

BAB II

KERANGKA TEORI

A. Pengertian Jaksa Pengacara Negara

Undang-Undang R.I Nomor 11 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2004 tentang Kejaksaan Republik Indonesia Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa Kejaksaan Republik Indonesia yang selanjutnya disebut Kejaksaan adalah lembaga pemerintahan yang fungsinya berkaitan dengan kekuasaan kehakiman yang melaksanakan kekuasaan negara di bidang penuntutan serta kewenangan lain berdasarkan Undang-Undang.

Jaksa diberikan kuasa untuk beracara di dalam perkara perdata diatur pada Pasal 30C huruf f Undang-Undang R.I Nomor 11 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2004 tentang Kejaksaan Republik Indonesia

“Kejaksaan menjalankan fungsi dan kewenangannya di bidang keperdataan dan/atau bidang publik lainnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang”.

Jaksa Pengacara Negara adalah Jaksa dengan kuasa khusus, bertindak untuk dan atas nama negara atau pemerintah dalam melaksanakan tugas dan wewenang Kejaksaan di bidang perkara Perdata dan Tata Usaha Negara. Sebutan Jaksa Pengacara Negara secara eksplisit tidak tercantum dalam Undang-Undang R.I Nomor 11 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2004 tentang Kejaksaan Republik Indonesia.

Pengertian Pengacara (Advokat) berdasarkan Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat yaitu orang yang berprofesi memberi jasa hukum, baik di dalam maupun di luar pengadilan yang memenuhi persyaratan berdasarkan ketentuan Undang-Undang ini. Dan dalam Pasal 3 Ayat (1) huruf c “tidak berstatus Pegawai Negeri Sipil atau Pejabat Negara” yang dimaksud dengan “Pegawai Negara” dan “Pejabat Negara”, adalah Pegawai Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Ayat (1) dan Pejabat Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 43 Tahun 1999 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Kepegawaian.

Dalam kamus umum bahasa Indonesia, pengacara adalah ahli hukum yang berwenang, bertindak sebagai penasehat atau pembela perkara dalam pengadilan. Pengertian pengacara menurut hukum positif yang berlaku di Indonesia adalah Undang-undang No. 18 tahun 2003 tentang advokat. Sedang penjelasan tentang advokat, sebagaimana tercantum dalam pasal 1, yaitu orang yang berprofesi memberi jasa hukum, baik di dalam maupun di luar pengadilan yang memenuhi persyaratan berdasarkan ketentuan Undang-undang ini. Sehingga Pengacara adalah mereka yang profesinya menyediakan diri sebagai pembela perkara pidana atau wakil / kuasa dari pihak-pihak dalam perkara perdata dan yang telah diangkat oleh organisasi advokat dan disampaikan kepada Mahkamah Agung dan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia. Pengacara berstatus sebagai penegak hukum bebas dan mandiri yang dijamin oleh hukum dan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan Pasal 30 Ayat (2) dan Keppres Nomor 86 Tahun 1999 tentang Organisasi dan Tata Usaha Negara, makna “kuasa khusus” artinya Kejaksaan dengan Surat Kuasa Khusus dapat menjadi Pengacara untuk Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah, BUMN dan BUMD.

Jaksa sebagai penerima Surat Kuasa Khusus (SKK) mewakili negara berperkara Perdata di pengadilan, dapat diistilahkan atau disebut sebagai Pengacara atau advokat, apalagi jika merujuk pada Undang-Undang R.I Nomor 11 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2004 tentang Kejaksaan Republik Indonesia pasal 30 Ayat (2) adalah di bidang Perdata dan Tata Usaha Negara. Perdata dan Tata Usaha Negara, Kejaksaan dengan kuasa khusus dapat bertindak baik di dalam maupun di luar Pengadilan untuk dan atas nama negara atau pemerintah bahwa Jaksa adalah juga sebagai pengacara negara atau Jaksa Pengacara Negara. laksana bantuan hukum, agar kejaksaan melaksanakan bantuan hukum tersebut sesuai dengan ketentuan yang ada dengan berpegang pada asas tertib, sederhana dan hasil guna yang optimal. Adapun arti dari bantuan hukum adalah pemberian jasa hukum kepada instansi pemerintah atau lembaga negara, berdasarkan surat kuasa khusus.

