Berliani<sup>1\*</sup>, Sudi Fahmi<sup>2</sup>, Ardiansah<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum, Universitas Lancang Kuning, Pekanbaru, Indonesia

annisaberliani56@gmail.com<sup>1\*</sup>, sudifahmi@gmail.com<sup>2</sup>, ardiansah@gmail.com<sup>3</sup>



Article Info	Abstract
<p><b>Article History</b></p> <p>Received: Juni 10, 2024</p> <p>Accepted: Juni 30, 2024</p> <p><b>Keywords:</b> Compensation Provision, Land Acquisition, Public Interest</p>	<p><i>Compensation for land acquisition for public purposes in Indonesia is a complex topic involving various legal aspects. Land acquisition for public purposes is regulated under Law No. 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development Purposes for Public Interest and its implementing regulations. This law sets forth procedures, mechanisms, and provisions regarding fair compensation for landowners. There often exists a disparity between government assessments and community expectations, leading to dissatisfaction and legal disputes. Lengthy administrative processes and complex bureaucracy frequently result in delays in compensation payments. The purpose of this research is to analyze the provision of compensation for land acquisition for public purposes in Indonesia and to assess whether such compensation is considered fair from a justice perspective. The method used is socio-legal research. Based on the research findings, it is evident that providing adequate compensation for land acquisition for public purposes is crucial in achieving justice for affected landowners. From a justice perspective, this process should adhere to principles of distributive, commutative, procedural, and substantive justice. Adequate compensation ensures that landowners receive compensation commensurate with the economic and emotional value of their land, protects individual property rights, and reduces the potential for disputes. The legal consequences of providing adequate compensation include legal certainty, property rights protection, dispute minimization, support for sustainable development, and increased government legitimacy. Thus, fair and transparent implementation of compensation contributes to inclusive, fair, and sustainable development. The legal ramifications of providing adequate compensation for land acquisition for public purposes are not only a legal obligation but also a fundamental principle in fostering social justice. By respecting individual property rights and providing fair compensation, the land acquisition process can proceed without sacrificing justice and social stability.</i></p>

## Abstrak

Pemberian ganti kerugian atas pembebasan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia merupakan topik yang kompleks dan melibatkan berbagai aspek hukum. Pembebasan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan peraturan turunannya. UU ini menetapkan prosedur, mekanisme, dan ketentuan terkait kompensasi yang adil bagi pemilik tanah. Sering terjadi perbedaan antara penilaian pemerintah dan ekspektasi masyarakat. Ini bisa menimbulkan ketidakpuasan dan sengketa hukum. Proses administrasi yang panjang dan birokrasi yang rumit sering mengakibatkan keterlambatan dalam pembayaran kompensasi. Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk menganalisis Pemberian Ganti Kerugian Atas Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia, untuk menganalisis Pemberian

Ganti Kerugian Atas Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia Dinilai Layak Dalam Perspektif Keadilan. Metode yang dipergunakan adalah penelitian hukum sosiologis. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa Pemberian Ganti Kerugian Yang Layak Atas Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Keadilan bahwa dalam Pemberian ganti kerugian yang layak atas pembebasan tanah untuk kepentingan umum merupakan aspek penting dalam mewujudkan keadilan bagi pemilik tanah yang terkena dampak. Dari perspektif keadilan, proses ini harus memenuhi prinsip-prinsip keadilan distributif, komutatif, prosedural, dan substantif. Ganti kerugian yang layak tidak hanya memastikan bahwa pemilik tanah menerima kompensasi yang sesuai dengan nilai ekonomis dan emosional dari tanah, tetapi juga melindungi hak milik individu dan mengurangi potensi sengketa. Dampak hukum dari pemberian ganti kerugian yang layak mencakup kepastian hukum, perlindungan hak milik, minimasi sengketa, dukungan terhadap pembangunan berkelanjutan, dan peningkatan legitimasi pemerintah. Dengan demikian, implementasi yang adil dan transparan dalam pemberian ganti kerugian mendukung terciptanya pembangunan yang inklusif, adil, dan berkelanjutan. Akibat Hukum Dari Pemberian Ganti Kerugian Yang Layak Atas Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Keadilan adalah pemberian ganti kerugian yang layak atas pembebasan tanah untuk kepentingan umum tidak hanya merupakan kewajiban hukum tetapi juga merupakan prinsip yang mendasar dalam menciptakan keadilan sosial. Dengan menghargai hak milik individu dan memberikan kompensasi yang adil, proses pembebasan tanah ini dapat berlangsung tanpa mengorbankan keadilan dan kestabilan sosial.

**Kata Kunci:** Pemberian Ganti Kerugian, Pembebasan Tanah, Kepentingan Umum

## I. PENDAHULUAN

Di dalam kehidupan bernegara, terutama di Indonesia, tanah merupakan sumber daya alam yang sangat dibutuhkan. Saat ini jumlah tanah sangat terbatas dan tidak akan bertambah luasnya. Pertumbuhan penduduk yang meningkat juga mendorong semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah. Semakin lama tanah akan sulit didapatkan karena kebutuhan dan ketersediaan tanah yang menjadi tidak seimbang.

Pada Alinea ke-4 Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 menyantumkan tujuan bangsa Indonesia, salah satunya adalah memajukan kesejahteraan umum. Demi mewujudkan kesejahteraan umum, Negara memerlukan tanah untuk melaksanakan pembangunan nasional yakni pembangunan untuk kepentingan masyarakat/umum. Pelaksanaan pembangunan nasional terus diupayakan seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk yang disertai dengan meningkatnya kemakmuran yang baik. Berbagai fasilitas umum sangat dibutuhkan untuk mendorong aktivitas-aktivitas masyarakat. Pembangunan fasilitas umum seperti: transportasi, fasilitas pendidikan, peribadaan, fasilitas kesehatan, akses/jalan transportasi, dan sebagainya, tentunya memerlukan tanah sebagai wadahnya.

Kepentingan umum pengadaan tanah dan pembangunan merupakan perwujudan dari fungsi sosial hak atas tanah, dan dianggap sebagai langkah awal dalam pelaksanaan pembangunan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat (Shofi, 2022). Perlu wilayah yang sangat luas dan pemilik tanah yang banyak demi pembangunan nasional untuk kepentingan umum. Prinsip-prinsip yang terkandung dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan hukum tanah nasional perlu diterapkan dalam pelaksanaan pengadaan tanah yang dilakukan untuk memenuhi kebutuhan tanah. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 memberi wewenang kepada negara, diantaranya untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa. Sehubungan dengan kewenangan tersebut, untuk menyelenggarakan penyediaan tanah dalam berbagai keperluan masyarakat dan negara, pemerintah dapat mencabut hak-hak atas tanah dengan memberikan ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan undang-undang, apabila upaya melalui cara musyawarah gagal membawa hasil. Hak menguasai negara atas tanah, juga memberikan wewenang kepada Negara untuk mengatur. Dasar hukum pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan, yang pelaksanaannya diatur dalam

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dalam Standar Penilaian Indonesia 204 juga mengatur mengenai penilaian terhadap pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum beserta mengenai ganti ruginya.\

Selanjutnya dalam Standar Penilaian Indonesia 204 butir 5.2 dasar nilai yang harus digunakan untuk penilaian kepentingan Pengadaan Tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan adalah Nilai Penggantian Wajar (NPW). Bila dianggap perlu, penjelasan tentang definisi dasar nilai yang digunakan dapat dilengkapi dengan penjelasan, sepanjang merujuk kepada Standar Penilaian Indonesia 204. Akan tetapi hingga penulisan ini dibuat belum ditemukan definisi sebagaimana dimaksud, sehingga untuk sementara dapat berpegang pada istilah NPW.

Kebutuhan akan tanah pada gilirannya akan berdampak pada berbagai persoalan pemanfaatan tanah, persoalan tanah bukan hanya sekedar menyangkut aspek sosial ekonomi dan kesejahteraan semata, akan tetapi bertalian dengan masalah yuridis, yaitu di dalam pemanfaatan tanah harus memberikan suatu jaminan kepastian hukum (Rahaman, et.al, 2006).

Dalam pemanfaatan tanah untuk kepentingan pembangunan diharapkan bagi pihak-pihak yang berkepentingan agar selalu mengacu pada ketentuan yang berlaku. Dengan meminjam logika teori intraksionis simbolik, maka dalam pemanfaatan tanah memiliki makna nilai-nilai tertentu dan memiliki daya kerja yang luas tergantung dari sudut pandang pemanfaatannya (Titahelu, 1993).

Dalam Pemanfaatan tanah untuk kepentingan pembangunan dapat dibagi menjadi dua yakni pembangunan untuk kepentingan umum dan kepentingan swasta. Pembangunan untuk kepentingan umum merupakan kepentingan seluruh masyarakat, meliputi kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki oleh pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan. Sedangkan tanah untuk kepentingan Swasta adalah untuk kepentingan para penanam modal baik pemodal asing maupun pemodal dalam negeri.

Dalam kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dapat dilakukan dengan dua cara yaitu: pertama. Dengan cara pelepasan hak (Pembebasan), dan Kedua. Pencabutan hak. Dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum.

Di dalam Pasal 1 ayat 9 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dimaksud dengan Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada Negara melalui lembaga Pertanahan. Nama lain dari pengadaan tanah adalah pembebasan tanah. Di dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum harus memberikan ganti rugi yang layak dan adil kepada pemiliknya, sehingga paling tidak kehidupan pemilik sebelumnya lebih baik daripada kehidupan sebelumnya.

Hak atas tanah harus digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan haknya sehingga bermanfaat bagi si pemegang hak dan masyarakat, dengan kata lain harus terdapat keseimbangan antara kepentingan perseorangan dan kepentingan umum.

Ganti kerugian yang membebaskan tanah adalah bentuk Pemberian Ganti Kerugian Pembebasan Kepemilikan Hak Atas Tanah dapat berupa uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Penilai Pertanahan bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah sebagai objek pengadaan tanah, meliputi:

1. tanah;
2. Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah;
3. bangunan;
4. tanaman;
5. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
6. kerugian lain yang dapat dinilai.

Nilai Ganti Kerugian merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah yang ditetapkan berdasarkan hasil penilaian Penilai bersifat final dan mengikat yang oleh Penilai

disampaikan kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian untuk dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian.

