

# TUNTUTAN GANTI RUGI ATAS TANAH YANG DIGUNAKAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM MEMBANGUN WTP (WATER TREATMENT PLANT) DI PENGADILAN NEGERI TENGGARONG

*Siti Rohaeti*

*Fakultas Hukum, Jurusan Ilmu Hukum  
Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda, Indonesia*

## ABSTRACT

The process of land acquisition will never be separated by the existence of compensation issues. The deliberative mechanism which should be a means to find a middle ground in determining the amount of compensation often does not reach an agreement and hence for reasons of public interest, the government through the land acquisition committee can unilaterally determine the amount of compensation and then entrust it to the local district court. Land acquisition for the construction of WTP (Water Treatment Plant) is in the public interest.

The problem examined in this study is how is the implementation process of the release of land rights for the construction of the WTP (Water Treatment Plant) and settlement of compensation for the land that has been carried out for the construction of the WTP (Water Treatment Plant). The method used in this study uses normative juridical research methods.

The results of the study indicate that the legal arrangements regarding land acquisition for public interest in the construction of the WTP (Water Treatment Plant) must be carried out by releasing land rights by providing compensation directly and through stages: determining the location, counseling, setting the boundaries,

announcing the results, deliberation setting price, compensation, waiver. The government should provide compensation to the land owner in advance.

**Keywords: Compensation, Development, Public Interest.**

## ABSTRAK

Proses pembebasan lahan tidak akan pernah lepas dengan adanya masalah ganti rugi. Mekanisme musyawarah yang seharusnya menjadi jalan tengah dalam menentukan besaran ganti rugi seringkali tidak mencapai kesepakatan sehingga untuk kepentingan umum, pemerintah melalui panitia pengadaan tanah dapat secara sepihak menentukan besaran ganti rugi kemudian menitipkan ke pengadilan distrik setempat. Pembebasan tanah untuk pembangunan WTP (Water Treatment Plant) adalah untuk kepentingan umum.

Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah bagaimana proses pelaksanaan pelepasan hak atas tanah untuk pembangunan WTP (Water Treatment Plant) dan penyelesaian ganti rugi atas tanah yang telah dilakukan untuk pembangunan WTP (Water Treatment Menanam). Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan hukum mengenai pengadaan

tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan WTP (Water Treatment Plant) harus dilakukan dengan melepaskan hak atas tanah dengan memberikan kompensasi secara langsung dan melalui tahapan: penetapan lokasi, penyuluhan, pengaturan batas-batas, mengumumkan hasil, pertimbangan penetapan harga, kompensasi, pengabaian. Pemerintah harus memberikan kompensasi kepada pemilik tanah terlebih dahulu.

**Kata Kunci: Kompensasi, Pembangunan, Kepentingan Umum.**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Alasan Pemilihan Judul**

Pengadaan tanah di Indonesia untuk pemenuhan kebutuhan pembangunan semakin meningkat, sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha begitupun meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan hukum di bidang pertanahan memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten dengan jiwa dan isi ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam rangka mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah bagi rakyat Indonesia, pemerintah telah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang kita kenal dengan UUPA. UUPA merupakan Hukum Agraria atau tanah Nasional Indonesia. Tujuannya adalah mewujudkan apa yang digariskan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang penguasaannya ditugaskan

kepada Negara Republik Indonesia harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Berhubungan dengan segala sesuatu itu maka hukum yang baru tersebut sendi-sendi dan ketentuan-ketentuan pokoknya perlu disusun di dalam bentuk Undang-Undang, yang akan merupakan dasar bagi penyusunan peraturan-peraturan lainnya. Masalah tanah adalah masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Tanah disamping mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial, oleh karena itulah kepentingan pribadi atas tanah tersebut dikorbankan guna kepentingan umum. Ini dilakukan dengan pelepasan hak atas tanah dengan mendapat ganti rugi yang tidak berupa uang semata akan tetapi juga berbentuk tanah atau fasilitas lain. Perubahan peraturan satu terhadap peraturan yang lain timbul di latar belakang adanya upaya untuk melakukan perbaikan di bidang pengaturan hukum pengadaan tanah. Dengan diberlakukannya perpres 65 Tahun 2006 yang merupakan perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Namun berdasarkan pertimbangan perpres tersebut tidak sesuai dengan kehidupan masyarakat., maka diperlukan peraturan atau regulasi yang mengatur mengenai tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan kemanusiaan demokratis dan adil.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, penjelasan umum

Hukum tanah Nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada negara berupa kewenangan untuk mengadakan pengaturan, membuat kebijakan, mengadakan pengelolaan, serta menyelenggarakan dan mengadakan pengawasan yang tertuang dalam pokok-pokok Pengadaan Tanah sebagai berikut:

- a. Pemerintah dan pemerintah daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum dan Pendanaannya.
- b. Pengadaan Tanah Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan:
  - a. Rencana Tata Ruang Wilayah
  - b. Rencana Pembangunan Nasional atau Daerah
  - c. Rencana Strategis, dan
  - d. Rencana kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.
  - e. Pengadaan tanah diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pemangku dan pengampu kepentingan.
  - f. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.
  - g. Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil.

