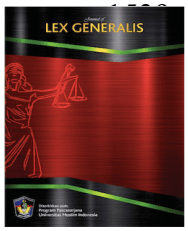
Journal of Lex Generalis (JLS)
Volume 3, Nomor 9, September 2022
P-ISSN: 2722-288X, E-ISSN: 2722-7871
Website: http: pasca-umi.ac.id/indez.php/jlg
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.



Ganti Kerugian Pembebasan Lahan Rel Kereta Api Yang Tidak Sesuai Dengan Kesepakatan Pemilik Tanah: Studi Kasus Nomor 40/PDT.G/2020/PN.Mrs

Fakhril Riadi Mursalim [1,2], Syahruddin Nawi[1] & Anzar Makkuasa[1]

[1]*Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia.*
[2]*Koresponden Penulis, E-mail: fakhril.mursalim@gmail.com*

ABSTRAK

Tujuan penelitian menganalisis Pengaturan Hukum dalam ganti kerugian pembebasan lahan demi kepentingan umum dan pertimbangan hukum oleh hakim dalam memutuskan perkara Nomor 40/PDT.G/2020/PN.Mrs. Penelitian ini menggunakan tipe penelitian Yuridis Normatif. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa : 1) pengaturan hukum dalam ganti kerugian pembebasan lahan demi kepentingan umum dapat terlihat dalam Undang-Undang nomor 2 Tahun 2012 atas perubahan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, sehingga dalam pelaksanaan pada proses muswararah ganti kerugian tidak mencerminkan apa yang diamatnakan pada pasal 34 ayat 2 yakni penilaian penetapan lokasi yang menjadi dasar penetapan ganti kerugian sehingga tidak mencermin rasa keadilan dan kepastian hukum. 2). Dalam pertimbangan Hukum Oleh Hakim dalam memutuskan perkara No. 40/PDT.G/2020/PN.Mrs. Belum mencerminkan rasa keadilan bagi pemohon dikarenakan tidak melaksanakan apa yang diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 pada pasal 1 angka 10 serta pasal 2 dan 3 tentang asas dan tujuan pembangunan untuk kepentingan umum.

***Kata Kunci**: Pembebasan Lahan; Kereta Api; Pemilik Tanah*

ABSTRACT

The research objective is to analyze the legal arrangements in compensation for land acquisition in the public interest and legal considerations by judges in deciding case number 40/PDT.G/2020/PN.Mrs. This research uses normative juridical research type. The results of the study show that: 1) the legal arrangements for compensation for land acquisition in the public interest can be seen in Law No. 2 of 2012 on the amendment to Law No. 11 of 2020 concerning Job Creation, so that the implementation of the deliberation process for compensation does not reflect what is stated in article 34 paragraph 2, namely the assessment of location determination which is the basis for determining compensation so that it does not reflect a sense of justice and legal certainty. 2). In legal considerations by the judge in deciding case no. 40/PDT.G/2020/PN.Mrs. It does not reflect a sense of justice for the applicant because it does not carry out what is mandated in Law Number 2 of 2012 in Article 1 number 10 and Articles 2 and 3 concerning the principles and objectives of development for the public interest.

***Keywords**: Land acquisition; Train; Land Owner*

PENDAHULUAN

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum haruslah memperhatikan asas-asas hukum maupun kaidah-kaidah yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum dalam pasal 2 yakni kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepkatan, kesejahtraan, keberlanjutan, serta keselarasan agar dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat terwujudnya apa yang diamanatkan oleh Undang-undang (Lestari, 2020). Tidak dapat diingkari bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh berbagai proyek pemerintah pusat dan pemerintah daerah selama ini telah banyak menimbulkan berbagai masalah dengan segala akibat hukumnya, sehingga dapat dikatakan bahwa tiada hari tanpa kasus tanah (*No days without land problem).*

Seperti halnya dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sering kali tidak terjadinya apa yang telah diamanatkan oleh Undang-undang. Padahal asas-asas dalam pengadaan tanah haruslah di kedepankan seperti asas kesepakatan dan keadilan dalam pemberian ganti kerugian untuk pencabutan ataupun pembebasan lahan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (Dewi, 2017). Sedangkan dalam pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 menjelaskan bahwa Ganti kerugian adalah pengantin yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah, tetapi masih banyak masyarakat yang masih kecewa dengan pemberian ganti kerugian dalam pembangunan untuk kepentingan umum. seperti halnya yang terjadi dalam proses pengadaan tanah rel kereta api Makassar-Parepare tahap III (Maros-Pangkep) di kabupaten Maros , masih banyak masyarakat yang menolak ganti kerugian yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros dikarenakan ganti kerugian yang diberikan tersebut sangatlah tidak wajar dan tidak adil bagi pemilik lahan, sehingga apa yang tertuang dalam Undang-undang dan pengertian ganti kerugian yang adil dan wajar sangat tidak sejalan, serta tidak mencerminkan asas-asas dalam pengadaan tanah.

Dalam pasal 67 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 menegaskan bahwa penilai bertugas melakukan penilaian besarnya ganti kerugian perbidang tanah meliputi, Tanah, ruang atas tanah dan ruang bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah atau kerugian lain yang dapat di nilai. Serta merujuk kepada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Pembangunan Demi Kepentingan umum dalam pasal 28 ayat 2 menjelaskan bahwa Tim Penilai Harga Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan penilaian harga tanah berdasarkan pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan, dan dapat berpedoman pada variabel-variabel sebagai berikut:

a) Lokasi dan Letak Tanah,
b) Status Tanah ,
c) Peruntukan Tanah,
d) kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada,
e) Sarana dan Prasarana yang tersedia, dan/atau
f) Faktor Lainnya yang mempengaruhi harga tanah.

Walaupun Badan Pertahanan Nasional Kabupaten Maros telah merujuk dalam pasal tersebut tetapi masyarakat menilai belum layak dan adil dikarenakan nilai yang

diberikan kepada masyarakat sangatlah tidak masuk akal, serta dalam pasal 6 UUPA menjelaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosialnya. Walau demikian harga yang diberikan tersebut haruslah layak dan sesuai dengan kesepakatan pemilik tanah sehingga apa yang di jelaskna dalam pasal 18 UUPA terlaksana dengan baik. Seperti halnya yang terjadi pada kasus No. 40/PDT.G/2020/PN. Mrs, yang dimana antara para pihak Badan Pertanahan Kabupaten Maros, Tim Konsultan Apresial iskandar dan rekan melawan Ronal Gosali selaku pemohon yang menolak ganti kerugian pembebasan lahan.

Menurut pertimbangan pemohon, tanah yang terkena objek pembebasan lahan tersebut sangatlah tidak wajar dan dibawah harga pasar pada saat pembelian pertama kali dilakukan oleh pemohon, serta pemohon juga telah menimbum tanah yang terkena pembebasan lahan, akan tetapi pemberian ganti kerugian oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros dinilai tidak adil bagi pemohon, sedangkan Badan Pertanahan nasional Kabupaten Maros memberikan penilaian objek tanah yang terkena pembebasan tersebut telah berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 serta Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 dan PERKBPN No 19 Tahun 2021, maka dari itu pemohon mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri Maros dikarenakan pemberian ganti kerugian yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional kabupaten Maros dinilai tidak adil dan tidak wajar bagi pemohon, sedangkan besaran ganti kerugian yang dilakukan oleh Kawasan Industiri (PT.KIMA) saat melakukan pembebasan lahan untuk kawasan industri sangat wajar dan adil dan sesuai dengan menurut pengamatan objektif pemohon.