Kepentingan perseorangan itu harus diakui dan dihormati dalam rangka pelaksanaan kepentingan masyarakat secara keseluruhan (Sumardjono, 2006). Pembebasan Tanah berdasarkan kriteria kepentingan umum yang ada harus tetap memperhatikan aspek keadilan dalam pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Dalam penjelasan Pasal 2 huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa yang dimaksud dengan Keadilan yang dimaksud "memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik".

Yang dimaksud dengan adil dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum adalah :

1. Dapat memperbaiki kondisi sosial ekonomi pemilik tanah yang mendapat ganti rugi, dan paling tidak setara dengan keadaan sebelum pencabutan atau pembebasan hak mereka;
2. Pihak yang membutuhkan tanah juga dapat memperoleh tanah sesuai rencana dan peruntukannya serta memperoleh perlindungan hukum; dan
3. Keadilan yang dirumuskan oleh hukum dalam bentuk hak dan kewajiban harus mencerminkan keadilan yang diterima dan dirasakan oleh para pihak.

Dalam Pelaksanaan pembebasan tanah sering kali aspek keadilan dalam pemberian ganti rugi bagi kepada pemegang hak atas tanah dikesampingkan dan yang diutamakan adalah aspek kepastian dan kemanfaatannya, sehingga tidak jarang dalam pembebasan tanah menimbulkan konflik atau sengketa. Karena kedua belah pihak tidak ada kesepakatan dan pihak pemilik tanah menganggap pemberian ganti rugi masih belum layak dan manusia. Namun sebaliknya pihak pemerintah cenderung menganggap pemberian ganti rugi sudah layak dan adil. Perbedaan pandangan inilah yang menyebabkan pelaksanaan pembebasan tanah untuk kepentingan umum tidak berjalan sebagaimana yang diharapkan.

Meskipun kepentingan umum harus diutamakan, namun kepentingan masyarakat sebagai individu pun harus dihormati dan dihargai karena setiap individu berhak mendapat perlakuan secara adil dan layak di depan hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia yang memuat ketentuan bahwa "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan perlakuan hukum yang adil serta mendapat kepastian hukum dan perlakuan yang sama di depan hukum".

Ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia menegaskan bahwa keadilan merupakan hak setiap warga negara yang harus dijamin dan dilindungi oleh Negara, termasuk dalam Ketentuan ganti rugi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum selain harus mewujudkan kepastian dan kemanfaatan, harus pula mewujudkan rasa keadilan bagi bekas pemegang hak atas tanah.

Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bahwa Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk: a. uang; b. tanah pengganti; c. permukiman kembali; d. kepemilikan saham; atau e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan musyawarah untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Konsep dasar pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah berdasarkan kesepakatan para pihak, yaitu pemilik tanah dan pihak yang membutuhkan tanah.

Pemberian ganti kerugian atas pembebasan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia merupakan topik yang kompleks dan melibatkan berbagai aspek hukum. Pembebasan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan peraturan turunannya. UU ini menetapkan prosedur, mekanisme, dan ketentuan terkait kompensasi yang adil bagi pemilik tanah. Sering terjadi perbedaan antara penilaian pemerintah dan ekspektasi masyarakat. Ini bisa menimbulkan ketidakpuasan dan sengketa hukum. Proses administrasi yang panjang dan birokrasi yang rumit sering mengakibatkan keterlambatan dalam pembayaran kompensasi.

Pembebasan tanah untuk kepentingan umum harus mempertimbangkan hak asasi manusia pemilik tanah. Ini mencakup hak untuk mendapatkan informasi, hak untuk

berpartisipasi dalam keputusan, dan hak untuk mendapatkan kompensasi yang adil dan layak. Pendekatan ini membantu memastikan bahwa kepentingan masyarakat luas tidak mengorbankan hak individu. Dalam perspektif keadilan, pemberian ganti kerugian atas pembebasan tanah untuk kepentingan umum harus memperhatikan keseimbangan antara kepentingan masyarakat dan hak-hak individu pemilik tanah. Upaya ini membutuhkan kerjasama antara pemerintah, masyarakat, dan lembaga hukum untuk memastikan keadilan yang substansial.

## II. METODE PENELITIAN

Penelitian yang akan dilakukan penulis bersifat penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang berdasarkan pada kaidah hukum yang berlaku, dalam hal ini penelitian dilakukan terhadap dalam Inkonsistensi Proses Penyidikan Dalam Penanganan Perkara Anak Terhadap Tindak Pidana Narkotika Berdasarkan Hukum Positif Indonesia.

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif. jenis penelitian hukum ini sering disebut sebagai penelitian hukum doktriner atau penelitian kepustakaan. Dalam penelitian normatif hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma (Asikin & Amiruddin, 2008).

Jenis penelitian normatif merupakan suatu proses menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, ataupun doktrin-doktrin hukum, untuk menjawab isu hukum yang dihadapi (Ibrahim, 2010). Hal ini sesuai dengan karakter preskriptif dalam ilmu hukum. Penelitian hukum normatif ini dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.

Selanjutnya dijelaskan pula pendekatan penelitian yang digunakan untuk menjawab permasalahan penelitian adalah Pendekatan Peraturan Perundang-undangan (*Statute Approach*) adalah pendekatan yang digunakan untuk menelaah seluruh peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan atau isu hukum yang dihadapi dan juga Pendekatan Kasus (*Case Approach*) adalah pendekatan yang digunakan untuk menelaah kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus-kasus yang di telaah merupakan kasus dari putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap terkait dengan permasalahan penelitian (Ibrahim, 2010).

## III. HASIL DAN PEMBAHASAN

### Pemberian Ganti Kerugian Yang Layak Atas Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Keadilan

Pembebasan tanah untuk kepentingan umum adalah proses pengambilalihan atau pengadaan tanah oleh pemerintah atau pihak yang berwenang untuk keperluan yang dianggap bermanfaat bagi masyarakat luas. Keperluan ini mencakup pembangunan infrastruktur seperti jalan raya, jembatan, fasilitas pendidikan, rumah sakit, serta proyek-proyek lainnya yang memiliki tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan umum. Proses ini melibatkan perpindahan hak milik dari pemilik tanah yang sah kepada pemerintah atau pihak berwenang dengan kompensasi yang layak.

Ganti kerugian yang layak sangat penting dalam proses pembebasan tanah karena beberapa alasan:

1. Pengakuan Hak Pemilik Tanah: Memberikan ganti kerugian yang adil merupakan bentuk pengakuan atas hak-hak pemilik tanah. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun tanah tersebut diperlukan untuk kepentingan umum, hak milik individu tetap dihargai dan diakui.
2. Menghindari Konflik: Proses pembebasan tanah yang tidak memberikan kompensasi yang layak dapat menimbulkan konflik antara pemerintah dan pemilik tanah. Ganti kerugian yang memadai dapat membantu menghindari sengketa dan menjaga ketertiban sosial.
3. Kesejahteraan Pemilik Tanah: Pemilik tanah mungkin kehilangan sumber penghidupan atau tempat tinggal akibat pembebasan tanah. Ganti kerugian yang layak memastikan

bahwa mereka memiliki sarana untuk mencari tempat tinggal atau sumber penghidupan baru, sehingga tidak mengalami kemiskinan atau kesulitan ekonomi akibat kehilangan tanah.

4. Mendorong Partisipasi: Pemilik tanah yang merasa dihargai melalui ganti kerugian yang layak lebih cenderung mendukung proyek-proyek kepentingan umum, sehingga proses pembebasan tanah dapat berjalan lebih lancar dan cepat.

Dalam konteks pembebasan tanah, konsep keadilan diterapkan dengan memastikan bahwa proses ganti kerugian dilakukan secara transparan, adil, dan setara. Beberapa aspek keadilan yang penting adalah:

1. Keadilan Distributif: Memastikan bahwa manfaat dari proyek kepentingan umum yang menggunakan tanah tersebut dirasakan secara merata oleh seluruh masyarakat. Ganti kerugian yang layak kepada pemilik tanah adalah salah satu cara untuk mendistribusikan manfaat tersebut.
2. Keadilan Prosedural: Proses pembebasan tanah harus dilakukan dengan cara yang transparan, akuntabel, dan partisipatif. Pemilik tanah harus diberikan kesempatan untuk menyampaikan pendapat dan keberatan mereka, dan keputusan mengenai ganti kerugian harus dibuat berdasarkan penilaian yang objektif dan adil.
3. Keadilan Restoratif: Mengakui bahwa pembebasan tanah dapat menyebabkan kerugian bagi pemilik tanah, dan oleh karena itu, pemberian ganti kerugian harus berupaya untuk mengembalikan kondisi ekonomi dan sosial pemilik tanah sedekat mungkin dengan kondisi sebelum pembebasan.

Dengan menerapkan prinsip-prinsip keadilan ini, proses pembebasan tanah dapat dilakukan dengan cara yang menghormati hak-hak individu, mendorong partisipasi masyarakat, dan memastikan manfaat yang maksimal bagi kepentingan umum.

Hukum di Indonesia mengatur pemberian ganti kerugian untuk pembebasan tanah melalui beberapa peraturan perundang-undangan, terutama melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

1. Penentuan Ganti Kerugian: Dalam hukum Indonesia, ganti kerugian ditentukan berdasarkan penilaian independen oleh penilai yang ditunjuk oleh pemerintah. Penilaian ini mencakup nilai tanah, bangunan, tanaman, dan komponen lain yang terkait.
2. Partisipasi dan Transparansi: Proses pengadaan tanah di Indonesia mengharuskan adanya konsultasi publik dan partisipasi dari pemilik tanah. Pemerintah wajib menginformasikan rencana pengadaan tanah dan memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk menyampaikan pendapat dan keberatan mereka.
3. Prosedur Hukum: Jika terdapat sengketa atau ketidaksetujuan mengenai ganti kerugian, pemilik tanah dapat mengajukan keberatan melalui mekanisme hukum yang telah diatur, termasuk melalui pengadilan.