Masalah pembebasan tanah sangat rawan dalam penanganannya, karena di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak, apabila dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa

tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas, oleh karena itu satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang telah di kuasai dengan hak berdasarkan Hukum Adat maupun hak-hak lainnya menurut Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>2</sup> Proses pembebasan tanah tidak akan pernah lepas dengan adanya masalah ganti rugi, maka perlu diadakan penelitian terlebih dahulu terhadap segala keterangan dan data data yang diajukan dalam mengadakan taksiran pemberian ganti rugi. Apabila telah tercapai suatu kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, maka baru dilakukan pembayaran ganti rugi kemudian dilanjutkan dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang bersangkutan.

Berbagai pandangan tentang ganti rugi yang layak terhadap pembebasan tanah. Seharusnya jika sudah ada harga dasar yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dan demikian pula dan sudah ada pedoman yang sebelumnya tidak ada kesalahan apa-apa mengenai pencabutan hak ini sungguh seringkali masalah nilai ganti rugi. Harga ganti rugi itu seyogianya harga sekiranya seperti terjadi jual beli biasa atas dasar komersial sehingga pencabutan hak tersebut bukan sebagai suatu ancaman dan pemilik bersedia menerima harga tersebut. Mekanisme musyawarah yang seharusnya menjadi sarana untuk mencari jalan tengah dalam menentukan besarnya ganti kerugian seringkali tidak mencapai kata sepakat dan karenanya dengan alasan kepentingan

---

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, 2008, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta : Sinar Grafika), Hlm 45

umum, maka pemerintah melalui panitia pengadaan tanah dapat menentukan secara sepihak besarnya ganti rugi dan kemudian menitipkannya ke pengadilan negeri setempat.

Hal itulah yang kemudian menjadi permasalahan, bahwa yang diterapkan dalam Perpres ini berbeda dengan yang di atur dalam KUHPerdara, di mana dalam KUHPerdara dapat dilakukan jika sebelumnya terdapat hubungan hukum antara para pihak. Sedangkan dalam Perpres justru sebaliknya, diterapkan disaat kesepakatan antara para pihak tidak tercapai, tidak ada hubungan hukum sama sekali diantara para pihak tersebut.

## **B. Perumusan dan Pembatasan Masalah**

Berdasarkan uraian alasan pemilihan judul diatas yang disampaikan oleh penulis, adapun perumusan dan pembatasan masalah yang dibuat adalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimanakah proses pelaksanaan pelepasan hak atas tanah pembangunan WTP (Water Treatment Plant)?
- 2) Bagaimanakah penyelesaian ganti rugi terhadap tanah yang telah dilakukan pembangunan WTP (Water Treatment Plant)?

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **1. Pengertian Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum, Asas-Asas Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Ganti Rugi Atas Tanah untuk Kepentingan Umum**

Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam hal pengadaan tanah oleh pihak swasta, maka cara-cara yang dilakukan adalah melalui jual-beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan, yang dapat dilakukan secara langsung antara pihak yang berkepentingan (misalnya: antara pengembang dengan pemegang hak) dengan pemberian ganti kerugian yang besar atau jenisnya ditentukan dalam musyawarah. Sedangkan dalam hal pengadaan tanah oleh pemerintah atau pemerintah daerah untuk pelaksanaan pembangunan demi kepentingan umum dapat dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, atau juga dengan pencabutan hak atas tanah.

Kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas. Namun demikian rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasannya.”<sup>3</sup> Penjelasan dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan Bangsa dan Negara atau kepentingan masyarakat bersama dan atau kepentingan pembangunan. Kemudian Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Kejaksaan Republik Indonesia dalam penjelasan huruf

---

<sup>3</sup>Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, 2004, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia), Hlm. 6

c menyebutkan pula bahwa kepentingan umum adalah kepentingan Bangsa dan Negara dan/atau kepentingan masyarakat luas.