Sebagai Kuasa dari Instansi Pemerintah atau BUMN, Jaksa Pengacara Negara diwakili oleh Kejaksaan sebagai Jaksa Pengacara Negara berdasar Surat Kuasa Khusus (SKK) dan tidak semua Jaksa otomatis menjadi jaksa-jaksa yang secara struktural dan fungsional melaksanakan tugas-tugas Perdata dan Tata Usaha Negara (Datun).

Bagi Negara atau Pemerintah baik BUMN atau Instansi Pemerintah tidak diwajibkan memakai jasa Jaksa Pengacara Negara dalam perkara Perdata dan Tata

Usaha Negara, karena dalam Pasal 30 ayat (2) terdapat kata “dapat” sehingga sifatnya bukan mandatory atau kewajiban.

Setiap Instansi setidaknya memiliki tiga alternatif penyelesaian sengketa dalam kasus Perdata dan Tata Usaha Negara yang dihadapinya. Pertama, instansi itu menggunakan biro hukumnya sendiri. Kedua, instansi itu menggunakan pengacara swasta dengan anggaran pos bantuan hukum (posbankum) yang ada di masing-masing instansi. Ketiga, instansi itu menggunakan Jaksa Pengacara Negara yang ada di Kejaksaan.

Tujuan Jaksa Agung Muda Perdata dan Tata Usaha Negara atau Jaksa Pengacara Negara yang menjadi landasan dan pedoman yang baru menjadi acuan dalam melaksanakan tugas dan fungsi satuan kerja Jaksa Agung Muda Perdata Dan Tata Usaha Negara (JAM DATUN) adalah menjamin tegaknya hukum, menyelamatkan Kekayaan Negara, menegakkan kewibawaan pemerintah, melindungi kepentingan umum. Jaksa Pengacara Negara bertugas memberikan:

- a. Bantuan Hukum yaitu tugas Jaksa Jaksa Pengacara Negara dalam Perkara Perdata maupun Tata Usaha Negara untuk mewakili lembaga negara, instansi pemerintah di pusat/daerah, BUMN/BUMD berdasarkan Surat Kuasa Khusus baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat yang dilakukan secara litigasi maupun non litigasi serta di dalam maupun di luar negeri, misalnya: negoisasi, mediasi, dan fasilitasi;
- b. Pertimbangan Hukum yaitu tugas Jaksa Pengacara Negara untuk Memberikan Pendapat hukum dan atau Pendampingan Hukum di bidang Perdata dan Tata Usaha Negara atas dasar pemerintahan dari lembaga negara, instansi pemerintahan di

pusat/daerah, BUMN/BUMD, yang pelaksanaannya berdasarkan surat perintah Jaksa Agung Muda Perdata dan Tata Usaha Negara, Kepala Kejaksaan Tinggi, dan Kepala Kejaksaan Negeri;

- c. Pelayanan Hukum adalah tugas Jaksa Pengacara Negara untuk memberikan penjelasan tentang masalah hukum perdata dan tata usaha negara kepada anggota masyarakat yang meminta;
- d. Penegakkan Hukum yaitu tugas Jaksa Pengacara Negara untuk mengajukan gugatan atau permohonan kepada pengadilan di bidang Perdata sebagaimana ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka memelihara ketertiban hukum, kepastian hukum dan melindungi kepentingan negara dan pemerintah serta hak-hak keperdataan masyarakat.
- e. Tindakan hukum lain yaitu Tugas Jaksa Pengacara Negara untuk bertindak sebagai mediator atau fasilitator dalam hal terjadi sengketa atau perselisihan antar instansi pemerintah/pemerintah daerah, BUMN di bidang perdata dan tata usaha Negara. Hal ini merupakan tindakan hukum di bidang perdata dan tata usaha Negara di dalam rangka menyelamatkan kekayaan Negara atau didalam rangka memulihkan dan melindungi kepentingan masyarakat maupun kewibawaan pemerintah.