Penilaian tanah adalah proses penting dalam menentukan ganti kerugian yang layak. Beberapa faktor yang dipertimbangkan dalam penilaian tanah antara lain:

1. Lokasi: Nilai tanah sangat dipengaruhi oleh lokasinya. Tanah di daerah perkotaan atau daerah dengan infrastruktur yang baik cenderung memiliki nilai lebih tinggi dibandingkan tanah di daerah pedesaan atau terpencil.
2. Luas dan Kondisi Fisik: Luas tanah dan kondisi fisiknya, termasuk kesuburan tanah, aksesibilitas, dan adanya bangunan atau tanaman di atasnya, juga mempengaruhi nilai tanah.
3. Peruntukan Tanah: Rencana tata ruang dan peruntukan tanah menurut pemerintah daerah (misalnya untuk perumahan, komersial, industri) juga mempengaruhi nilai tanah.

Pertimbangan sosial dan ekonomi juga penting dalam menentukan kelayakan ganti kerugian:

1. Penghidupan Pemilik Tanah: Ganti kerugian harus mempertimbangkan bagaimana pemilik tanah akan mempertahankan penghidupan mereka setelah tanah mereka dibebaskan. Jika tanah tersebut merupakan sumber utama penghasilan, ganti kerugian harus cukup untuk menggantikan penghasilan tersebut.

2. Dampak Sosial: Pembebasan tanah bisa menyebabkan perpindahan penduduk dan perubahan dalam struktur sosial. Ganti kerugian harus cukup untuk memungkinkan pemilik tanah beradaptasi dengan perubahan ini tanpa mengalami penurunan kualitas hidup yang signifikan.

Prosedur yang digunakan untuk memastikan transparansi dan akuntabilitas dalam proses ganti kerugian mencakup:

1. Penilaian Independen: Penilai independen yang ditunjuk oleh pemerintah bertanggung jawab untuk menilai nilai tanah dan menentukan jumlah ganti kerugian. Proses ini harus dilakukan secara objektif dan berdasarkan data yang akurat.
2. Konsultasi Publik: Pemerintah harus mengadakan konsultasi publik untuk menginformasikan rencana pengadaan tanah dan memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk menyampaikan pendapat dan keberatan mereka. Hal ini memastikan bahwa proses dilakukan secara transparan dan partisipatif.
3. Mekanisme Pengaduan: Pemilik tanah yang merasa tidak puas dengan ganti kerugian yang ditawarkan harus memiliki akses ke mekanisme pengaduan atau penyelesaian sengketa, termasuk melalui pengadilan. Mekanisme ini harus mudah diakses dan memberikan keadilan bagi semua pihak yang terlibat.

Dengan mengimplementasikan teori-teori keadilan ini dan mengikuti prosedur yang transparan, proses pembebasan tanah dapat dilakukan dengan cara yang menghormati hak-hak individu dan memastikan manfaat maksimal bagi kepentingan umum.

Sebagaimana contoh kasus dalam penelitian ini adalah Putusan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Tlk bahwa bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan pada tanggal 15 Juni 2023 dalam Register No. 13/Pdt.G/2023/PN Tlk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut: 1. Bahwa pada Tahun 2012 Penggugat mencari lahan untuk dibangun Perumahan dengan keadaan Tanah bebas dari Permasalahan hukum, datar dan bebas dari banjir, yang pada akhirnya melalui mitra usaha Penggugat, Penggugat diperkenalkan dan bertemu dengan Elvis Harisyah, yang mempunyai lahan seluas 9.339 M2; 2. Bahwa untuk menindaklanjuti hasil pertemuan antara Penggugat dengan Elvis Harisyah melakukan pertemuan lanjutan sekaligus Perundingan, setelah perundingan dimaksud Penggugat bersama-sama dengan Elvis Harisyah melihat lahan yang dimaksud oleh Elvis Harisyah, yang untuk selanjutnya setelah melihat lokasi Penggugat langsung tertarik dengan lahan yang ditunjukkan oleh Elvis Harisyah; 3. Bahwa untuk melakukan ikatan hukum, maka Pada tanggal 18 September 2012, Penggugat bersama Elvis Harisyah sepakat untuk membuat ikatan hukum berupa akta yaitu Perjanjian Mendirikan Bangunan di kantor Notaris Arisman, S.H., M.Kn. di Teluk Kuantan dengan No. 12 tahun 2012 antara Penggugat (Adisman Kasim) dengan Elvis Harisyah; 4. Bahwa seluruh hak dan kewajiban Para Pihak telah dituangkan pula dalam Perjanjian Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh kantor Notaris Arisman, S.H., M.Kn, tersebut termasuk segala akibat hukum yang akan datang kemudian hari; 5. Bahwa dalam pasal 10 dalam Akta yang dikeluarkan oleh Notaris Arisman, S.H., M.Kn. No. 12 tahun 2012 menyebutkan “untuk segala urusan mengenai Perjanjian ini dengan segala akibat-akibatnya, kedua belah pihak telah memilih tempat tinggal umum dan tetap, di kantor Panitera Pengadilan Negeri Rengat di Rengat”; 6. Bahwa pada waktu Perjanjian Mendirikan Bangunan di kantor Notaris Arisman, S.H., M.Kn. No. 12 tahun 2012 antara Penggugat (Adisman Kasim) dengan Elvis Harisyah dibuat, Teluk Kuantan adalah merupakan bagian dari Wilayah hukum Pengadilan Negeri Rengat; 7. Bahwa pada hari Senin 22 Oktober 2018 di Meloungane, di Kabupaten Talaud Provinsi Sulawesi Utara, Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia telah meresmikan Operasional 85 (delapan puluh lima) Pengadilan baru di seluruh Indonesia termasuk salah satunya adalah Pengadilan Negeri Teluk Kuantan yang diresmikan Pada tanggal 26 Oktober 2018 sekaligus secara resmi Ketua dan seluruh jajaran Pengadilan Negeri Teluk Kuantan dilantik di Pengadilan Tinggi Pekanbaru; 8. Bahwa oleh karena itu adalah tepat kalau Penggugat mengajukan Gugatan pada Pengadilan Negeri Teluk Kuantan jika memaknai apa yang disebutkan dalam pasal 142 Rbg yang menjelaskan “apabila objek Gugatan adalah tanah, maka Gugatan selalu dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri dimana tanah itu

terletak”, dengan demikian Penggugat mempunyai cukup alasan hukum untuk mengajukan Gugatan ini kepada Pengadilan Negeri Teluk Kuantan; 9. Bahwa di dalam isi Perjanjian Mendirikan Bangunan tersebut telah disebutkan secara lengkap identitas tanah beserta alas haknya yaitu terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik No. 998/ Sungai Jering, Seluas 9.339 M2, (sembilan ribu tiga ratus tiga puluh sembilan meter persegi), sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No. 938/2012, tanggal 21-02-2012, dengan No. Identitas Bidang Tanah (NIB): 05.03.02.15.00006. Yang terletak di Kelurahan Sungai Jering Kecamatan Kuantan Tengah, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuantan Singingi terdaftar atas nama Elvis Harisyah; 10. Bahwa sesuai dengan isi perjanjian yang ada dalam Akta Perjanjian Mendirikan Bangunan No. 12 tahun 2012 tanggal 18 September 2012 tersebut, semua hak dan kewajiban masing-masing pihak telah ditunaikan dan tidak ada persoalan, hanya saja ada sebelas unit rumah siap huni pada waktu Elvis Harisyah masih hidup belum sempat dibaliknamakan kepada konsumen, Penggugat hanya dibekali oleh Akta Kuasa Jual dari Elvis Harisyah; 11. Bahwa sebelas unit rumah siap huni tersebut terus juga Penggugat tawarkan kepada konsumen dengan harga Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah)/unit dengan sistem cash bertahap dan belum ada yang lunas; 12. Bahwa selama melaksanakan isi Akta Perjanjian Mendirikan Bangunan No. 12 tahun 2012 tanggal 18 September 2012 tersebut, tidak pernah ada terjadi perselisihan ataupun silang sengketa antara Penggugat dengan Elvis Harisyah, semua berjalan lancar dan aman-aman saja sampai akhirnya Elvis Harisyah meninggal dunia pada tanggal 30 Agustus 2015; 13. Bahwa tidak lama setelah Elvis Harisyah meninggal dunia, Penggugat dihubungi serta didatangi oleh Tergugat I yang menyatakan dan mengaku sebagai isteri sah dari Elvis Harisyah seraya meminta uang hasil penjualan rumah yang menurut Tergugat I adalah kepunyaan Elvis Harisyah, padahal Penggugat tidak mengenal Tergugat I sebelumnya dan juga tidak pernah diperkenalkan oleh Elvis Harisyah; 14. Bahwa dalam kurun waktu hampir 3 (tiga) tahun, oleh karena Pengugat tidak pernah mengabulkan permintaan Tergugat I, maka pada tahun 2018, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam kapasitas selaku Ahli Waris dari Elvis Harisyah berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Rengat No. : 0694/Pdt.G/2017/PA.Rgt. tanggal 9 Maret 2018 mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru yang pada intinya mohon pembatalan terhadap sertifikat Hak Milik No. 998 berikut pecahannya yaitu sertifikat hak milik Nomor 1378/2013, 1636/2015, 1635/2015, 1458/2014, 1637/2015, 1455/2014, 1638/2016, 1459/2014, 1461/2014, 1453/2014, 1462/2014 (sertifikat hak milik atas 15 unit rumah); 15. Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru No. 4/G/2018/PTUN.Pbr Jo, Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 159/B/2018/PT/TUN-Mdn, tanggal 26 September 2018 telah memutus dan membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 998 berikut pecahannya yaitu sertifikat hak milik Nomor 1378/2013, 1636/2015, 1635/2015, 1458/2014, 1637/2015, 1455/2014, 1638/2016, 1459/2014, 1461/2014, 1453/2014, 1462/2014; 16. Bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru No.4/G/2018/PTUN.Pbr Jo, Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 159/B/2018/PT/TUN-Mdn, tanggal 26 September 2018 yang memutus dan mengabulkan Para Tergugat, maka telah berakibat terkendalanya pembayaran uang angsuran rumah dan bahkan ada konsumen yang meminta kembali uang pembelian rumah yang telah dibayarkan pada Penggugat dikarenakan Konsumen mengetahui Sertifikat Hak Milik atas rumah yang mereka beli telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, dan dengan sendirinya Penggugat telah mengalami kerugian yang sangat banyak oleh karenanya; 17. Bahwa sebagai ahli waris dari Elvis Harisyah, semestinya Para Tergugat tidak perlu lagi melakukan upaya-upaya hukum terhadap warisan Elvis Harisyah yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Mendirikan Bangunan tanggal 18 September 2012, No. 12 tahun 2012 karena pelaksanaannya telah selesai dan tuntas pada saat Elvis Harisyah masih hidup, hal ini sesuai dengan apa yang telah tertulis dalam Pasal 6 (enam) yang berbunyi “perjanjian-perjanjian dan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi masing-masing pihak atas kekuatan Perjanjian Mendirikan Bangunan ini, tidak berakhir karena PIHAK PERTAMA dan/atau PIHAK KEDUA meninggal dunia akan tetapi harus dipenuhi oleh (Para) Ahli Waris atau yang mendapatkan hak dari masing-masing pihak; 18. Bahwa akibat dari upaya Para Tergugat membatalkan Sertifikat Hak