Menurut pertimbangan majelis hakim menerangkan bahwa dari keterangan saksi David Gosal dan Saksi Aziz tidak saling bersesuaian satu dengan yang lainnya serta tidak didukung dengan alat bukti surat yang menyatakan harga tanah seperti yang tertuang dalam bukti surat tidaklah sama apa yang dikatakan para saksi, maka dari itu dapat ditarik sebuah kesimpulan bahwa keterangan para saksi sangat bertentangan dengan harga yang tercantum dalam akta jual beli. Dimana harga tanah setiap daerah akan pasti naik tergantung dari nilai atau strategisnya lokasi tersebut, walaupun dalam bukti surat harganya rendah tetapi tanah juga mempunyai fungsinya yang menandakan bahwa harga tanah tidak mungkinlah sama dari tahun ke tahun dan tanah tersebut akan naik sesuai dengan peruntukan atau pemakaian lahan tersebut.

Menimbang bahwa berdasarkan bukti T.II-2, dan T.III-5, diketahui bahwa lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan jalur kereta api Makassar- Pare-pare tahap III, telah ditetapkan sejak tanggal 7 Juli 2017 berdasarkan keputussan Gubernur Sulawesi Selatan Nomor: 1672/VII/Tahun 2017, sehingga penilaian yang dilakukan pada tahun 2018 sebagaimana bukti P.I- 29 (lampiran 21) adalah tidak sesuai dengan ketentuan pasal 34 ayat (1) UU Nomor 2 tahun 2012. Sedangkan dalam penjalasan pasal 34 ayat 1 menerangkan bahwa Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26. Maka penetapan lokasi tanah pada waktu tertentu hanya mengikat kalau penyelesaian pembayaran ganti kerugian nya dilakukan pada waktu itu pula dan tidak untuk tahun lain yang akan datang, untuk itu pengadaan tanah tahap III yang telah ditetapkan tanggal 7 Juli 2017 semestinya penyelesaian pembayaran ganti kerugian nya harus

selesai 2017, bukan pada saat tahun 2020 diberikan ganti kerugiannya dan sudah pastilah harga tanah akan naik dari tahun ke tahun.

Dalam penetapan musyawarah nilia ganti kerugian yang dilakukan Panitia Pengadaan Tanah dengan Pihak yang berhak telah menilbulkan hasil penetapannya dalam bentuk uang republik indonesia tetapi mengenai besaranya nilai ganti kerugian tidak ada kata tawar menawar antara Panitia Pengadaan Tanah dan Pihak yang berhak. sedangkan proses muswarah mengenai besaran ganti kerugian sangat jelas disini seringkali menimbulkan kekeliruan yang dilakukan oleh Panitia pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, sehingga tidak menimbulkan apa yang telah diamanatkan dalam peraturan perundang-udangan dalam proses musyawarah mengenai bentuk dan besaran ganti kerugian pada pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dengan demikian pemberian ganti kerugian sama halnya hanya keterpaksaan atau kesewena-wenangan Panitia Pengadaan tanah untuk melakukan pencabutan hak atas tanah tanpa adanya dasar musyawarah mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.

Pada pasal 28 H UUD NRI 1945 merupakan amanat adanya larangan bagi siapapun melakukan tindakan pencabutan/pengurangan hak atas tanah, pengambilan tanah hak milik secara sewenang-wenang, yang berdampak pada kehilangan tempat tinggal, pekerjaan, harkat dan martabat, penghidupan yang layak, atau kenikmatan-kenikmatan dari hak milik atas tanah yang dimilikinya. Pencabutan atau pengurangan hak milik atas tanah hanya dapatt dilakukan bila sesuai dengan norma-norma hukum, kepatutan/kewajaran, kebutuhan yang sangat urgen/mendesak untuk kepentingan/kemaslahatan umum disertai dengan suatu ganti kerugian yang layak. Padahal dalam pemberian ganti kerugian proses musyawaralah yang yang harus di kedepankan untuk menibulkan rasa keadilan bagi pihak yang berhak seperti yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan pengadaan tanah untuk kepentingan umum agar tujuan ada asas hukum tersinkronisasikan antara praktek dilapangan dengan teorinya.

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian hukum yang digunakan dalam penulis adalah yuridis normatif, penelitian normatif dikenal dengan istilah (*Law In Book).* Dalam penelitian ini, juga dikenal dengan penelitian normatif (Yuridis Normatif) adalah metode penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka dan data sekunder belaka,dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan seperti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden No 19 Tahun 2021 serta putusan pengadilan No 40/PDT.G/2020/PN.Mrs.

PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Hukum Oleh Hakim Dalam Memutuskan Perkara No. 40/Pdt.G/2020/Pn. Mrs.

1. Posisi Kasus

Pada pelaksaanan Pembangunan untuk kepentingan umum jalur rel kereta api Makassar-Parepare Tahap III di kabupaten maros sepanjang ±22,5 km yang ditetapkan pada tanggal 7 juli 2017 berdasarkan keputusan Gubernur Sulawesi Selatan tentang

penetapan Lokasi Pengadaan tanah untuk pembangunan jalur rel kereta api. Maka dari itu, pastinya memerlukan atau membutuhkan tanah yang dimiliki atau dikuasi oleh pihak yang berhak, seperti Ronal Gosali selaku pemohon keberatan I dan PT Giarto Audry Cemerlang selaku Pemohon II yang terkena dampak dari pembangunan mega proyek perkerata apian ada berhak atas beberapa tanah di Kabupaten Maros, Kecamatan Marusu, Desa Marumpa berdasarkan alas hak yang dimilikinya itu ada 18 tanah dengan luas 23.946 m2 yang terkena atas proyek perkertaapian sulawesi selatan. Sehingga Pemerintah Porivinsi Sulawesi selatan dalam hal mebentuk Tim Pengadaan tanah untuk kepentingan umum jalur perkeretaapian tahap III di kabupaten maros yang di ketuai oleh Kepala Badan Pertanahan Kabupaten maros dan Dinas Perhubungan dengan memakai Tim Penilai dari kantor Konsultan Aprasial Aditnya Iskandar Dan rekan yang dimana telah melakuakn penilian berdasarkan daftar nominatif dan peta bidang pada tanggal 26 agustus 2018 yang diterima dari Panitia pelaksana pengadaan tanah yang kemudian hasil dari penilian tersebut dismapiakan kepada ketua pelaksana pengadaan tanah/Kepala kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros untuk selanjutnya di musyawarakan kepada pihak yang berhak.