Asas Kesepakatan, Asas Keadilan, Asas Kemanfaatan, Asas Kepastian Hukum, Asas Musyawarah, Asas Keterbukaan, Asas Partisipasi, Asas Kesetaraan, Asas Minimalisasi Dampak dan Kelangsungan Kesejahteraan Ekonomi

#### Pengertian Ganti Rugi

Istilah ganti rugi atau penggantian kerugian biasanya dipakai dalam bidang keperdataan, baik itu mengenai ingkar janji (wanprestasi), pelanggaran hukum maupun bidang penggantian pertanggungan kerugian. "Ganti rugi dapat berupa penggantian dari pada prestasi, tetapi dapat berdiri sendiri disamping prestasi."<sup>4</sup>

Ada dua sebab timbulnya ganti rugi, yaitu:

1. Ganti rugi karena wanprestasi (Pasal 1240 s.d. 1252 KUH Perdata).
2. Ganti rugi karena perbuatan melawan (Pasal 1365 KUH Perdata)

## **2. Pengertian WTP (Water Treatment Plant)**

Water Treatment Plant (WTP) atau Instalasi Pengolahan Air (IPA) adalah sistem atau sarana yang berfungsi untuk mengolah air dari kualitas air baku (influent) terkontaminasi untuk mendapatkan perawatan kualitas air yang diinginkan sesuai standar mutu atau siap untuk di konsumsi. Water Treatment Plant (WTP) atau Instalasi Pengolahan Air (IPA) merupakan sarana yang penting di seluruh dunia yang akan menghasilkan air bersih dan sehat untuk di konsumsi.

Biasanya bangunan atau konstruksi ini terdiri dari 5 tahap, yaitu: koagulasi, flokulasi, sedimentasi, filtrasi, dan desinfeksi.

### 1. Tahap Koagulasi

Pada proses koagulasi dalam Water Treatment Plant (WTP) atau Instalasi Pengolahan Air (IPA) dilakukan proses destabilisasi partikel koloid, karena pada dasarnya sumber air (air baku) biasanya berbentuk koloid dengan berbagai koloid yang terkandung didalamnya. Tujuan proses ini adalah untuk memisahkan air dengan pengotor yang terlarut didalamnya. Proses destabilisasi ini dapat dilakukan dengan penambahan bahan kimia maupun dilakukan secara fisik dengan rapid mixing (pengadukan cepat), hidrolis (terjunan atau hydrolic jump), maupun secara mekanis (menggunakan batang pengaduk).

### 2. Tahap Flokulasi

Proses flokulasi pada Water Treatment Plant (WTP) atau Instalasi Pengolahan Air (IPA) bertujuan untuk membentuk dan memperbesar flok (pengotor yang terendapkan). Disini dilakukan pengadukan lambat (slow mixing), aliran air disini harus tenang. Untuk meningkatkan efisiensi biasanya ditambah dengan senyawa kimia yang mampu mengikat flok-flok.

### 3. Tahap Sedimentasi

Proses sedimentasi menggunakan prinsip berat jenis, dan proses sedimentasi dalam Water Treatment Plant (WTP) atau Instalasi

---

<sup>4</sup>R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung, Bina Cipta, 1987) Hlm 18

Pengolahan Air (IPA) berfungsi untuk mengendapkan partikel-partikel koloid yang sudah didestabilisasi oleh proses sebelumnya (partikel koloid lebih besar berat jenisnya daripada air). Pada masa kini proses koagulasi, flokulasi dan sedimentasi dalam Water Treatment Plant (WTP) atau Instalasi Pengolahan Air (IPA) ada yang dibuat tergabung menjadi sebuah proses yang disebut aselator.

#### 4. Tahap Filtrasi

Dalam Water Treatment Plant (WTP) atau Instalasi Pengolahan Air (IPA) proses filtrasi, sesuai dengan namanya bertujuan untuk penyaringan. Teknologi membran bisa dilakukan pada proses ini, selain bisa juga menggunakan media lainnya seperti pasir dan lainnya. Dalam teknologi membran proses filtrasi membran ada beberapa jenis, yaitu: Multi Media Filter, UF (Ultrafiltration) System, NF (Nanofiltration) System, MF (Microfiltration) System, RO (Reverse Osmosis) System.

#### 5. Tahap Desinfeksi

Setelah melewati proses filtrasi dan air bersih dari pengotor, ada kemungkinan masih terdapat kuman dan bakteri yang hidup, sehingga diperlukan penambahan senyawa kimia dalam Water Treatment Plant (WTP) atau Instalasi Pengolahan Air (IPA) yang dapat mematikan kuman, biasanya berupa penambahan chlor, ozonosasi, UV, pemabasan dan lain-lain sebelum

masuk ke konstruksi terakhir yaitu reservoir.