Milik No. 998 berikut pecahannya yaitu sertifikat hak milik Nomor 1378/2013, 1636/2015, 1635/2015, 1458/2014, 1637/2015, 1455/2014, 1638/2016, 1459/2014, 1461/2014, 1453/2014, 1462/2014 melalui Peradilan Tata Usaha Negara, berakibat kepada konsumen yang telah menempati rumah, juga calon konsumen yang telah menyatakan minatnya untuk membeli rumah kepada Penggugat membatalkan keinginan membeli dengan alasan tanah yang dibangun rumah oleh Penggugat diakui orang lain (Para Tergugat) sebagai miliknya, sementara Penggugat telah banyak berinvestasi di lokasi tanah tersebut; 19. Bahwa semestinya Para Tergugat taat dan patuh terhadap apa-apa yang telah disepakati oleh Elvis Harisyah terutama apa yang tertuang dalam pasal 6 (enam) Akta Perjanjian Mendirikan Bangunan No. 12 tahun 2012 tanggal 18 September 2012 yaitu yang menyebutkan “perjanjian-perjanjian dan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi masing-masing pihak atas kekuatan Perjanjian Mendirikan Bangunan ini, tidak berakhir karena PIHAK PERTAMA dan/atau PIHAK KEDUA meninggal dunia akan tetapi harus dipenuhi oleh (Para) Ahli Waris atau yang mendapatkan hak dari masing-masing pihak; 20. Bahwa seharusnya Para Tergugat memahami dan mentaati juga maksud yang serupa dari pasal 6 (enam) di atas juga terdapat dalam KUH Perdata dalam Pasal 833 ayat 1 yang berbunyi “bahwa ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang dari si pewaris”; 21. Bahwa dipertegas kembali oleh Pasal 1100 KUH Perdata yang berbunyi “Para ahli waris yang telah bersedia menerima warisan harus ikut memikul pembayaran utang, hibah wasiat dan beban-beban lainnya seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan itu”; 22. Bahwa berdasarkan uraian dari pasal 833 dan Pasal 1100 KUH Perdata dapat dirumuskan bahwa : Hak dan Kewajiban dari si pewaris secara otomatis menjadi Hak dan Kewajiban Ahli Waris sekalipun si Ahli waris belum/tidak mengetahui adanya pewarisan (Asas Saisine); 23. Bahwa Akta yang dibuat Oleh Notaris merupakan Akta Otentik, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1 ayat 7 dalam Undang-Undang No. 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa “Akta Notaris adalah Akta Otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notarismenurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini”; 24. Lebih lanjut dipertegas oleh KUH Perdata dalam Pasal 1870 menjelaskan “suatu Akta Otentik memberikan kepada para pihak yang membuatnya suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya”; 25. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat telah menyebabkan terkendalanya proses penjualan rumah yang Penggugat bangun serta keuntungan yang diharapkan dari pembangunan rumah dimaksud, maka oleh karenanya Para Tergugat telah menyebabkan timbulnya kerugian pada Penggugat, maka sudah sepantasnya Para Tergugat dapat dan harus dinyatakan sebagai pihak yang telah melakukan Wanprestasi (Ingkar Janji); 26. Bahwa sampai saat ini Penggugat telah berinvestasi di tanah yang di gugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru oleh Tergugat I pada tahun 2018 lalu serta Keuntungan yang akan Penggugat Peroleh adalah sebesar Rp. 1.815.000.000,00 (satu milyar delapan ratus lima belas juta rupiah), hal ini adalah perincian dari biaya pembangunan terhadap 11 Unit rumah yang akan dijual berikut dengan biaya-biaya pengurusan izin serta keuntungan yang akan didapat dari hasil penjualan yang diperkirakan 10% (sepuluh persen); 27. Bahwa adapun rincian kerugian yang Penggugat alami adalah sebagai berikut: - Pembangunan 11 (sebelas) unit rumah Tipe 36 senilai Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), per unitnya dikali 11 (sebelas) = Rp.1.650.000.000,00 (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah); - Keuntungan yang akan didapat dari hasil penjualan setiap 1 (satu) unit rumah 10% (sepuluh persen) yaitu Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) di kali 11 (sebelas) unit rumah = Rp.165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah); 28. Bahwa terkait hal-hal yang Penggugat jelaskan di atas Penggugat telah pula mengirimkan Somasi kepada Para Tergugat yang mana Somasi Pertama diterima oleh Tergugat I pada tanggal 5 Januari 2023, akan tetapi sampai pada saat Gugatan ini Penggugat ajukan Para Tergugat juga tidak membalas Surat Somasi yang Penggugat kirimkan; 29. Bahwa pada tanggal 8 Maret 2023 telah pula Penggugat kirimkan somasi ke-2 Kepada Para Tergugat, namun Tergugat I tidak mau menerimanya, Maka Penggugat menitipkan surat dimaksud kepada ketua RT tempat kediaman Para Tergugat, akan tetapi sampai pada saat Gugatan ini Penggugat ajukan, Para Tergugat juga belum membalas Somasi ke-2 yang Penggugat kirimkan; 30. Bahwa perbuatan

Para Tergugat telah memenuhi Unsur-Unsur Wanprestasi (Ingkar Janji) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata, oleh karenanya Para Tergugat wajib mengganti kerugian beserta bunganya karena tidak dipenuhinya suatu perikatan; 31. Bahwa Gugatan yang Penggugat ajukan ini sudah sesuai dan berdasarkan hukum yang berlaku dan tidaklah merupakan gugatan yang prematur seperti apa yang tersebut dalam Putusan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan No. 9/Pdt.G/2022/PN.TLK tanggal 17 November 2022, hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 1030 K/Pdt/2007. Dan juga Putusan Mahkamah Agung No. 1159 K/Pdt/2012, oleh karena itu berdasar Hukum Jika Gugatan Penggugat ajukan untuk dikabulkan seluruhnya; 32. Bahwa dikhawatirkan Para Tergugat tidak melaksanakan putusan perkara ini, maka beralasan hukum kepada Para Tergugat untuk dikenakan uang paksa (dwangsom) masing-masing sebesar Rp.2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian menjalankan putusan ini, terhitung semenjak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap; 33. Bahwa untuk menjamin Para Tergugat untuk taat pada putusan Pengadilan, maka kami mohon diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap 1 (satu) unit rumah tempat tinggal/milik Para Tergugat yang terletak di Perumahan Peputra Raya Blok C No. 135 RT/RW. 003/004 Desa Tanah Merah Kecamatan Siak Hulu – Kabupaten Kampar (Riau); 34. Bahwa oleh karena gugatan ini didukung dan dikuatkan oleh bukti dan dalil-dalil yang mempunyai dasar hukum, maka sudah selayaknya apabila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta), walaupun pihak Para Tergugat melakukan upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi; Amar putusan dalam putusan ini adalah MENGADILI: 1. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir; 2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek; 3. Menyatakan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah sah dan berharga; 4. Menyatakan Akta Notaris yang dibuat oleh Kantor Notaris Arisman, S.H., M.Kn., Akta Perjanjian Mendirikan Bangunan tanggal 18 September 2012, No. 12 tahun 2012 sah dan berharga; 5. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V telah melakukan perbuatan ingkar janji (“wanprestasi”); 6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian yang Penggugat alami sebesar Rp1.430.000.000,00 (satu milyar empat ratus tiga puluh juta Rupiah), kepada Penggugat yang dibayar secara seketika dan sekaligus setelah putusan dalam perkara a quo berkekuatan hukum tetap; 7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya; 8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Selanjutnya dalam putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Tik bahwa (2.1) Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 9 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan pada tanggal 11 Oktober 2023 dalam Register Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Tik, telah mengajukan gugatan sebagai berikut: 1. Bahwa pada mulanya Penggugat secara sah memiliki sebidang Tanah seluas 13.282,50 M2 (Tiga Belas Ribu Dua Ratus Delapan puluh Dua Koma Lima Puluh Meter Persegi ), dan tanah tersebut berada di RT 04 RW 01 Lingkungan III Sinambek, Kelurahan Sungai Jering, Kecamatan Kuantan Tengah, Kabupaten Kuantan Singingi. Atas dasar Surat Keterangan Tanah dari Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Kuantan Tengah Kabupaten Kuantan Singingi dengan nomor surat 24 /593 /KST / SKT / 2000 atas nama Penggugat; 2. Bahwa tanah tersebut diperoleh oleh Penggugat melalui usaha penggarapan sendiri dengan cara tebas terbang pada tahun 1986; 3. Bahwa dari sejumlah luas tanah yang disebutkan pada posita poin 1 (satu) diatas , dimana sebanyak 9.866 M2 ( Sembilan Ribu Delapan Ratus Enam Puluh Enam Meter Persegi ), telah dijual oleh Penggugat secara bertahap kepada orang lain. Sehingga dari hasil penjualan tanah yang dilakukan Penggugat diatas, masih ada sebanyak 3.416,5 M2 (Tiga Ribu Empat Ratus Enam Belas Koma Lima Meter Persegi ) adalah milik Penggugat; 4. Bahwa berdasarkan uraian pada posita poin 3 (Tiga) diatas, sudah sangat jelas bahwa Penggugat masih memiliki sebidang tanah yang sah seluas 3.416,5 M2 (Tiga Ribu Empat Ratus Enam Belas Koma Lima Meter Persegi ), yang berada di RT 04 RW 01 Lingkungan III Sinambek, Kelurahan Sungai Jering, Kecamatan Kuantan Tengah, Kabupaten Kuantan Singingi. Adapun batas-batas tanah tersebut adalah:

Sebelah Utara dengan Tanah Jalan, Sebelah barat dengan tanah Nur asni - Tanah Surau, Sebelah Selatan dengan tanah Masrul Sani-Muhammad Amirrudin, Sebelah Timur dengan tanah Tergugat II. 5. Bahwa oleh karena seiring berjalannya waktu sehingga batas tanah yang semula disebelah utaranya berbatasan dengan tanah rawah (Gambut) dan batas itu tercantum dalam surat Keterangan Tanah Penggugat, namun pada tahun 2012 yang lalu telah berlangsung pembangunan jalan persis di tanah rawah yang merupakan batas tanah Penggugat sebelah utara tersebut; 6. Bahwa Selanjutnya batas tanah Penggugat disebelah selatan dimana sesuai dengan Surat Keterangan Tanah milik Penggugat adalah berbatasan dengan tanah Nurbaiti, tetapi karena disebelah selatan dari tanah Penggugat sebagian telah dijual kepada orang lain sebagaimana yang diuraikan pada posita poin 3 (Tiga), maka telah terjadi perubahan batas tanah dimana untuk batas tanah disebelah selatan dari tanah terperkara a quo, adalah berbatasan dengan tanah Masrul Sani dan tanah Muhammad Amirrudin yang merupakan asal pembelian dari tanah Penggugat; 7. Bahwa Perlu Penggugat Jelaskan pada posita ini, dimana pada tahun pengeluaran Surat Keterangan Tanah nomor surat 24 /593 /KST / SKT / 2000 atas nama Penggugat, dimana obyek tanah yang disebutkan pada posita poin 1 (satu) diatas, masih wilayah kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Kuantan Tengah Kabupaten Kuantan Singingi. Namun setelah keluarnya Peraturan Daerah Kabupaten Kuantan Singingi nomor 3 Tahun 2005 tentang pemekaran Desa dan Kelurahan, maka obyek tanah dimaksud, telah masuk wilayah kelurahan Sungai Jering Kecamatan Kuantan Tengah Kabupaten Kuantan Singingi; 8. Bahwa pada bulan april tahun 2014, atau 10 (sepuluh) tahun 6 (enam) bulan yang lalu, ketika Penggugat akan membersihkan lahan milik Penggugat, Penggugat merasa kaget karena tepatnya disebelah barat dari tanah Penggugat yang menjadi perkara a quo, melihat beberapa orang pekerja sedang membangun pondasi bangunan sarang burung walet dengan luas bangunan lebih kurang 10 x 10 m<sup>2</sup>; 9. Bahwa oleh karena Penggugat sangat tidak menerima tanah milik Penggugat digunakan oleh orang lain dengan cara tanfa seizin Penggugat, maka Penggugat mendatangi para pekerja bangunan sarang walet tersebut, dan Penggugat langsung menanyakan kepada para pekerja bangunan tersebut, "Iko siapa yang membangun sarang walet ditanah deyen ko, (Ini siapa yang Membuat bangunan sarang walet ditanah ku ini," Tanya Penggugat. Kemudian salah seorang pekerja menjawab bahwa yang menyuruh membuat bangunan tersebut adalah EVON HERNANDA, dalam hal ini merupakan sebagai Tergugat I; 10. Bahwa merasa tidak terima sebagian tanah Penggugat diambil dan dibangun bangunan sarang walet oleh Tergugat I, maka dengan masih bersikap baik dan rasa kekeluargaan, Penggugat seketika itu juga meminta kepada para pekerja bangunan sarang walet agar menghentikan dan supaya tidak lagi melanjutkan pekerjaannya, kemudian seketika itu juga para pekerja bangunan (Tukang) langsung berhenti bekerja. Namun terhentinya pelaksanaan bangunan sarang burung walet tersebut berselang beberapa minggu saja setelah itu ternyata dengan tukang yang berbeda, Tergugat I kembali melanjutkan pekerjaan bangunan sarang walet tersebut; 11. Bahwa Penggugat sudah berkali-kali melarang Tergugat I untuk tidak lagi menggunakan tanah Penggugat, tetapi yang bersangkutan (Tergugat I) terkesan tidak menghiraukan teguran Penggugat. Bahkan kesabaran Penggugat mala dimanfaatkan oleh Tergugat I untuk meneruskan bangunan sarang walet sehingga pada awal tahun 2015, bangunan dimaksud telah mulai difungsikan oleh Tergugat I hingga diajukannya gugatan ini; 12. Bahwa ternyata perbuatan yang dilakukan Tergugat I atas penguasaan tanah tanpa hak terhadap tanah Penggugat yang menjadi terperkara a quo tidak cukup hanya pengambilan tanah untuk pendirian bangunan sarang walet saja, akan tetapi pada pertengahan tahun 2020 atau lebih kurang dua tahun sepuluh bulan yang lalu, dimana seketika Penggugat mendatangi tanah Penggugat tersebut, Penggugat dikejutkan karena luas tanah 15 x 25 M<sup>2</sup> yang diambil dari tanah terperkara a quo tepatnya disamping bangunan sarang burung walet tersebut juga telah ditanami pohon kelapa sawit oleh Tergugat I, Kemudian disetiap sisi tanah yang telah ditanami pohon kelapa sawit tersebut, juga telah ditanami pohon pinang oleh Tergugat I, dimana tanaman pohon pinang tersebut seolah-olah sebagai tanaman pembatas dengan tanah Penggugat maupun tanah orang lain disebelahnya; 13. Bahwa kesewenang-wenangan Tergugat I mengambil sebagian tanah milik Penggugat, mengakibatkan Penggugat menderita shock dan merasa kehilangan kendali

karena emosi yang selalu ditahan oleh Penggugat sejak Tergugat I mengambil tanah yang jelas-jelas milik Penggugat; 14. Bahwa oleh karena Tergugat I menguasai sebagian tanah tanfa hak diantaranya 10x10 M2, digunakannya untuk bangunan sarang walet, dan lebih kurang 15 x 25 M2 telah ditanami pohon kelapa sawit oleh Tergugat I, maka dengan secara tegas Penggugat meminta kembali agar Tergugat I mengosongkan atau membukak bangunan sarang walet miliknya yang sudah berdiri di atas tanah Penggugat yang saat ini sedang terperkara, dan mencabut kembali pohon kelapa sawit yang sudah tertanam pada tanah Penggugat, termasuk mencabut pohon pinang yang digunakan sebagai pembatas tanah oleh Tergugat I. Namun teguran dan permintaan Penggugat agar mengosongkan dengan cara membukak bangunannya termasuk tanaman Kelapa sawit dimaksud, malah tidak diindahkan oleh Tergugat I hingga bangunan sarang walet dan pohon kelapa sawit yang ditanamnya, tetap saja berdiri hingga gugatan ini diajukan ke Pengadilan; 15. Bahwa pengambilan hak atas tanah Penggugat oleh Tergugat ternyata terus berlanjut, dimana selain menghadapi Perbuatan Tergugat I, Penggugat juga menghadapi perbuatan Tergugat II. Bahwa pada tanggal 14 juli 2023 sekitar jam 09. Wib, Penggugat menerima informasi dari warga bahwa, diatas tanah a quo yang merupakan bagian selain tanah yang di serobot oleh Tergugat I, sedang di lakukan pembersihan lokasi (lien clearing) menggunakan alat berat jenis eksapator; 16. Bahwa mendengar laporan tentang tindakan upaya penguasaan tanah secara paksa atas tanah Penggugat tersebut, Penggugat bersama menantu Penggugat yang bernama Epit bergegas mendatangi ke lokasi tanah a quo, sesampai di lokasi tanah dimaksud, terlihat satu unit alat berat jenis eksapator sedang bekerja membersihkan lokasi tanah dimaksud, sementara tidak jauh dari alat Eksapator bekerja yakni sekitar lebih kurang 10 meter, Tergugat I terlihat berdiri seperti memberikan pengawalan terhadap tenaga operator yang sedang bekerja; 17. Bahwa oleh karena pembersihan lokasi tanah a quo dilakukan tanah diketahui atau seizin Penggugat sebagai pemilik tanah tersebut maka, Penggugat berusaha menghentikan kegiatan pembersihan lokasi tanah Penggugat tersebut dengan cara menegur tenaga operator Alat berat agar berhenti bekerja. Akan tetapi usaha penghentian pekerjaan itu dihadang dengan cara kasar oleh Tergugat I yang saat itu tengah berada di tempat kejadian, bahkan menantu Penggugat yang bernama Epit saat mencegah pekerjaan tersebut, sempat menangkis tangan Tergugat I yang sudah berusaha mengekang leher menantu Penggugat. Namun Penggugat bersama menantu Penggugat masih saja berusaha agar peristiwa tersebut tidak berbuntut menjadi kasus pidana; 18. Bahwa disaat penggugat berusaha menghentikan pekerjaan pembersihan lokasi menggunakan alat berat eksapator di tanah a quo tersebut, juga berdiri tidak jauh dari alat berat bekerja seorang ibu rumah tangga yang bernama Wajirah, dalam gugatan ini dinyatakan sebagai Tergugat II; 19. Bahwa pada mulanya Penggugat menganggap pembersihan lokasi tanah a quo tertanggal 14 juli 2023 tersebut dilakukan oleh Tergugat I, karena yang paling aktif mengamankan dan menghadang larangan Penggugat adalah Tergugat I, akan tetapi setelah ditanya oleh Penggugat dilokasi saat itu, ternyata Pengambilan tanah tanpa hak dengan cara pembersihan lokasi diatas sebagian tanah diluar dari tanah bangunan sarang burung walet dan tanaman pohon kelapa sawit oleh Tergugat I, ternyata dilakukan Tergugat II, sementara Tergugat I terlihat berperan mengamankan jalannya perbuatan Tergugat II untuk menguasai tanah terperkara a quo; 20. Bahwa berkat upaya pencegahan yang terus diusahakan oleh Penggugat pada tanggal 14 juli 2022 tersebut, maka upaya pelaksanaan pemebersihan lokasi lahan tanah a quo ,dapat berhasil dihentikan dan meminta agar tenaga operator alat exsapator segera membawa keluar dari obyek tanah tersebut; 21. Bahwa berselang satu minggu setelah penghentian perbuatan Tergugat II atas penguasaan tanah milik Penggugat tersebut, ternyata Tergugat II mengulang kembali hendak menguasai lahan dengan cara pembersihan lokasi menggunakan eksapator. Perbuatan tersebut diketahui Penggugat sehari setelah usai dilakukan oleh Tergugat II; 22. Bahwa perlu Penggugat uraikan dalam gugatan ini , Tergugat II adalah mantan Istri dari Almarhum Wagimin , sementara Wagimin memiliki sebidang tanah yang berbatasan langsung dengan tanah Penggugat yakni diposisi sebelah timur dari tanah terperkara a quo; 23. Bahwa ternyata tanah Almarhum Wagimin dimaksud telah pinda hak atas nama Tergugat II, yaitu ditandai dikeluarkannya Surat Keterangan Tanah atas nama Tergugat II (Wajirah) tertanggal 19 April