Gambaran Umum kejaksaan Tinggi Papua

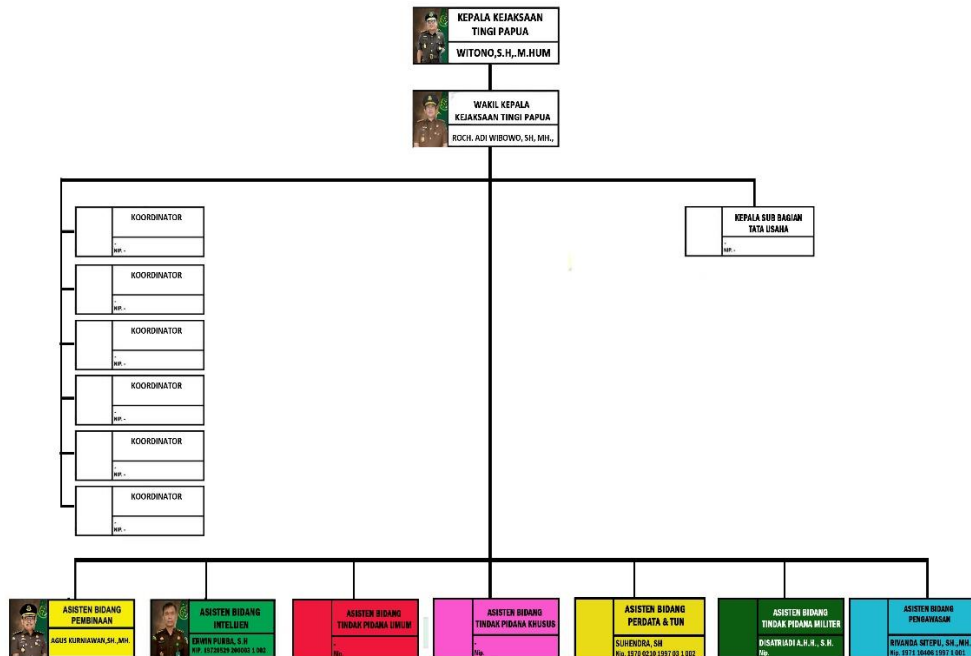
Kejaksaan Tinggi papua terletak di jl. Anggrek No.6 Tanjung ria, Base G. Jayapura Utara, dengan wilayah administrasi yang luas meliputi Provinsi Papua, Provinsi Papua Barat, Provinsi Papua Tengah, Provinsi Papua Pegunungan, Provinsi Papua Barat Daya,

Provinsi Papua Selatan. Terdiri dari dua puluh delapan kabupaten dan enam kota.

Kejaksaan Tinggi Papua membawa enam Kejaksaan Negeri yaitu:

- 1) Kejaksaan Negeri Jayapura (kabupaten jayapura, sarmi, kerom,)
- 2) Kejaksaan Negeri Biak (Supiori, Numfor)
- 3) Kejaksaan Negeri Kepulauan Yapen (Yapen dan Waropen)
- 4) Kejaksaan Negeri Nabire (Kabupaten Nabire, Kabupaten Paniai, Kabupaten Pucak Jaya, Kabupaten Puncak, Kabupaten Deiyai, Kabupaten Dogiyai, Kabupaten Intan Jaya)
- 5) Kejaksaan Negeri Jayawijaya (Kabupaten Yahukimo, Kabupaten Tolikara, Kabupaten Pegunungan Bintang, Kabupaten Mamberamo Tengah, Kabupaten Nduga, Kabupaten Yalimo, Kabupaten Lanny Jaya).
- 6) Kejaksaan Negeri Mimika (Kabupaten Mimika, Kabupaten Merauke, Kabupaten Asmat, Kabupaten Boven Digoel, Kabupaten Mappi).

Struktur organisasi Kejaksaan Tinggi Provinsi Papua dapat dilihat pada bagan berikut:



Gambar 3

Struktur organisasi Kejaksaan Tinggi Papua

Sumber : Kejaksaan Tinggi Papua (juni 2024)

1. Visi Kejaksaan Tinggi Papua

Kejaksaan sebagai lembaga penegak hukum yang bersih, efektif, efisien, transparan, akuntabel, untuk dapat memberikan pelayanan prima dalam mewujudkan supremasi hukum secara profesional, proporsional dan bermartabat yang berlandaskan keadilan, kebenaran, serta nilai – nilai kepastian.