#### **A. Proses Pelaksanaan Pelepasan Hak Atas Tanah Pembangunan WTP (Water Treatment Plant)**

Fakta hukum yang terjadi dalam penelitian yang dilakukan penulis adalah, sebelum adanya Proses Pelaksanaan pelepasan hak atas tanah untuk Pembangunan WTP (Water Treatment Plant) tersebut dilakukan oleh Dina Ariani Arsyad selaku pihak yang berhak, Pembangunan WTP (Water Treatment Plant) sudah dilakukan diatas objek tanah yang dikuasai oleh Dina Ariani Arsyad yang mana hal tersebut menjadi Perbuatan Melawan Hukum, karena tidak sesuai dengan mekanisme pelepasan hak atas tanah sehingga menimbulkan tuntutan ganti rugi yang harus dibayar atas pemakaian tanah.

#### **B. Penyelesaian Ganti Rugi terhadap tanah yang dilakukan pembangunan WTP (Water Treatment Plant)**

Adanya pembangunan WTP (Water Treatment Plant) sebelum terjadi pelepasan hak serta pembayaran ganti rugi, dilakukan rapat koordinasi untuk status tanah yang dimiliki Dina Ariani Arsyad, diperoleh kesepakatan bahwa Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara akan membayar kerugian sesuai dengan keputusan Pengadilan Negeri yang berkekuatan hukum tetap, dengan tuntutan ganti kerugian yang dilayangkan Dian Ariani Arsyad senilai Rp3.000.000.000,- (Tiga Milyar Rupiah). Jadi, dalam kasus seperti ini

Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara wajib membayar ganti kerugian sesuai dengan nilai yang sudah disepakati mengingat tanah yang sudah digunakan sebelum adanya pembayaran ganti kerugian.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Pelepasan tanah hak milik yang dilakukan pembangunan WTP (Water Treatment Plant) oleh pemerintah adalah termasuk pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Hal ini dilakukan dengan prosedur pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yang salah satunya adalah penetapan dan pemberian ganti kerugian. Pada saat pelaksanaan pemberian ganti kerugian ini, dilakukan juga pelepasan hak atas tanah yang mengakibatkan hak milik menjadi hapus dan tanahnya berubah menjadi tanah yang dikuasai Negara. Kemudian Status tanah hak milik, erat kaitannya dengan tahapan pemberian ganti rugi, yaitu bahwa pada saat pemberian ganti kerugian, pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib melakukan

pelepasan hak dan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan tanah yang menjadi objek pengadaan tanah kepada Bupati Kutai Kartanegara Cq. Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Kutai Kartanegara d/h Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Kutai Kartanegara. Pengadaan tanah untuk Pembangunan WTP (Water Treatment Plant) di Desa Perangat Selatan Kecamatan Marang Kayu

Kabupaten Kutai Kartanegara merupakan pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Pengadaan tanahnya diadakan dengan pelepasan hak yaitu tanah hak milik yang diberikan kepada pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara. Pelepasan hak atas tanah dengan memberikan uang kompensasi kepada Pemilik Tanah sebesar Rp 180.000,- per meter persegi walau sudah disepakati oleh para pihak akan tetapi tidak terealisasi. Hal tersebut tidak sesuai dengan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) yang pada saat itu. Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara seharusnya memberikan uang kompensasi sesuai dengan NJOP, hal ini dimaksudkan agar kesejahteraan Pemilik tanah tetap terpenuhi dengan baik. Penggantian uang kompensasi yang tidak sesuai karena WTP dibangun dibagian depan pinggir jalan raya, hal ini membuat Pemilik Tanah tidak bisa memanfaatkan tanah dibagian belakang karena tidak ada akses jalan menuju ke tanah bagian belakang.

### **B. Saran**

Pemerintah hendaknya mensosialisasikan lebih aktif kepada masyarakat terkait tentang pengadaan tanah demi kepentingan umum. Hal ini untuk menghindari permasalahan terkait dengan adanya pengadaan tanah, mengingat masih adanya masyarakat yang beranggapan bahwa ganti rugi yang diberikan oleh pelaksana proyek, lebih besar atau terkesan menggunakan

kesempatan dengan minta harga yang jauh lebih tinggi. Dengan kata lain di luar kewajaran. Masyarakat hendaknya juga menyadari akan arti penting pembangunan demi kepentingan umum sehingga proses pengadaan tanah tidak berlarut-larut. Hal ini penting agar dalam proses pengadaan tanah berjalan lancar.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

##### **A. BUKU**

Bakri, Muhammad. 2007. *Hak Menguasai Tanah oleh Negara ( paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*. Yogyakarta:Citra Media.

Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*. Djambata, Jakarta.

##### **B. PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

##### **C. SUMBER LAIN**

<https://www.gurupendidikan.co.id/pengertian-tanah/> , diakses pada 15 Maret 2020 pukul 21.00 WITA.

<https://www.proconwater.co.id/blog-5-water-treatment-plant--wtp--atau-instalasi-pengolahan-air--ipa-.html>.

Salinan Putusan Perdata, Nomor: 35/Pdt.G/2017/PN Tgr di Pengadilan Negeri Tenggara