Walau demikian tim penilai melakukan penilaian ulang dengan melakukan wawancara tertutup dan terbuka untuk pengumpulan data, analisa data serta opini nilai dan pendekatan penilian sehinnga menimbulkan kesimpulan nilai akhir tertanggal 18 agustus 2020 yang merupakan lanjutan dari laporan penilaian tertanggal 26 agustus 2018 yang diserahkan kemabli kepada ketua pelaksan pengadaan tanah/ Kepala Kantor Badan pertanahan Nasional Kabupaten maros, sehingga Ketua Pelaksana Pengadaan tanah/Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Maros melaksanakan Musyawarah kepada Pihak yang berhak dalam hal ini pihak Ronal Gosali yang dilaksankan pada tanggal 10 September 2020 di Kantor Pertanahan Kabupaten Maros.

Pada saat berlangsungnya Musyawarah pada tanggal 10 September 2020 di kantor Badan pertanahan nasional Kabupaten Maros telah menimbulkan kesepakatan antara Pihak Yang berhak atau Ronal Gosali dengan Tim Pelaksana Paengadaan tanah bahwa nilai ganti kerugian tidak dimusyawarakan antara instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak dengan pertimbangan bahwa hasil Penilian Ganti rugi telah dilakukan oleh Konsultan Appraisal yang bekerja secara professional dan independen (bebas dari pengaruh) dari pihak luar. Mengenai kesepakatan bentuk ganti kerugian telah disepakati dan ditetapkan dalam Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian yang dilaksanakan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah Kabupaten Maros dan dihadiri oleh Dinas Perhubungan dan Pihak Ronal Gosali atau kuasanya sehingga disepakati dan ditetapkan bentuk ganti kerugian dalam bentuk Mata Uang Republik Indonesia.

Selanjutnya pada tanggal 14 September 2020 dilakukan musyawarah kembali antara Pihak Dinas Perhubungan, Tim Penilaian, Ketua Pelaksana Pengadaan tanah dan Ronal Gosali di Kantor Pertanahan kabupaten Maros telah ditawarkan untuk diterima besaran ganti kerugian yang dilakukan oleh Tim Pelaksana Pengadaan Tanah dan kalau menolak, maka pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri Maros. Sehingga menurut pemohon sangatlah tidak adil bagi pemberian ganti kerugian yang dilakukan oleh tim pelaksana pengadaan tanah dikarenakan tanah yang dimiliki oleh pemohon telah melalui proses pengorbanan

yang panjang berupa penimbunan dengan biaya yang cukup besar. Sehingga menurut pihak yang berhak, menolak ganti kerugian yang diberikan dengan alasan tidak adil dan wajar bagi Pemohon. untuk itu pihak yang berhak dalam hal ini Ronal gosali sebagai pemohon mengajukan permohonan keberatan Ke pengadilan negeri Maros yang sesuai dengan amanat Undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanag Untuk Kepentingan Umum pada pasal 37 ayat 1.

2. Pertimbangan Hukum Hakim

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai eksepsi yang diajukan Termohon Keberatan I sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Bahwa Termohon Keberatan I menyatakan gugatan Pemohon Keberatan I Error In Persona atau keliru dan tidak memiliki dasar hukum yang jelas karena Termohon Keberatan I hanyalah merupakan badan hukum yang tidak memiliki hubungan keperdataan atas tanah yang diklaim para Pemohon keberatan dalam surat gugatannya;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis hakim berpendapat bahwa ketentuan pasal 37 ayat (1) UU Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, menyebutkan Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/ atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34;

Selanjutnya pasal 38 ayat (1) UU Nomor 2 tahun 2012 menyatakan ”dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah Penetapan ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1);

Bahwa dalam Pasal 63 ayat (1) juga Perpres Nomor 71 tahun 2012 menyebutkan ”Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau peni lai publik. Dan yang dimaksud dengan Pelaksana Pengadaan Tanah adalah Kepala BPN menurut pasal 49 ayat (1) Perpres Nomor 71 tahun 2012;

Menimbang bahwa dengan mengacu pada ketentuan tersebut di atas, maka dapat diketahui ditariknya pihak Termohon Keberatan I dalam perkara a quo, bukan dalam konteks memiliki atau tidak memiliki hubungan keperdataan dengan objek tanah yang akan diberikan ganti rugi, akan tetapi Termohon Keberatan I merupakan lembaga/ pihak yang berwenang melakukan musyawarah dengan pihak Pemohon Keberatan atas tanah yang akan diberi ganti rugi, sekaligus menetapkan besarnya nilai ganti kerugian dengan mengacu pada nilai ganti rugi oleh Penilai (pasal 34 UU Nomor 2 tahun 2012 jo. Pasal 63 ayat (1) juga Perpres Nomor 71 tahun 2012), dan karena Pemohon keberatan (pihak yang berhak) tidak sepakat dengan besarnya ganti rugi yang disampaikan dalam musyawarah oleh Termohon Keberatan I, maka Pemohon Keberatan mengajukan keberatan terhadap Termohon Keberatan I dan pihak lain yang terkait;

Menimbang bahwa dengan demikian eksepsi Termohon keberatan I tidak beralasan dan patut ditolak;

Gugatan Pemohon keberatan kabur atau Obscuur libel karena tidak menjabarkan secara detil dan jelas terhadap waktu dan tempat pelaksanaan serta Berita Acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian dan pemohon keberatan hanya mengajukan satu keberatan terhadap seluruh bidang tanah dan bukan bidang perbidang tanah;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis berpendapat berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf d PERMA Nomor 3 tahun 2016 yang menyebutkan bahwa "Penyebutan waktu dan tempat pelaksanaan serta berita acara hasil musyawarah penetapan ganti kerugian, dalam hal Pemohon keberatan mempunyai dokumen berita acara hasil musyawarah Penetapan Ganti kerugian", maka dapat diketahui bahwa dalam ketentuan tersebut tidak mesti disebutkan secara detil mengenai tempat dan berita acara hasil musyawarah penetapan ganti kerugian sebab ketentuan tersebut bersifat alternatif yang mana bila pemohon keberatan mempunyai Berita Acara Hasil Musyawarah Penetapan ganti kerugian, namun yang terpenting adalah waktu hasil musyawarah yangmenjadi syarat untuk menentukan batas mengajukan keberatan sebagaimana yang telah ditentukan, dan ternyata dalam gugatan Pemohon keberatan telah dicantumkan waktu musyawarah yaitu tanggal 14 September 2020;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Termohon keberatan I yang menyatakan Pemohon keberatan hanya mengajukan satu keberatan terhadap seluruh bidang tanah dan bukan bidang perbidang menurut Majelis Hakim dengan mengacu pada ketentuan pasal 33 UU Nomor 2 tahun 2012, yang menyebuktan Penilaian besarnya ganti kerugian oleh panitia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi: tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/ atau kerugian lain yang dapat dinilai, maka yang dimaksud dalam ketentuan tersebut adalah penilaian ganti rugi atas tanah, bukan pengajuan keberatan seperti yang dimaksud Termohon Keberatan I dalam jawabannya, disamping itu berdasarkan asas peradilan cepat sederhana dan biaya ringan maka tidak ada masalah jika seseorang (pihak) mengajukan tuntutan terhadap beberapa obyek sepanjang objek tersebut memiliki keterkaitan dengan Pemohon keberatan dan Termohon Keberatan;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, eksepsi Termohon Keberatan I tidak beralasan dan patut ditolak;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang bahwa berdasarkan gugatan Pemohon Keberatan dan jawaban para Termohon Keberatan, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini yaitu apakah jumlah ganti rugi tanah Pemohon keberatan I dan II yang terkena proyek perkeretaapian Sulawesi Selatan seluas 23.946 m2 (dua puluh tiga ribu sembilan ratus empat puluh enam meter persegi) terletak di Desa marumpa Kecamatan Marusu Kabupaten Maros dengan harga yang ditawarkan Termohon Keberatan I, II dan III sejumlah Rp. 4.090.356.000,- (empat milyar sembilan puluh juta tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah) adalah layak dan adil?