2. Misi Kejaksaan Tinggi Papua

1. Mengoptimalkan pelaksanaan fungsi Kejaksaan dalam pelaksanaan tugas dan wewenang, baik dalam segi kualitas maupun kuantitas penanganan perkara seluruh tindak pidana, penanganan perkara Perdata dan Tata Usaha Negara, serta pengoptimalan kegiatan Intelijen Kejaksaan, secara profesional, proposional dan bermartabat melalui penerapan Standard Operating Procedure (SOP) yang tepat, cermat, terarah, efektif, dan efisien.
2. Mengoptimalkan peranan bidang Pembinaan dan Pengawasan dalam rangka mendukung pelaksanaan tugas bidang-bidang lainnya, terutama terkait dengan upaya penegakan hukum.
3. Mengoptimalkan tugas pelayanan publik di bidang hukum dengan penuh tanggung jawab, taat azas, efektif dan efisien, serta penghargaan terhadap hak-hak publik;
4. Melaksanakan pembenahan dan penataan kembali struktur organisasi Kejaksaan, pembenahan sistem informasi manajemen terutama pengimplementasian program quickwins agar dapat segera diakses oleh masyarakat, penyusunan cetak biru (blue print) pembangunan sumber daya manusia Kejaksaan jangka menengah dan jangka panjang tahun 2025, menerbitkan dan menata kembali manajemen administrasi keuangan, peningkatan sarana dan prasarana, serta peningkatan kesejahteraan pegawai melalui tunjangan kinerja atau remunerasi, agar kinerja Kejaksaan dapat berjalan lebih efektif, efisien, transparan, akuntabel dan optimal.

5. Membentuk aparat Kejaksaan yang handal, tangguh, profesional, bermoral dan beretika guna menunjang kelancaran pelaksanaan tugas pokok, fungsi dan wewenang, terutama dalam upaya penegakan hukum yang berkeadilan serta tugas-tugas lainnya yang terkait.

Pengadaan Tanah

Kata pengadaan tanah merupakan istilah asli sesuai dengan ketentuan yang diatur berdasarkan hukum. Istilah pengadaan tanah pertama kali digunakan setelah terbitnya Keputusan Presiden selanjutnya disebut Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang mana termuat dalam Pasal 1 angka 1 yang menyatakan bahwa yang dimaksud dengan pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak atas tanah tersebut.¹

Kemudian dalam Peraturan Presiden selanjutnya disebut Perpres Nomor 35 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagai pengganti Keppres diatas, dalam Pasal 1 angka 3 Perpres tersebut menyebutkan bahwa pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tnaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.²

¹ Indonesia, Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, KEPPRES No. 55 Tahun 1993, Pasal 1 angka 1.

² Indonesia, Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, PERPRES Nomor 36 Tahun 2005 pasal 1 angka 3.

Pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah dalam rangka memperoleh tanah untuk berbagai kepentingan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum. Para prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antar pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan.³ Hal ini menunjukkan bahwa proses dalam pengadaan tanah ternyata tidak sederhana karena bersinggungan langsung dengan hak pihak lainnya atau masyarakat yang menguasai atau memiliki tanah tersebut.

Adapun kriteria tanah yang digunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum meliputi:

1. Pertahanan dan keamanan nasional;
2. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
3. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
4. Pelabuhan, Bandar udara, dan terminal;
5. Infrastruktur minyak, gas dan panas bumi;
6. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
7. Jaringan telekomunikasi dan infomatika Pemerintah;
8. Tempat pembuangan, dan pengelolaan sampah;
9. Rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
10. Fasilitas keselamatan umum;

³ Maria S.W., Sumardjono. (2008). *Tanah : Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta, Kompas: hlm. 280.

11. Tempat pemakaman umum pemerintah/ Pemerintah Daerah;
12. Fasilitas keselamatan umum;
13. Cagar alam dan cagar budaya;
14. Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/Desa;
15. Penataan pemukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan renda dengan status sewa;
16. Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
17. Prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
18. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Pengertian Ganti Rugi

Pasal 1243 KUHPdata dirumuskan: Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui tenggang waktu yang telah ditentukan. Berdasarkan ketentuan tersebut, bahwa ganti kerugian itu adalah karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalamn tenggang waktu yang telah dilampaukannya. Artinya ganti rugi itu adalah kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi, kerugian itu wajib diganti oleh debitur dihitung sejak ia dinyatakan lalai. Pasal 1 butir 11 Perpress No. 36 Tahun 2005 merumuskan ganti rugi adalah

penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau nonfisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau bendabenda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah. Dan hal ini juga merupakan asas universal sebagaimana telah dituangkan antara lain dalam Peraturan Pemerintah No. 3 Tahun 1973, Keppres No 53 Tahun 1989, Inpres No. 9 Tahun 1993, dan Keppres No. 55 Tahun 1993. Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa ganti rugi adalah merupakan suatu yang diterima oleh pemegang hak atas tanah sebagai pengganti dari nilai tanah termasuk yang ada di atasnya, terhadap tanah yang telah dilepas atau diserahkan. Dengan adanya pemberian ganti rugi ini, maka pemegang hak atas tanah akan kehilangan hak atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya tersebut.