tahun 2016 oleh Kelurahan Sungai Jering Kecamatan Kuantan Tengah Kabupaten Kuantan Singingi dan telah diRegistrasi oleh Camat Kuantan Tengah dengan nomor 85 / 594 /2016 tertanggal 25 April 2016; 24. Bahwa setelah Penggugat mencermati dengan baik isi surat SKT atas nama Tergugat II tersebut, ternyata ditemukan suatu kekeliruan yang sangat fatal dan sudah pasti merugikan Penggugat. Adapun kekeliruannya adalah batas tanah Tergugat II didalam SKT dimaksud tidak lagi berbatasan dengan tanah Penggugat di sebelah baratnya atau disebelah Timur Tanah Penggugat, akan tetapi sudah langsung berbatasan dengan tanah Wakaf Surau sementara tanah wakaf Surau tersebut merupakan pemberian dari Nur asni yang mana tanah Nurasni jelas-jelas merupakan batas tanah Penggugat disebelah baratnya; 25. Bahwa penerbitan Surat Keterangan Tanah atas nama Tergugat II tersebut, sudah pasti merugikan Penggugat, karena tanah perkara a quo yang jelas-jelas merupakan bagian dari hamparan tanah yang termaktup dalam Surat Keterangan Tanah milik Penggugat sebagaimana yang disebutkan pada bagian posita poin 4 (Empat) diatas, telah digabungkan menjadi satu kesatuan dengan bagian tanah Tergugat II dalam Surat Keterangan Tanah atas nama Wajirah ( Tergugat II ); 26. Bahwa dari akibat digabungnya tanah Penggugat dengan tanah Tergugat II didalam Surat Keterangan Tanah tercatat atas nama Tergugat II, oleh Kelurahan Sungai Jering Kecamatan Kuantan Tengah Kabupaten Kuantan Singingi, membuat Tergugat II merasa tanah Penggugat dimaksud merupakan tanah milik dirinya, bahkan Tergugat II secara enteng dan tanah merasa bersalah sedikitpun, telah melakukan upaya penguasaan tanah Penggugat diatas tanah a quo dengan jalan melakukan pembersihan lokasi menggunakan alat berat jenis Eksapator.maka menurut hukum Surat Keterangan Tanah tersebut harus dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi serta dinyatakan tidak berlaku; 27. Bahwa perlu ditegaskan oleh Penggugat, selama ini Penggugat tidak pernah menjual, menghibahkan menggadaikan bahkan dalam bentuk apapun atas tanah seluas 3.416,5 M2 (Tiga Ribu Empat Ratus Enam Belas Koma Lima Meter Persegi ),yang merupakan tanah terperkara a quo kepada orang lain, apalagi kepada Tergugat I maupun Tergugat II. Sementara tanfa diketahui oleh Penggugat ternyata tanah Penggugat yang menjadi terperkara, dimana Tergugat I telah mengambil sebahagian tanah penggugat dengan cara tanpa ada alas hak apapun untuk dipergunakan sebagai tempat bangunan sarang burung walet termasuk lebih kurang 15x25 M2 tanah Penggugat telah ditanami pohon kelapa sawit oleh Tergugat I. dan begitu juga Tergugat II secara diam-diam hendak menguasai tanpa hak atas tanah Penggugat dengan cara menyatukan dengan tanah Tergugat II sendiri melalui Surat Keterangan Tanah dari Kelurahan Sungai Jering Kecamatan Kuantan Tengah dan di Register oleh Camat Kuantan Tengah pada tgl 25 April 2016. Kemudian selanjutnya Tergugat II juga hendak menguasai obyek tanah a quo dengan cara pembersihan lokasi menggunakan alat berat jenis eksapator; 28. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal1365KUHPerdara, menyatakan setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain menyebabkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian mengganti kerugian tersebut; 29. Bahwa Pengertian Perbuatan Melawa Hukum (Onrechmatige Daad) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini Tergugat I,Tergugat II telah menguasai atas tanah milik Penggugat tanpa hak yang sah; 30. Bahwa oleh karena perbuatan menguasai objek tanah sengketa secara tidak sah dan tanpa hak tersebut adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana ditegaskan oleh Pasal 1365 KUHPerdara maka sudah sepantasnya apabila Tergugat I Tergugat II dihukum untuk menyerahkan objek tanah sengketa kepada penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinya; 31. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut adalah menyatakan perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi Penggugat karena Penggugat tidak dapat menguasai dan menikmati objek tanah sengketa, maka sudah sepantasnya Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti Kerugian kepada Penggugat; 32. Bahwa atas tindakan Turut Tergugat I dalam menerbitkan diatas tanah sengketa berupa Surat Keterangan Tanah nomor 13/kg 5/ SKT/IV/2016 pada tanggal 19 April 2016 tercatat atas nama Wajirah seluas 17.411 M2 (Tujuh

Belas Ribu Empat Ratus Sebelas Meter Persegi ), yang terletak di Rt/Rw 004/001 Lingkungan III Senambek Kelurahan Sungai Jering Kecamatan Kuantan Tengah Kabupaten Kuantan Singingi, merupakan tindakan yang tidak cermat dan tidak teliti, karena tanah Penggugat seluas 3.416,5 M<sup>2</sup> (Tiga Ribu Empat Ratus Enam Belas Koma Lima Meter Persegi ), tergabung atau digabungkan menjadi satu bidang tanah dengan tanah milik Tergugat II. Perbuatan Turut Tergugat I tersebut jelas bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik terutama Azas kecermatan dan ketelitian;

33. Bahwa Turut Tergugat II juga patut sebagai Turut Tergugat karena ikut menandatangani Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan kelurahan Sungai jering dengan memberi nomor Registrasi 85/594/2016 tertanggal 25 April 2016 Tertanda Camat Kuantan Tengah;

34. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang telah dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat, yaitu berupa kerugian Materiil dan Kerugian Moril, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil bahwa atas penguasaan tanah secara melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap sebagian tanah Penggugat seluas lebih kurang 10x10 M<sup>2</sup> untuk bangunan sarang walet oleh Tergugat I, dimana Penggugat tidak bisalagi memanfaatkan atau menghasilkan tanah tersebut selama Tergugat I menguasainya . dan kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat di kemudian hari. Apabila diperhitungkan untuk mengenai penguasaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat I dari bulan April tahun 2014 hingga bulan oktober tahun 2023 sehingga lama Tergugat I menguasai tanah tersebut adalah 10 Tahun 6 Bulan. Apabila Penggugat menyewakan tanah tersebut kepada orang lain dengan nilai sewa 1 (satu) tahun sebesar Rp 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) x 10 Tahun 6 bulan, maka jumlah yang semestinya diterima oleh Penggugat adalah sebesar Rp 21.000.000,- (Dua Puluh Satu Juta Rupiah ). Kemudian penanaman pohon kelapa sawit diatas luas tanah lebih kurang 15x25 M<sup>2</sup> (Lima Belas kali Dua Puluh Lima Meter Persegi) terhitung sejak tahun 2020 adalah Rp 3.000.000,- (Tiga Juta Rupiah ) x2 Tahun 10 bulan hingga Oktober 2023 adalah Rp 8.500.000,- (Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah ); Kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat atas penguasaan tanah secara melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat di kemudian hari. Apabila diperhitungkan untuk mengenai penguasaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat II dari bulan Juli sampai Oktober 2023 dapat diperhitungkan untuk kerugian Penggugat adalah sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah);

b. Kerugian Moriil bahwa akibat Tergugat I adalah berupa keresahan didalam keluarga dan tekanan bathin yang mengakibatkan Penggugat menderita shock dan sakit yang harus dirawat jalan dengan pengawasan dokter apabila diperhitungkan sejak bulan April tahun 2014 hingga oktober 2023 sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah); Oleh Tergugat II adalah juga berupa keresahan didalam keluarga dan tekanan bathin yang mengakibatkan penderitaan batin Penggugat makin bertambah, dan apabila diperhitungkan sejak bulan juli tahun 2023 sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah); Jadi apabila dijumlahkan kerugian yang ditanggung oleh Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat adalah sebesar Rp. 89.500.000,- (Delapan Puluh Sembilan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) yang harus dibayarkan bersama-sama oleh Para Tergugat sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);

35. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka masing-masing Para Tergugat harus dibebani uang paksa ( dwangsom ) sebesar Rp. 100,- (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;

36. Bahwa dikarenakan Para Tergugat, telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Para Tergugat di hukum membayar biaya perkara yang timbul;

37. Bahwa atas tindakan Turut Tergugat I menerbitkan Surat Keterangan Tanah nomor 13/kg 5/ SKT/IV/2016 pada tanggal 19 April 2016, dan telah di Registarsi oleh Turut Tergugat II, tercatat atas nama Wajirah seluas 17.411 M<sup>2</sup> (Tujuh Belas Ribu Empat Ratus Sebelas Meter Persegi ), yang terletak di Rt/Rw 004/001 Lingkungan III Senambek Kelurahan Sungai Jering Kecamatan Kuantan Tengah Kabupaten Kuantan Singingi, merupakan tindakan yang tidak cermat dan tidak teliti. Maka oleh sebab itu Para Turut

Tergugat harus tunduk dan patuh pada putusan ini; 38. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Teluk Kuantan untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (Uitvoerbaarbijvoord). Amar putusan dalam putusan ini adalah DALAM KONVENSI Dalam Eksepsi: - Menerima Eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tentang "Gugatan Penggugat Kurang Pihak"; Dalam Pokok Perkara: - Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard); DALAM REKONVENSI - Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard); DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI - Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.840.500,- (satu juta delapan ratus empat puluh ribu lima ratus rupiah);