Menimbang bahwa Majelis akan mempertimbangkan seluruh bukti surat yang diajukan dan mempunyai korelasi dengan pembuktian para pihak;

Menimbang bahwa sebelum membahas mengenai layak dan adil jumlah ganti rugi yang ditawarkan Termohon Keberatan I, II dan III kepada Pemohon Keberatan I dan II, lebih dahulu dipertimbangkan apakah pengajuan keberatan sudah memenuhi ketentuan atau tidak ?

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P.II- 14, P.II- 15, P.II-16, P.II-17, P.II-18, P.II-19, diketahui bahwa Pemohon Keberatan I adalah orang bernamaMenimbang bahwa berdasarkan bukti P.II- 14, P.II- 15, P.II-16, P.II-17, P.II-18, P.II-19, diketahui bahwa Pemohon Keberatan I adalah orang bernama Ronald Gosali, dan Pemohon keberatan II adalah PT. Giarto Audry Cemerlang dimana Pemohon Keberatan I adalah Direktur dari Pemohon keberatan II;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P.I-10 (lampiran 1), sampai dengan bukti P.I-35 (lampiran 2 sampai dengan lampiran 25) dihubungkan dengan bukti T.I- 1, T.I – 2, T.I – 3, T.II- 8, T.III- 2 dan T.III- 4, diketahui bahwa Pemohon Keberatan I dan Pemohon keberatan II adalah pihak yang berhak menerima ganti kerugian atas beberapa bidang tanah yang terletak di Desa Marumpa Kecamatan Marusu kabupaten Maros;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan pasal 38 ayat (1) UU Nomor 2 tahun 2012, dinyatakan "dalam hal tidak terjadi kesepekatan mengenai berntuk dan/ atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat 1;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti T.III -3 dan T.III-4, diketahui pada tanggal tanggal 7 September 2020, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Maros telah mengundang pihak-pihak yang terkait untuk melakukan musyawarah ganti kerugian di Kantor BPN Maros pada tanggal 10 September 2020, yang mana salah satu pihak yang diundang adalah Pemohon Keberatan I, dan berdasarkan berita acara kesepekatan Nomor 230/73.09-BA/KA/P2T/IX/2020 tanggal 10 September 2020, Pemohon Keberatan I hadir dalam musyawarah tersebut namun tidak menandatangani formulir persetujuan dalam daftar nominatif yang disediakan;

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut, diketahui Pemohon Keberatan I hadir dalam musyawarah Ganti Kerugian yang dilakukan pada tanggal 10 September 2020, namun Pemohon Keberatan I, tidak setuju dengan ganti rugi yang ditawarkan;

Menimbang bahwa berdasarkan penetapan Penunjukan Majelis Hakim untuk menyidangkan perkara ini, diketahui bahwa Keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan terdaftar pada tanggal 28 September 2020, yakni 12 hari kerja setelah dilakukan musyawarah tanggal 10 September 2020. Hal tersebut berarti keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan telah memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 38 ayat (1) UU 2 tahun 2012 dan juga Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2016;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk menentukan apakah ganti kerugian terhadap tanah Pemohon Keberatan yang akan dibebaskan untuk pembangunanjalur kererata api layak dan adil, maka dalam UU Nomor 2 tahun 2012 Paragraf 3 tentang telah ditentukan mengenai penilaian ganti kerugian sebagai berikut:

Pasal 31 UU 2 tahun 2012 menyebutkan Lembaga pertanahan menetapkan penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (ayat 1), kemudian pada

ayat (2) disebutkan "Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan penilaian obyek pengadaan tanah";

Selanjutnya dalam pasal 34 ayat (1) UU Nomor 2 tahun 2012 ditentukan: nilai ganti kerugian yang dinilai oleh penilai sebagaimana dimaksud dalam pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 26. Lalu ayat pasal 34 ayat (3) menyebutkan "nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian;

Pasal 26 ayat (1) mengatur bahwa Gubernur bersama Instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum;

Menimbang bahwa berdasarkan beberapa ketentuan di atas, maka proses penilaian ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dilakukan oleh orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan professional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/ harga obyek pengadaan tanah (Pasal 1 angka 11 UU 2 tahun 2012);

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P.I – 1 sampai dengan P.I- 9 b, dan bukti P.II – 1 sampai dengan bukti P.II- beserta lampiran bukti P.II- 13 f, beserta lampiran bukti 1 sampai 25, ternyata terdapat 1 lampiran bukti Nomor 21 yang merupakan penilaian property yang dilakukan oleh KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan pada tanggal 14 Mei 2018 terhadap tanah yang terletak di Jalan Metro Pattene Desa Temmapaduae, Kampung Bulu-Bulu Kecamatan Maros Baru Kabupaten Maros;

Menimbang bahwa dalam bukti P.I- 29 (lampiran 21) penilaian dilakukan atas tanah dengan luas 13. 596 m² (tiga belas ribu lima ratus Sembilan puluh enam meter persegi), dengan total harga penilaian Rp. 9.796.800.000,- (Sembilan milyar tujuh ratus Sembilan puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah);

Menimbang bahwa untuk membuktikan bahwa para Termohon keberatan telah melakukan penilaian yang layak dan wajar berdasarkan ketentuan yang berlaku, maka Termohon keberatan II sebagai kantor Jasa penilai publik yangditunjuk oleh Termohon Keberatan I untuk melakukan penilaian atas tanah yang akan dibebaskan telah melakukan penilaian yang hasilnya sebagaimana tertuang dalam bukti T.II-10 berupa Laporan penilaian Nomor 00156/2.0003- 02/BAST/2008/2005 tanggal 18 Agustus 2020, dimana nilai yang ditaksir untuk tanah milik Pemohon keberatan adalah sebesar Rp. 4.090.356.000, (empat milyar Sembilan puluh juta tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah) atas tanah yang terletak di Desa Marumpa Kecamatan Marusu Kabupaten Maros seluas 23.946 m² (dua puluh tiga ribu Sembilan ratus empat puluh enam meter persegi);