Mengenai prosedur pengadaan tanah untuk kepentingan umum selengkapnyadiatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum. Yang dimaksud untuk kepentingan umum dibatasi pada beberapa hal, misalnya dalam hal ini adalah pembangunan jalan umum. Pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan jika sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) dan dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah.⁴

Bentuk dan Dasar Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah

⁴ Dr. H. RM. Surachman dan Andi Hamzah. 1995. *Jaksa di Berbagai Negara, Peranan dan Kedudukannya*. Sinar Grafika. Jakarta., hal:71

Bahwa dalam tata cara pelepasan hak-hak atas tanah dilakukan oleh para pihak yang memiliki kepentingan masing-masing melalui jual beli atau pelepasan hak yang dilakukan dengan perbuatan akta jual beli atau akta pelepasan hak di hadapan pejabat yang berwenang dengan pemberian ganti kerugian yang bentuk dan besarnya ditentukan secara musyawarah untuk mufakat, dalam pelepasan hak atas tanah, hak-hak keperdataan pemilik tanah yang terdiri dari hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, tetap dilindungi oleh Undang-Undang.

Bentuk Ganti Rugi Sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 74. Bentuk ganti rugi dapat berupa:

- a. Uang;
- b. Tanah pengganti;
- c. Pemukiman kembali;
- d. Kepemilikan saham atau;
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Nilai ganti rugi ditetapkan atas dasar nilai tanah yang merujuk pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tahun terakhir yang ditetapkan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, nilai bangunan yang ditaksir oleh instansi pemerintah daerah bidang bangunan, dan nilai tanaman atau benda-benda di atas tanah bersangkutan yang ditaksir oleh instansi pemerintah di bidang pertanian dan di bidang lainnya. Semua penetapan di atas ditentukan menurut jenis hak atas tanah dan status penguasaan tanah. Jika ganti rugi tidak bisa diputuskan dalam musyawarah, maka panitia pengadaan tanah kabupaten/kota

dapat meminta pertimbangan dari lembaga penilai independen (Appraisal) yang ditetapkan Gubernur.⁵

Bahwa yang menjadi substansi ganti rugi harus didasarkan diantaranya:

- a. Didasarkan pada produk hukum putusan yang bersifat mengatur.
- b. Ganti rugi baru dapat dibayarkan setelah diperoleh hasil keputusan final musyawarah.
- c. Mencakup bidang tanah, bangunan serta tanaman yang dihitung berdasarkan tolok-ukur yang telah disepakati.
- d. Wujud ganti rugi: uang dan/atau tanah pengganti dan/atau pemukiman kembali, gabungan atau bentuk lain yang disepakati para pihak.

Adapun cara Penetapan Ganti Rugi Menurut Keppres No. 55 Tahun 1993, cara penentuan ganti rugi pelepasan hak atas tanah berbeda dengan yang diatur dalam PMDN No. 15 Tahun 1975. Pasal 15 Keppres No. 55 Tahun 1993, menegaskan bahwa dasar dan cara perhitungan ganti rugi ditetapkan atas dasar :

- a. Harga tanah yang didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya, dengan memperhatikan nilai jual obyek Pajak Bumi dan Bangunan yang terakhir untuk tanah yang bersangkutan;
- b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan; Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian. Selanjutnya dalam Pasal 16 Peraturan Menteri

⁵ Ibid, hal : 72

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994
ditentukan pula:

1) Panitia memberikan penjelasan kepada kedua belah pihak sebagai bahan musyawarah untuk mufakat, terutama mengenai ganti rugi harus memperhatikan hal-hal berikut:

1.1 Nilai tanah berdasarkan nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP) tahun terakhir untuk tanah yang bersangkutan;

1.2 Faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah:

- a) Lokasi tanah;
- b) Jenis hak atas tanah;
- c) Status penguasaan tanah;
- d) Peruntukan tanah;
- e) Kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah;
- f) Prasarana yang tersedia;
- g) Fasilitas dan utilitas;
- h) Lingkungan;
- i) Lain-lain yang mempengaruhi harga tanah.