Pemberian ganti kerugian atas pembebasan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia merupakan topik yang kompleks dan melibatkan berbagai aspek hukum. Pembebasan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan peraturan turunannya. UU ini menetapkan prosedur, mekanisme, dan ketentuan terkait kompensasi yang adil bagi pemilik tanah. Sering terjadi perbedaan antara penilaian pemerintah dan ekspektasi masyarakat. Ini bisa menimbulkan ketidakpuasan dan sengketa hukum. Proses administrasi yang panjang dan birokrasi yang rumit sering mengakibatkan keterlambatan dalam pembayaran kompensasi. Masalah Teknis dan Legal, dapat dilihat sebagai berikut :

1. Penilaian yang Tidak Akurat: Salah satu masalah utama adalah penilaian tanah yang tidak akurat atau tidak sesuai dengan nilai pasar. Ini bisa disebabkan oleh kurangnya data yang memadai atau penilai yang tidak kompeten. Penilaian yang tidak akurat dapat menyebabkan ketidakpuasan pemilik tanah dan memperpanjang proses pengadaan tanah.
2. Birokrasi yang Rumit: Proses pembebasan tanah sering kali melibatkan birokrasi yang rumit dan panjang. Ini termasuk prosedur administratif yang berbelit-belit, keterlibatan berbagai instansi pemerintah, dan proses hukum yang memakan waktu. Birokrasi yang rumit ini dapat memperlambat proses dan menyebabkan ketidakpastian bagi pemilik tanah.
3. Kurangnya Transparansi: Kurangnya transparansi dalam proses pembebasan tanah dapat menyebabkan kecurigaan dan ketidakpercayaan dari masyarakat. Transparansi dalam penilaian tanah, pengambilan keputusan, dan distribusi ganti kerugian sangat penting untuk memastikan bahwa proses tersebut adil dan dapat diterima oleh semua pihak yang terlibat.

Dalam praktek, meskipun ada peraturan yang mengatur pemberian ganti kerugian, masih ada tantangan dalam penerapannya. Penilaian tanah yang tidak sesuai dengan nilai pasar aktual sering kali menjadi sumber ketidakadilan. Hal ini dapat disebabkan oleh penilai yang kurang kompeten atau penggunaan metode penilaian yang tidak tepat. Meskipun peraturan mengharuskan adanya konsultasi publik, dalam praktek, sering kali konsultasi ini tidak dilakukan dengan baik. Pemilik tanah tidak selalu diberi kesempatan yang cukup untuk menyampaikan pendapat dan keberatan mereka. Mekanisme penyelesaian sengketa yang ada tidak selalu efektif dan sering kali memakan waktu lama. Hal ini dapat menyebabkan ketidakpastian dan ketidakpuasan di kalangan pemilik tanah.

Pentingnya transparansi dan partisipasi masyarakat dalam proses pembebasan tanah. Konsultasi yang efektif dengan pemilik tanah dan partisipasi aktif mereka dalam proses dapat membantu mengurangi konflik dan meningkatkan penerimaan terhadap proyek pembangunan. Penilaian tanah yang akurat dan sesuai dengan nilai pasar adalah kunci untuk memastikan bahwa ganti kerugian yang diberikan adil. Menggunakan penilai independen dan metode penilaian yang transparan dapat membantu mencapai hal ini. Mekanisme penyelesaian sengketa yang cepat dan efektif sangat penting untuk mengatasi ketidakpuasan dan konflik

yang mungkin timbul. Proses hukum yang jelas dan mudah diakses dapat membantu memastikan bahwa pemilik tanah merasa dilindungi hak-haknya. Dengan mengadopsi praktik terbaik dari negara-negara lain dan mengatasi tantangan yang ada, Indonesia dapat meningkatkan sistem pembebasan tanah untuk kepentingan umum sehingga lebih adil, transparan, dan efektif.

Pembebasan tanah untuk kepentingan umum merupakan proses yang sering kali diperlukan oleh pemerintah dalam rangka pembangunan infrastruktur dan fasilitas publik. Namun, proses ini dapat menimbulkan permasalahan jika tidak dilakukan dengan mempertimbangkan aspek keadilan, khususnya dalam hal pemberian ganti kerugian yang layak kepada pemilik tanah. Dari perspektif keadilan, pemberian ganti kerugian yang layak, ganti kerugian yang diberikan harus didistribusikan secara adil, sehingga pemilik tanah mendapatkan kompensasi yang sesuai dengan nilai ekonomis dan emosional dari tanah mereka. Ini berarti bahwa kompensasi harus mencerminkan nilai pasar dari tanah tersebut, serta mempertimbangkan potensi kerugian non-material seperti gangguan terhadap kehidupan sehari-hari dan kehilangan nilai sentimental.

Proses penetapan ganti kerugian harus dilakukan secara transparan dan partisipatif, melibatkan pemilik tanah dalam penilaian dan negosiasi. Hal ini memastikan bahwa semua pihak memahami dasar penilaian dan merasa proses tersebut adil. Prosedur pembebasan tanah harus dilakukan dengan mengikuti aturan hukum yang berlaku, termasuk memberikan informasi yang memadai, melakukan konsultasi publik, dan memberikan kesempatan bagi pemilik tanah untuk menyuarakan keberatan mereka. Keadilan prosedural juga mencakup penyediaan mekanisme banding atau penyelesaian sengketa jika terjadi ketidakpuasan terhadap ganti kerugian yang ditawarkan. Ganti kerugian harus mencerminkan nilai tanah secara substansial, bukan hanya nominal. Ini termasuk mempertimbangkan dampak sosial, ekonomi, dan psikologis yang dialami oleh pemilik tanah akibat pembebasan tersebut

### **Akibat Hukum Dari Pemberian Ganti Kerugian Yang Layak Atas Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Keadilan**

Pemberian ganti kerugian yang layak dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum tidak hanya penting dari perspektif keadilan, tetapi juga memiliki implikasi hukum yang signifikan. Ganti kerugian yang layak memastikan bahwa proses pembebasan tanah berjalan sesuai dengan hukum yang berlaku. Ini memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah dan pemerintah, sehingga mengurangi potensi sengketa dan litigasi di kemudian hari. Pembebasan tanah untuk kepentingan umum adalah proses di mana pemerintah atau pihak berwenang mengambil alih kepemilikan tanah pribadi untuk tujuan yang bermanfaat bagi masyarakat luas, seperti pembangunan infrastruktur, fasilitas kesehatan, dan pendidikan. Pembebasan tanah ini harus disertai dengan pemberian ganti kerugian yang layak kepada pemilik tanah. Ganti kerugian yang layak penting karena menjamin bahwa pemilik tanah tidak dirugikan secara finansial dan sosial akibat kehilangan tanah mereka. Ini juga merupakan bentuk penghormatan terhadap hak milik individu dan memastikan bahwa proses pengambilalihan tanah dilakukan secara adil dan bermartabat.

Akibat hukum dari pemberian ganti kerugian sangat penting karena berkaitan langsung dengan keadilan sosial dan ekonomi bagi pemilik tanah yang terdampak. Tanpa ganti kerugian yang layak, pemilik tanah dapat mengalami kerugian finansial yang signifikan, yang dapat berdampak negatif pada kehidupan mereka. Selain itu, proses yang adil dan transparan dalam pemberian ganti kerugian dapat meningkatkan kepercayaan publik terhadap pemerintah dan sistem hukum. Oleh karena itu, pembahasan ini bertujuan untuk mengkaji dasar hukum dan regulasi terkait pembebasan tanah serta implikasi hukum positif dari pemberian ganti kerugian yang layak.

Di Indonesia, pembebasan tanah untuk kepentingan umum diatur oleh beberapa peraturan perundang-undangan, di antaranya: Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Undang-Undang ini mengatur secara rinci tentang proses pengadaan tanah, mulai dari perencanaan, persiapan, pelaksanaan, hingga penyerahan hasil. Undang-Undang ini juga menetapkan hak dan



kewajiban pihak-pihak yang terlibat, termasuk pemerintah dan pemilik tanah. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, Peraturan ini merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan mengatur lebih lanjut mengenai tahapan-tahapan pengadaan tanah serta penentuan dan pemberian ganti kerugian.

Beberapa lembaga pemerintah dan badan hukum memiliki peran penting dalam proses pemberian ganti kerugian, antara lain:

1. Badan Pertanahan Nasional (BPN): BPN bertanggung jawab untuk melaksanakan pengadaan tanah, termasuk penilaian dan penentuan ganti kerugian. BPN juga berperan dalam menyelesaikan sengketa yang timbul selama proses pengadaan tanah.
2. Lembaga Penilai Independen: Lembaga ini bertugas untuk melakukan penilaian terhadap tanah dan aset yang ada di atasnya guna menentukan nilai ganti kerugian yang layak. Penilaian dilakukan berdasarkan standar yang berlaku untuk memastikan keadilan bagi pemilik tanah.
3. Pemerintah Daerah: Pemerintah daerah memiliki peran dalam melakukan konsultasi publik dan koordinasi dengan masyarakat terdampak untuk memastikan proses pengadaan tanah berjalan lancar dan transparan.

Pemberian ganti kerugian yang layak mengakui dan melindungi hak-hak pemilik tanah dengan beberapa cara:

1. Penghormatan terhadap Hak Milik: Dengan memberikan ganti kerugian yang sesuai, pemerintah menghormati hak milik individu atas tanah mereka. Ini penting untuk menjaga keadilan dan memastikan bahwa pemilik tanah tidak dirugikan akibat pengambilalihan tanah mereka untuk kepentingan umum.
2. Kompensasi Finansial: Ganti kerugian yang layak memberikan kompensasi finansial yang memadai kepada pemilik tanah, sehingga mereka dapat menggantikan tanah yang hilang dengan aset yang sebanding atau menggunakannya untuk memulai usaha baru. Hal ini penting untuk menjaga stabilitas ekonomi pemilik tanah dan keluarganya.