Menimbang bahwa apabila membandingkan antara bukti P.I- 29 (lampiran 21) dengan bukti T.II- 10, maka terdapat perbedaan yang sangat mencolok terhadap penilaian dua lembaga jasa penilai publik tersebut, akan tetapi jika memperhatikan secara seksama bukti P.I- 29 (lampiran 21), ternyata penilaian tersebut dilakukan pada tahun 2018, sementara menurut ketentuan Pasal 34 ayat (1) UU Nomor 2 tahun 2012 nilai ganti kerugian adalah nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum;

bahwa lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan jalur kereta api Makassar- Pare-pare tahap III, telah ditetapkan sejak tanggal 7 Juli 2017 berdasarkan keputussan Gubernur Sulawesi Selatan Nomor: 1672/VII/Tahun 2017, sehingga penilaian yang dilakukan pada tahun 2018 sebagaimana bukti P.I- 29 (lampiran 21) adalah tidak sesuai dengan ketentuan pasal 34 ayat (1) UU Nomor 2 tahun 2012;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti T.II-2, dan T.III-5, diketahui bahwa lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan jalur kereta api Makassar- Pare-pare tahap III, telah ditetapkan sejak tanggal 7 Juli 2017 berdasarkan keputusan Gubernur Sulawesi Selatan Nomor: 1672/VII/Tahun 2017, sehingga penilaian yang dilakukan pada tahun 2018 sebagaimana bukti P.I- 29 (lampiran 21) adalah tidak sesuai dengan ketentuan pasal 34 ayat (1) UU Nomor 2 tahun 2012;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap lokasi yang dinilai dalam bukti P.I- 29 (lampiran 21) yakni terletak di Desa Temmapaduae Kampung Bulu-Bulu Kecamatan Maros Baru Kabupaten Maros, sementara yang dipermasalahkan oleh Pemohon Keberatan dalam perkara a quo adalah lokasi yang terletak di Desa Marumpa Kecamatan Marusu Kabupaten Maros, sehingga berbeda letak obyek yang dinilai dalam bukti P.I- 29 (lampiran 21) dengan yang diniliai oleh Termohon Keberatan II, dengan demikian penilaian dalam bukti P.I- 29 (lampiran 21) tersebut tidak dapat dijadikan pembanding terhadap penilaian yang dilakukan oleh Termohon keberatan III;

Menimbang bahwa meskipun tidak ada penilai (appraisal) pembanding yang diajukan pemohon keberatan, selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai bukti-bukti surat maupun saksi yang diajukan pemohon keberatan sebagai bahan pembanding lain terhadap nilai/ harga tanah yang akan dibebaskan oleh Termohon keberatan untuk mendapatkan nilai yang wajar dan adil;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P.I- 1, P.I- 2, P.I- 3, P.I- 5, P.I- 6, P.I- 7, P.I- 8, P.II- 1, P.II- 2, dan P.II- 3, diketahui bahwa Pemohon Keberatan Imemiliki tanah di Desa Marumpa Kecamatan Marusu Kabupaten Maros, akan tetapi sertifikat tersebut tidak menunjukkan harga tanah dalam sertifikat tersebut, sehingga menurut Majelis bukti surat tersebut di atas tidak dapat dijadikan rujukan dalam menentukan nilai yang wajar dan adil;

Bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P.I- 4, P.I- 9 a, P.I- 9 b, P.II- 5, P.II- 6, P.II- 7, P.II- 8, P.II- 9, P.II- 10, P.II- 13 a, P.II- 13 b, P.II- 13 c, P.II- 13 d, P.II- 13 e, P.II- 13 f, diketahui bahwa Pemohon keberatan telah membeli beberapa tanah yang terletak di Desa Marumpa Kecamatan Marusu Kabupaten Maros dengan harga yang bervariasi yakni antara harga Rp.12.000,- (dua belas ribu rupiah) hingga Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) dalam kurun waktu 2016 sampai dengan 2018, dimana angka tersebut diperoleh setelah melihat total harga dalam akta jual beli/ pelepasan hak dari penjual kepada Pemohon keberatan I kemudian dibagi dengan luas tanah yang dibeli;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalilnya bahwa ganti rugi yang diberikan atas lokasi Pemohon keberatan adalah tidak layak, Pemohon Keberatan juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi

Menimbang bahwa asas pembuktian dalam hukum perdata, adalah pembuktian formil, sehingga semua pernyataan-pernyataan yang disampaikan harus memiliki

dasar secara formil untuk mendukung kebenaran dalil/ pernyataanpernyataan dimaksud;

Menimbang bahwa meskipun keterangan saksi David Gosal dan saksi Azis saling bersesuaian satu dengan yang lain namun keterangan saksi tersebut tidak didukung dengan alat bukti surat yang menyatakan bahwa harga tanah seperti yang diterangkan oleh saksi adalah sama dengan yang tertuang dalam bukti surat yang ada seperti akta jual beli ataupun pelepasan hak yang diajukan pemohon keberatan;

Menimbang bahwa meskipun dalam prakteknya, saksi Azis menerangkan untuk menghindari pajak atau biaya-biaya pengurusan yang tinggi maka terkadang harga yang tertera dalam surat-surat tersebut lebih kecil dari jumlah sebenarnya, namun dalam pembuktian perdata hal tersebut tidak dapat dipermaklumkan karena praktek tersebut tidak dapat dijadikan landasan (formil) untuk menentukan harga atas tanah yang akan dibebaskan. Dengan demikian apabila keterangan saksi yang diajukan pemohon keberatan dihubungkan dengan bukti surat berupa akta jual beli yang didalmnya tercantum harga beli oleh Pemohon keberatan maka dapat ditarik persangkaan bahwa keterangan saksi tersebut terkait harga adalah bertentangan dengan harga harga yang tercantum dalam akta jual beli ataupun pelepasan hak sebagaimana terurai diatas;

Menimbang bahwa terkait dengan bukti P.I- 28 (lampiran permohonan nomor 20) berupa Nota kesepahaman antara Pemohon keberatan I dengan PT KIMA, yang mana didalamnya memuat tentang harga jual beli lahan oleh PT KIMA dari Pemohon Keberatan I dengan total Rp. 700.00,- (tujuh ratus ribu rupiah) per meter, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut; Menimbang bahwa dalam bukti P.I- 28 (lampiran permohonan nomor 20) tersebut ternyata PT. KIMA membeli lokasi milik Pemohon Keberatan I yang terletak di Desa Marumpa Kecamatan Marusu sebanyak 1 (satu) lokasi, dan Desa Temmapaduae Kecamatan Maros Baru sebanyak 8 (delapan) lokasi, dan harga yang ditentukan dalam bukti nota kesepahaman tersebut, adalah harga keseluruhan dari 9 (Sembilan) lokasi yang dibeli PT. KIMA, dan tidak adapengelompokan harga/ nilai antara lokasi yang satu dengan yang lain, sebab sangat mungkin terjadi penilaian/ penaksiran harga diantara 9 (Sembilan) lokasi tersebut adalah berbeda tergantung kondisi masing-masing lokasi tersebut, disamping itu harga yang termuat dalam bukti P.I- 28 (lampiran permohonan nomor 20) dibuat pada tahun 2018, sementara penilaian ganti rugi harus dinilai berdasarkan Keputusan Gubernur Sulawesi Selatan tahun 2017 (bukti T.II-2 dan bukti T.III- 5) sesuai ketentuan dalam Pasal 34 ayat (1) UU Nomor 2 tahun 2012. Dengan demikian harga yang tercantum dalam bukti P.I- 28 (lampiran permohonan nomor 20), tidak dapat dijadikan perbandingan harga atas tanah yang telah dinilai oleh Termohon Keberatan II dalam perkara a quo;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan di atas, Majelis berpendapat Pemohon keberatan I dan II tidak memiliki penilaian pembanding untuk menentukan harga yang wajar dan adil sebagaimana yang didalilkan dalam gugatannya, sebaliknya Termohon keberatan dapat membuktikan bahwa penilaian yang dilakukan adalah sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, layak dan adil, dengan demikian gugatan Pemohon keberatan tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang bahwa karena gugatan pemohon keberatan ditolak maka pemohon keberatan I dan II harus dihukum membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan pada amar di bawah ini;