1.3 Pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang

bersangkutan atau wakil yang ditunjuk menyampaikan keinginannya mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi.

1.4 Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah menyampaikan tanggapan terhadap keinginan pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dengan mengacu kepada unsur-unsur sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).

1.5 Ganti rugi diupayakan dalam bentuk yang tidak menyebabkan perubahan terhadap pola hidup masyarakat dengan mempertimbangkan kemungkinan dilaksanakannya alih pemukiman ke lokasi yang sesuai.

1.6 Kriteria Pemberian Ganti Rugi.

Yang berhak menerima ganti rugi bukan hanya pemilik yang melepaskan atau menyerahkan hak atas tanah melainkan juga pemilik bangunan, tanaman, dan /atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan. Karena di dalam masyarakat bisa saja pemilik tanah sekaligus sebagai pemilik bangunan dan tanaman dan bisa juga pemilik tanah berbeda dengan pemilik bangunan maupun tanaman serta bendabenda yang di atasnya. Di samping itu, fakta juga menunjukkan bahwa keberadaan orang-orang ini diakui oleh aparat pemerintah setempat, yaitu dengan cara mengeluarkan Kartu Tanda Penduduk bagi mereka. Keberadaan mereka ini sudah sepatutnya mendapatkan apresiasi yang layak dan bukan sebaliknya dinyatakan sebagai penyerobot tanah, dan kemudian mengeleminir hak-hak yang seharusnya mereka peroleh. Pemberian uang santunan nantinya akan dapat digunakan untuk membeli tanah dan mengurus sertifikat atas tanah yang dimilikinya tersebut. Jika pemberian uang santunan tidak memadai, maka otomatis pengadaan tanah bagi

pembangunan kepentingan umum menyebabkan mereka menjadi korban pembangunan yang mengatasnamakan kepentingan umum.

Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan paling lama 14 (empat belas) hari setelah musyawarah penetapan ganti kerugian. Pengadilan Negeri memutuskan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Sebagai pertimbangan dalam memutus putusan atas besar ganti kerugian, pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian ganti kerugian.⁶

Peraturan perundang-undangan dan regulasi (termasuk Undang-Undang pengadaan Tanah) tentang pengambilan tanah milik orang lain oleh negara "untuk kepentingan umum" dalam praktiknya dapat dibaca dengan ragam cara. Ketentuan-ketentuannya dapat ditafsirkan dengan terlalu bebas. Bakker dan Reerink (2005) mencermati bahwa pengertian untuk kepentingan umum dan ragam aktor yang membutuhkan dan diperkenankan mengadakan tanah itu ditafsir terlalu bebas. Aktor-aktor itu mencakup lembaga (pemerintahan) publik, korporasi kuasi-publik, dan perusahaan-perusahaan privat. Peraturan Presiden yang mengikutinya menegaskan hal itu, dan bahkan melangkah lebih jauh dengan memperkenalkan perusahaan privat swasta menjadi penyetir kegiatan pengadaan tanah. Selain itu, Bedner (2016) mencatat Undang-undang tersebut terlalu membatasi pilihan pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah, dengan batas waktu pengajuan keberatan yang

⁶ Adrian Sutedi, S.H., M.H., *Op cit*, hal :431

terlalu pendek, sehingga membatasi peluang masyarakat untuk menggunakannya, melawan kegiatan pengadaan tanah itu.⁷

Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung, ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat. Penitipan ganti kerugian juga dilakukan terhadap:

1. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
2. Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian sedang menjadi objek perkara di pengadilan; masih disengketakan kepemilikannya; diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau menjadi jaminan di bank.⁸

⁷ Santy Kouwagam, *Memenangkan Konflik Pertanahan : Strategi Pengacara, Permainan Uang dan Kelemahan Negara Hukum*, KGP (Kepustakaan Populer Gramedia), Jakarta, 2023, hal: 134

⁸ Adrian Sutedi, S.H., M.H., *Op cit*, hal: 430