Proses pemberian ganti kerugian yang adil dan transparan memiliki dampak positif terhadap kepercayaan publik terhadap pemerintah dan sistem hukum. Ketika pemerintah menjalankan proses pengadaan tanah secara transparan dan akuntabel, masyarakat dapat melihat bahwa hak-hak mereka dihormati dan dilindungi. Ini meningkatkan kepercayaan publik terhadap institusi pemerintah dan proses hukum. Dengan melibatkan masyarakat dalam proses konsultasi dan pengambilan keputusan, pemerintah menunjukkan komitmennya untuk mendengarkan dan mempertimbangkan kebutuhan serta kekhawatiran masyarakat. Hal ini tidak hanya meningkatkan kepercayaan publik, tetapi juga membantu mengurangi potensi konflik dan resistensi terhadap proyek pembangunan. Kepercayaan publik yang tinggi dapat mempercepat pelaksanaan proyek pembangunan karena mengurangi hambatan berupa sengketa tanah atau penolakan dari masyarakat. Ini penting untuk memastikan bahwa proyek yang bertujuan untuk kepentingan umum dapat berjalan dengan lancar dan mencapai tujuannya.

Pembebasan tanah untuk kepentingan umum dan pemberian ganti kerugian yang layak merupakan proses yang kompleks namun sangat penting untuk memastikan keadilan sosial dan ekonomi bagi pemilik tanah. Dasar hukum yang kuat dan peran institusi yang jelas membantu menjaga transparansi dan akuntabilitas dalam proses ini. Dengan menghormati hak-hak pemilik tanah dan meningkatkan kepercayaan publik, pemerintah dapat memastikan bahwa proyek pembangunan berjalan lancar dan memberikan manfaat maksimal bagi masyarakat luas.

Studi kasus yang disajikan melibatkan perjanjian mendirikan bangunan antara Penggugat dan Elvis Harisyah, yang kemudian menghadapi sengketa hukum terkait kepemilikan tanah dan rumah yang dibangun di atasnya. Berikut adalah poin-poin penting dalam analisis kasus ini: Awalnya, Penggugat dan Elvis Harisyah membuat perjanjian untuk membangun rumah di atas tanah milik Elvis Harisyah dengan akta notaris yang sah. Setelah kematian Elvis Harisyah, ahli warisnya mengajukan gugatan untuk membatalkan sertifikat hak milik tanah dan rumah yang telah dibangun, mengakibatkan kerugian finansial yang signifikan bagi Penggugat. Pengadilan Tata Usaha Negara membatalkan sertifikat hak milik tanah dan rumah tersebut, menyebabkan

Penggugat mengalami kerugian besar, termasuk kehilangan investasi dan penjualan rumah yang direncanakan.

Akta notaris yang dibuat pada awal perjanjian merupakan bukti sah dalam hukum perdata, menunjukkan komitmen hukum kedua belah pihak terhadap perjanjian tersebut. Asas Saisine, Menurut KUH Perdata, ahli waris secara otomatis menerima hak dan kewajiban pewaris, termasuk perjanjian-perjanjian yang dibuat sebelumnya, seperti perjanjian mendirikan bangunan. Pengadilan menyatakan bahwa ahli waris Elvis Harisyah melakukan wanprestasi dengan membatalkan sertifikat hak milik, karena tidak memenuhi kewajiban yang tertuang dalam perjanjian mendirikan bangunan. Pengadilan menghukum ahli waris untuk mengganti kerugian yang dialami Penggugat, termasuk biaya pembangunan rumah dan keuntungan yang diharapkan dari penjualan, sebagai kompensasi atas tindakan membatalkan sertifikat. Kasus ini menggarisbawahi pentingnya keabsahan dokumen hukum seperti akta notaris dan perlunya kepatuhan terhadap kewajiban kontrak. Ahli waris harus memahami bahwa mereka mewarisi tidak hanya hak-hak tetapi juga kewajiban-kewajiban hukum dari pewaris mereka. Kasus ini menggambarkan kompleksitas dalam penegakan hukum terkait kepemilikan properti dan perjanjian kontrak. Penting bagi semua pihak untuk memahami dan mematuhi kewajiban hukum yang telah disepakati dalam perjanjian, serta untuk menghargai keabsahan dokumen hukum seperti akta notaris sebagai bukti yang sah dalam sistem hukum. Dengan mempertimbangkan aspek-aspek ini, penegakan hukum dapat memberikan keadilan bagi semua pihak yang terlibat dalam perselisihan semacam ini.

Selanjutnya putusan yang sudah dibahas sebelumnya, pada putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Tik. Berdasarkan ringkasan yang Anda berikan, gugatan ini berkaitan dengan sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II. Penggugat mengklaim kepemilikan atas sebidang tanah yang telah diambil dan digunakan oleh Tergugat I untuk membangun sarang burung walet dan Tergugat II yang mengklaim tanah berdasarkan Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh pihak berwenang. Gugatan ini menyoroti bahwa Tergugat I dan Tergugat II dianggap melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai tanah Penggugat tanpa izin atau hak yang sah. Penggugat juga mengalami kerugian materiil dan moril akibat dari penggunaan tanahnya oleh pihak Tergugat. Permintaan utama Penggugat adalah agar Tergugat mengosongkan tanah tersebut dan membayar ganti rugi atas kerugian yang telah ditimbulkan.

Pembebasan tanah untuk kepentingan umum sering kali menjadi kontroversial karena berpotensi merugikan pemilik tanah yang terkena dampaknya. Ganti rugi yang layak menjadi hal yang sangat penting dalam menentukan keadilan dalam proses pembebasan tanah ini. Secara hukum, pembebasan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam berbagai undang-undang di berbagai negara, termasuk di Indonesia. Pemberian ganti kerugian yang layak merupakan jaminan bahwa pemilik tanah yang kehilangan hak miliknya karena pembebasan tanah untuk kepentingan umum akan diberikan kompensasi yang adil dan setimpal. Komponen-komponen yang menjadi dasar untuk menentukan ganti kerugian yang layak biasanya mencakup nilai pasar tanah, biaya-biaya yang terkait dengan pemindahan, dan kerugian-kerugian lain yang mungkin dialami oleh pemilik tanah.

Namun demikian, dalam prakteknya, masih sering terjadi ketidakadilan dalam pemberian ganti kerugian. Faktor-faktor seperti penilaian yang tidak objektif terhadap nilai tanah, prosedur yang rumit dalam mengajukan klaim ganti rugi, atau kurangnya akses informasi kepada pemilik tanah tentang hak-hak mereka sering kali menjadi hambatan dalam mencapai keadilan yang sebenarnya.

Secara keseluruhan, pembebasan tanah untuk kepentingan umum merupakan tindakan yang bisa memberikan manfaat besar bagi masyarakat secara umum, namun hal ini harus dilakukan dengan memperhatikan prinsip-prinsip keadilan bagi pemilik tanah yang terkena dampaknya. Dengan memastikan bahwa ganti kerugian yang layak diberikan secara adil dan transparan, proses ini dapat mengurangi potensi konflik hukum dan sosial serta memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap lembaga hukum.

Implementasi yang adil dan transparan dalam pembebasan tanah dapat mendukung pembangunan berkelanjutan dengan memastikan bahwa semua pihak yang terlibat merasa

diperhitungkan dan dihargai. Ini juga membangun kepercayaan publik terhadap proyek pembangunan pemerintah. Pemberian ganti kerugian yang layak memperkuat legitimasi pemerintah di mata publik. Hal ini menunjukkan komitmen pemerintah untuk menghormati hak-hak warga negara dan menjalankan pembangunan dengan cara yang etis dan bertanggung jawab. Dalam keseluruhan, pemberian ganti kerugian yang layak atas pembebasan tanah untuk kepentingan umum dari perspektif keadilan bukan hanya sekedar kewajiban hukum, tetapi juga merupakan fondasi bagi pembangunan yang adil, inklusif, dan berkelanjutan.

## KESIMPULAN

Pemberian Ganti Kerugian Yang Layak Atas Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Keadilan bahwa dalam Pemberian ganti kerugian yang layak atas pembebasan tanah untuk kepentingan umum merupakan aspek penting dalam mewujudkan keadilan bagi pemilik tanah yang terkena dampak. Dari perspektif keadilan, proses ini harus memenuhi prinsip-prinsip keadilan distributif, komutatif, prosedural, dan substantif. Ganti kerugian yang layak tidak hanya memastikan bahwa pemilik tanah menerima kompensasi yang sesuai dengan nilai ekonomis dan emosional dari tanah, tetapi juga melindungi hak milik individu dan mengurangi potensi sengketa. Dampak hukum dari pemberian ganti kerugian yang layak mencakup kepastian hukum, perlindungan hak milik, minimasi sengketa, dukungan terhadap pembangunan berkelanjutan, dan peningkatan legitimasi pemerintah. Dengan demikian, implementasi yang adil dan transparan dalam pemberian ganti kerugian mendukung terciptanya pembangunan yang inklusif, adil, dan berkelanjutan.

Akibat Hukum Dari Pemberian Ganti Kerugian Yang Layak Atas Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Keadilan adalah pemberian ganti kerugian yang layak atas pembebasan tanah untuk kepentingan umum tidak hanya merupakan kewajiban hukum tetapi juga merupakan prinsip yang mendasar dalam menciptakan keadilan sosial. Dengan menghargai hak milik individu dan memberikan kompensasi yang adil, proses pembebasan tanah ini dapat berlangsung tanpa mengorbankan keadilan dan kestabilan sosial.

## REFERENSI

- Arif Rahaman, et.al., *Tinjauan Yuridis Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Penanaman Modal Oleh Badan Hukum (Studi di Kabupaten Lombok Tengah)*, Penelitian yang dibiayai dari Dana DIPA Unram Tahun 2006.
- Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, 2010.
- Maria SW. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompas, 2006.
- Ronald Z. Titahelu, *Penetapan Azas-azas Hukum Dalam Penggunaan Tanah Untuk Sebesar-besarnya Kemakmuran Rakyat, Suatu Kajian Filsafat dan Teori Tentang Pengaturan dan Penggunaan Tanah di Indonesia*, Desertasi Doktor, Surabaya: Universitas Airlangga, 1993.
- Zainal Asikin & Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Kesepuluh, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2018.
- Zalfa Dhea Fairuz Shofi, Rahayu Subekti, and Purwono Sungkowo Raharjo, "Aspek Hukum Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum," *Komunikasi Yustisia* 5, No. 1 (2022).