Amar Putusan

Sebagaimana amar putusan oleh majelis hakim yang menerangkan sebagai berikut:

MENGADILI

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Termohon Keberatan I;

Dalam pokok perkara

1. Menolak keberatan dari Pemohon Keberatan I dan Pemohon Keberatan II;
2. Menghukum Pemohon Keberatan I dan Pemohon Keberatan II untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.466.000,- (empat ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Analisis Penulis

Hakim memiliki posisi penting dengan segala kewenangan yang dimilikinya, misalnya seoarang hakim dapat mengalihkan hak kepemilikan seseorang, mencabut kebebasan warga negara, menyatakan tidak sah tindakan sewenang-wenang pemerintah terhadap masyarakat, bahkan memerintahkan pengalihan hidup seseorang. Kewengan yang sangat besar tersebut di satu sisi menuntut tanggung jawab yang tinggi, sehingga putusan pengadilan yang diucapkan dengan irah-irah "demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa" mengandung arti bahwa kewajiban menegakkan kebenaran dan keadilan itu wajib di pertanggung jawabkan secara horizontal kepada manusia dan secara vertikal dipertanggung jawabkan kepada tuhan yang maha esa (Machmudin & Duswara, 2006). Sehingga hakim dapat melaksanakan semua fungsinya secara efektif dengan membutuhkan kepercayaan dari masyarakat dan pencari keadilan, karena dengan adanya kepercayaan itulah pengadilan dapat menyelesaikan perkara melalui jalur hukum dengan baik.

Secara yuridis, menurut Mukthie Fadjar setiap putusan itu harus dianggap benar sebelum ada pembatalan oleh pengadilan yang lebih tinggi (asas res judicata pro veritate habetur). Ketentuan ini dimaksudkan untuk menjamin adanya kepastian hukum, bukan berarti kebenaran peristiwa yang bersangkutan telah tercapai dan persengketaan telah terselesaikan sepenuhnya dengan sempurna. Akan tetapi secara formal harus diterima bahwa dengan dijatuhkannya suatu putusan oleh hakim atas suatu sengketa tertentu antara para pihak, berarti untuk sementara sengketa yang bersangkutan telah selesai (Widarto, 2016). Asas putusan hakim dianggap benar (res judicata pro veritate habetur) sebagai salah satu bentuk asas hukum mempunyai dua fungsi:

1. Fungsi dalam hukum: mendasarkan eksistensinya pada rumusan oleh pembentuk undang-undang dan hakim (ini merupakan fungsi yang bersifat mengesahkan) serta mempunyai pengaruh yang normatif dan mengikat para pihak.
2. Fungsi dalam ilmu hukum: hanya bersifat mengatur dan eksplikatif (menjelaskan), tujuannya adalah memberi ikhtisar, tidak normatif sifatnya dan tidak termasuk hukum positif. Sifat instrumental asas hukum ialah bahwa asas

hukum mengakui adanya kemungkinankemungkinan penyimpangan, sehingga membuat sistem hukum menjadi luwes.

Namun jika terjadi penyalahgunaan asas *res judicata pro veritate habetur*, maka memunculkan mafia peradilan. Kesuburan praktik mafia peradilan di negeri kita selalu bersumber dari bentuk penyalahgunaan kebebasan hakim dalam memeriksa dan memutus suatu perkara. Prinsip hukum *res judicata pro veritate habetur* dengan arti Putusan Hakim harus dianggap benar , dimana putusan dijatuhkan, dengan irah-irah demi keadilan akan berdampak besar pada kualitas proses penegakan hukum di indonesia. Oleh karena itu putusan hakim haruslah mencerminkan apa yang menjadi tujuan hukum sebagaimana mestinya.

Hakim akan mengolah sumber-sumber hukum baik yang telah tersedia maupun yang belum tersedia, dengan cara mengambil rujukan utama dari sumber-sumber tertentu yang secara hirarkis berturut dan bertingkat dimulai dari hukum tertulis sebagai sumber utama. Apabila tidak ditemukan, maka rujukan menuju hukum kebiasaan atau hukum tidak tertulis, lalu yurisprudensi, dan seterusnya sampai pada perjanjian internasional dan doktrin serta ilmu pengetahuan untuk menerapkan di beberapa kasus tersebut. Dengan demikian, putusan hakim merupakan hukum dalam arti sebenarnya, karena putusan tersebut didasarkan pada suatu perkara konkrit yang diadili, diperiksa, dan diputus oleh hakim yang bersangkutan. dengan demikian hakim haruslah melakukan penemuan-penemuan hukum agar terselesaikannya persoalan atau sebuah kasus dengan sempurnah yang dipandang adil oleh masyarakat, dikarenakan kitab peraturan perundang-undangan meskipun tampak lengkap, tetapi tidak pernah rampung, sebab ribuan masalah yang tidak terduga akan diajukan kepada hakim. Peraturan perundang-undangan yang sudah ditetapkan tidak akan dapat berubah dengan cepat, sedangkan manusia tidak akan berhenti berkembangan dan akan selalu menimbulkan peristiwa dan hal-hal baru. Oleh karenanya, penyelesaian terhadap permasalahan-permasalahan itu diserahkan kepada kebiasaan, para sarjana hukum dan pendapat hakim. Dengan demikian ada dua jenis penemuan hukum yang di katakan mertokoesoemo yakni:

1. Penemuan Hukum Heteronom Dalam penemuan hukum hakim sepenuhnya tunduk pada peraturan perundang-undangan. Hakim hanya mengkonstatir bahwa peraturan perundang-undangan dapat diterapkan pada peristiwa kongkritnya, kemudian hakim menerapkannya menurut bunyi peraturan perundang-undangan.
2. Penemuan Hukum Otonom Jika hakim dalam menjatuhkan putusan dibimbing oleh pandangan-pandangan, pemahaman, pengalaman dan pengamatan atau pikirannya sendiri. Hakim memutus suatu perkara menurut apresiasi pribadi, tanpa terikat mutlak kepada ketentuan peraturan perundangundangan

Kepercayaan terhadap lembaga peradilan tidaklah muncul dengan sendirinya, tetapi harus melalui berbagai pembuktian bahwa badan peradilan dan hakim sungguh sungguh menjungjung tinggi hukum serta menegakkan keadilan dan kebenaran secara benar.

Berdasarkan pertimbangan hakim yang telah dijabarkan oleh penulis, maka dari itu penulis menolak putusan hakim yang tidak sesuaia dengan amanat peraturan perundang-undangan. Sedangkan peranan seorang hakim sebagai pihak yang menjatuhkan putusan tidak mengaibakan hukum ataupun norma-norma serta

peraturan yang hidup dalam masayarakat sebagaimana yang di atur dalam pasal 5 ayat 1 undang-undang No. 48 Tahun 2008 tentang Kekuasaan Kehakiman. Ada beberapa pertimbangan hakim yang justru menimbulkan kekeliruan atau kehilafan dalam hal menjatuhkan putusanya.

Sebagaimana dalam pertimbangan putusan hakim yang berbunyi " Me*nimbang bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan di atas, Majelis berpendapat Pemohon keberatan I dan II tidak memiliki penilaian pembanding untuk menentukan harga yang wajar dan adil sebagaimana yang didalilkan dalam gugatannya, sebaliknya Termohon keberatan dapat membuktikan bahwa penilaian yang dilakukan adalah sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, layak dan adil, dengan demikian gugatan Pemohon keberatan tidak beralasan dan harus ditolak;* sehingga menurut penulis haruslah melihat pada pasal 1 angka 10 bahwa "*Ganti kerugian adalah penggatian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah*".

Disini digunakan istilah layak dan adil, itu berarti penentuan bentuk dan besarnya ganti kerugian harus dilakukan dengan sangat hati-hati dengan memperhatikan fakta-fakta obyektif atas lokasi tanah, seperti halnya lokasi tanah hak pemohon keberatan yang dulunya tanah rawa lalu kemudian dimatangkan oleh pemohon keberatan dengan cara menimbuni tanah tersebut. Sehingga pemohon telah mengeluarkan pengorbanan biaya yang cukup besar.

Hal ini di buktikan oleh keterangan para saksi-saksi yang menyatakan bahwa setelah pemohon keberatan melakukan pembelian tanah pasti tanah tersebut langsung di timbum oleh pemohon. Seandainya tanah tersebut tidak ditimbun oleh pemohon keberatan, maka setelah dibebaskan pastilah ditimbun oleh Dinas Perhubungan yang memerlukan tanah dengan mengeluarkan banyak biaya pula, sebab tidak mungkin dibangun rel kereta api diatas tanah rawa.

Dilihat dari segi ini, maka besarnya ganti kerugian yang diberikan kepada Pemohon keberatan harus tidak sama dengan besarnya ganti kerugian atas tanah-tanah disekitar lokasi tanahnya pemohon keberatan. Sehingga prestasi yang diberikan oleh para pemilik tanah disekitar lokasi tanahnya pemohon keberatan itu hanya satu (yaitu : harga tanah) sedangkan prestasi yang diberikan oleh pemohon keberatan ada dua : (yaitu harga tanah dan harga material timbunan). Begitu baru adil, sebab dalam hal terjadi hubungan hukum 2 pihak maka keadilan dapat dicapai bila terpenuhinya perimbangan pemenuhan hak dan kepentingan antara pihak-pihak.

Seperti halnya yang dikemukankan oleh aristoteles dalam keadilan *distributief* ialah keadilan yang memberikan kepada tiap orang porsi menurut prestasinya. Sehingga menimbulkan keadilan bagi pemohon yang sesuai dengan nilai atau fungsi tanah yang dimilikinya. Dalam prinsip keadilan adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik (Sahnan, Fathoni & Salat, 2015).

Dalam pertimbangan hakim menjelaskan bahwa " *Menimbang bahwa berdasarkan bukti T.II-2, dan T.III-5, diketahui bahwa lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan jalur kereta api Makassar- Pare-pare tahap III, telah ditetapkan sejak tanggal 7 Juli 2017 berdasarkan keputusan Gubernur Sulawesi Selatan Nomor: 1672/VII/Tahun 2017, sehingga penilaian yang dilakukan pada tahun 2018 sebagaimana bukti P.I- 29 (lampiran 21) adalah tidak sesuai dengan*

ketentuan pasal 34 ayat (1) UU Nomor 2 tahun 2012;". Dengan demikian bahwa menurut penulis penetapan lokasi tanah pada waktu tertentu hanya mengikat kalau penyelesaian pembayaran ganti kerugian nya dilakukan pada waktu itu pula, dan tidak untuk tahun lain yang akan datang dan haruslah dinilai ulang walaupun tim penilian melakukan penilaian ulang akan tetapi belum mencerminkan rasa keadilan serta kepastian bagi pemohon keberatan yang dimana dalam proses musyawarah dalam bentuk dan besarnya ganti kerugian haruslah terjadinya kesepakatan antara para pihak. Seperti halnya dalam pasal 34 ayat 3 menjelaskan bahwa " *Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian.* lebih lanjut dalam penjelasan pasal 37 ayat 1 bahwa " *Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk* ***menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian*** *berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34."* sehingga hakim haruslah mencerminkan apa yang telah diamanatkan dalam pasal 37 ayat 1 untuk menjadi dasar acuan mengenai bentuk dan besaran ganti kerugian tersebut agar memberikan kepastian hukum bagi pemohon. Maka dari itu dalam proses pengadaan tanah yang seharusnya terjadi antara pihak yang berhak dan instansi yang memerlukan tanah haruslah mengedepankan proses musyawarah sedangkan dalam hal pengadaan tanah yang ada di kabupaten maros tidak terjadinya proses musyawarah seperti yang diamanatkan oleh peraturan perundang- undangan.

Disinilah letak kekeliruan majelis hakim serta Panitia pelaksana pengadaan tanah bahwasanya dalam proses pengadaan tanah haruslah mengedapankan apa yang telah tertuang dalam peraturan perundang-undang yang telah dijelaskan, sehingga dalam proses pengadaan tanah tidak menjadi pengambilan hak secara keterpaksaan, tetapi haruslah mengedepankan asas dan tujuan dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Dalam hal ini, pemohon telah melampirkan bukti Nota Kespakatan antara pemohon dengan PT. Kima yang dimana telah disepakati bentuk dan besaran ganti kerugian saat pengadaan tanah untuk Kawasan Industri untuk perbandingan harga penilaian ganti kerugian. Tetapi majelis hakim dan Pelaksana Pengadaan tanah masih menolak lampiran tersebut di karenakan bahwa pembebasan tersebut bukanlah untuk kepentingan umum seperti yang tercermin dari pasal 10 Undang-undang Nomor 2 tahun 2012, sehingga untuk mengajukan perbandingan harga pemohon harus mengeluarkan lagi biaya yang cukup besar. Untuk itu pemohon hanya mengajukannya, dikarenakan PT. Kima merupakan BUMN, yang pasti menurut pemohon telah mencerminkan apa yang telah diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan yang sesuai dengan asas musyawarah dalam pengadaan tanah untuk mencapai kesepakatan. Bedahalnya yang dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan tanah serta Putusan Pengadilan dimana tidak menjalankan apa yang diamantkan dalam peraturan perundang-undang. Sehinga menurut penulis belum mencerminkan kepastian hukum dan keadilan bagi pemohon. Walaupun pengadaan tanah Kawasan Indsutri termasuk pengadaan tanah untuk kepentingan swasta tetapi perlulah di pertimbangkan hasil peniliannya yang menjadi dasar tolak ukur agar terjalinnya apa yang diamanatkan yakni kesepakatan pada proses musyawarah pengadaan tanah.

Seperti halnya yang disampaikan oleh Sudikno Mertukusomo bahwa kepastian hukum adalah merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Selanjutnya Menurut Jan Michiel Otto bahwa kepastian hukum yakni : (1) Tersedia aturan -aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) nagara, (2) Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya, (3) Warga secara prinsipil menyesuaikan prilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut, (4) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, (5) Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan. Sehingga apa yang telah diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan dapat sejalan dengan pelaksanaannya agar antara kepentingan individu dan kepentingan nasional dapat seimbang.

Berdasarkan pertimbangan hakim " *Menimbang bahwa meskipun keterangan saksi David Gosal dan saksi Azis saling bersesuaian satu dengan yang lain namun keterangan saksi tersebut tidak didukung dengan alat bukti surat yang menyatakan bahwa harga tanah seperti yang diterangkan oleh saksi adalah sama dengan yang tertuang dalam bukti surat yang ada seperti akta jual beli ataupun pelepasan hak yang diajukan pemohon keberatan*;" dapat terlihat jelas kekeliruan hakim disini bahwa dalam hal pembelian tanah. Pastilah memiliki perubahan dari waktu kewaktu tergantung nilai dan fungsi tanahnya masing-masing. Seperti halnya dalam Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Maka dari itu, peruntukan tanah oleh pemiliknya yang secara otomatis akan dikembangkan baik berupa bisnis serta hal lainnya yang dapat meraih keuntungan bagi pemohon, apalagi pemohon telah menimbun tanah tersebut, sehingga hak atas tanah milik bertujuan untuk mencapai kesejahtraan diri sendiri dan kesejahtraan bersama dan harus terpelihara kelestariaanya. Walaupun demi kepentingan umum tetapi haruslah memperhatikan kepentingan individu juga, tidak boleh diabaikannya hak individu tersebut, karena hak atas tanah harus dihormati dan dilindungi oleh Hukum. Pakar hukum agraria Boedi Harsono memiliki pandangan yang identik bahwa Baik dalam perolehan tanah atas dasar kata sepakat ataupun cara pencabutan hak, kepada pihak yang telah menyerahkan tanah nya wajib diberikan imbalan yang layak, sehingga keadaan sosial dan keadaan ekonominya tidak menjadi mundur (Suntoro, 2019).

Pada dasarnya dalam pengadaan tanah, adanya larangan bagi siapapun melakukan tindakan pencabutan/pengurangan hak atas tanah, pengambilan tanah hak milik secara sewenang-wenang, yang berdampak pada kehilangan tempat tinggal, pekerjaan, harkat dan martabat, penghidupan yang layak, atau kenikmatan-kenikmatan dari hak milik atas tanah yang dimilikinya tanpa memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Maka dari itu hak milik atas tanah oleh pemohon tidak boleh diabaikan serta hak-hak dari pemohon haruslah dihormati. Walaupun dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Aagraria pada pasal 6 dan 18 menegaskan bahwa lebih

mengutamakan kepentingan umum tetapi tidak mengabaikan kepentingan pribadi atau golongan, apabila terjadi tabrakan antara kepentingan dan ternyata kepentingan pribadi/golongan dikalahkan dengan kepentingan umum, untuk itu pemegang hak tanah harus diberikan konpensasi atas ganti rugi yang layak dan adil menurut peraturan perundang-undangan.

KESIMPULAN

1. Pengaturan Hukum dalam ganti kerugian pembebasan lahan demi kepentingan umum. walaupun telah terjadi perubahan peraturan perundang-undangan yang diharapkan dapat memberikan kemudahan dalam proses pengadaan tanah, tetapi perubahan tersebut juga dipandang memiliki dampak negative, karena dalam proses musyawarah untuk menetapkan bentuk dan besaran ganti kerugian bersifat final dan mengikat, sehingga hanya keterpaksaan saja untuk menerima besaran nilai dan bentuk ganti kerugian yang diberikan oleh Ketua Pelaksana pengadaan tanah tanpa adanya proses musyawarah untuk mufakat. Dengan demikian apa yang menjadi asas dan tujuan dalam pegadaan tanah untuk kepentingan umum belum mencerminkan rasa keadilan dan kepastian hukum bagi pihak yang berhak.
2. Pertimbangan hukum oleh hakim dalam menjatuhkan putusan No.40/PDT.G/2020/PN.Mrs. bahwa penulis menolak putusan hakim yang tidak sesuaia dengan amanat peraturan perundang-undangan. bahwa dalam penilaian yang dilakukan sudah sesuai dengan landasan yang berlaku, layak dan adil dengan demikian gugatan pemohon tidak beralasan dan patut di tolak, sehingga menurut penulis belum tepat dikarenakan belum mencerminkan apa yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku saat proses musyawarah yakni kata sepakat dengan pihak yang berhak serta pihak yang berhak telah menghadirkan saksi dan perbandingan harga mengenai tanah yang telah ditimbunnya yang dapat menjadi pertimbangan majelis hakim agar putusan pengadilan dapat terwujudnya rasa keadilan dan kepastian hukum bagi pihak yang berhak dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

SARAN

1. Sebaiknya peraturan perundang-undangan perlulah di lakukan pembaruan tentang Pengadaan Tanah yang seharusnya lebih menjamin asas kepastian dan keadilan dalam pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak. Ketidak tegasan dan ketidak jelasan acuan atau dasar yang akan digunakan pemerintah dalam menentukan besaran nilai Ganti Kerugian harga tanah akan menimbulkan konflik dan mengarah ke ranah peradilan, maka dari itu panitia pengadaan tanah haruslah lebih mengutamakan atau mengedepankan proses musyawarah untuk mufukat dalam pemberian atau menentukan besaran nilai ganti kerugian, agar terwujudnya keadilan dan kepastian hukum bagi pihak yang berhak.
2. Semestinya putusan hakim haruslah berlandaskan norma-norma yang berlaku di masyarakat, dikarenakan dalam proses penegakan hukum hakimlah yang memiliki peranan penting bagi para pencari keadilan, sehingga putusan-putusan hakim akan lebih mencerminkan apa yang menjadi tujuan hukum, dengan demikian pastilah terwujudnya rasa kepastian dan keadilan bagi pihak yang berperkara dalam proses pengadaan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Dewi, I. G. A. G. S. (2017). Konflik tentang ganti rugi non fisik pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum. *Masalah-Masalah Hukum*, *46*(3), 282-290.

Lestari, P. (2020). Pengadaan Tanah untuk Pembangunan demi Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Pancasila. *SIGn Jurnal Hukum*, *1*(2), 71-86.

Machmudin, D. D., & Duswara, D. (2006). Peranan Keyakinan Hakim dalam Memutus Suatu Perkara di Pengadilan. *Jurnal Varia Peradilan MA RI*, *25*(2).

Sahnan, S., Fathoni, M. Y., & Salat, M. (2015). Penerapan prinsip keadilan dalam pembebasan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, *3*(3), 421-434.

Suntoro, A. (2019). Penilaian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum: perspektif HAM. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, *5*(1), 13-25.

Widarto, J. (2016). Penerapan Asas Putusan Hakim Harus Dianggap Benar (Studi Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 97/PUU-XI/2013). *Lex Jurnalica*, *13*(1), 146005.

.