



PRINSIP KEADILAN KOMPENSATORIS DAN KEADILAN DISTRIBUTIF DALAM PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALUR KERETA API BANDARA SOEKARNO-HATTA

Dinda Putri Indrawan¹, Lego Karjoko², Rosita Candrakirana³

^{1,2,3}Universitas Sebelas Maret, Indonesia

Email : dinda.shinee5@student.uns.ac.id

Email : legokarjoko@staff.uns.ac.id

Email : rositacandrakirana@staff.uns.ac.id

Abstrak

Penelitian ini menjelaskan mengenai permasalahan dalam pelaksanaan pengadaan tanah jalur kereta api Bandara Soekarno-Hatta yang berkeadilan berdasarkan prinsip keadilan kompensatoris dan keadilan distributif, dimana termasuk ke dalam penelitian hukum normatif dengan bersifat perspektif. Untuk itu digunakan cara pendekatan pada undang-undang dan kasus serta menggunakan data sekunder yaitu bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil penelitian ini mewujudkan bahwa pengaturan pengadaan tanah jalur kereta api Bandara Soekarno-Hatta secara hukum sudah memenuhi prinsip keadilan kompensatoris, walaupun dalam prosesnya masih terdapat kendala berupa bentuk penolakan dari warga di Kelurahan Tanah Tinggi. Proses pemberian kompensasi juga sudah sesuai dengan hasil penilaian dan beberapa langkah yang dilakukan oleh PT. KAI agar pemberian kompensasi tersebut tidak merugikan warga yang bidang tanahnya menjadi objek pengadaan tanah.

Kata kunci: Pengadaan Tanah, Ganti Rugi, Keadilan Kompensatoris, Keadilan Distributif

Abstract

This study explains the problems in the implementation of the land acquisition of Soekarno-Hatta Airport railway which is justice based on the principles of compensatory justice and distributive justice, which are included in normative law research with a perspective. For this reason, it is used to approach laws and cases and to use secondary data, namely primary, secondary, and tertiary legal materials. Results on this study realized that the regulation of the land acquisition of Soekarno-Hatta Airport railway had legally fulfilled the principle of compensatory justice, although in the process there were still obstacles in the form of rejection from residents in Tanah Tinggi Village. The process of providing compensation is also in accordance with the results of the assessment and several steps taken by PT. KAI so that the provision of compensation does not harm residents whose land area is the object of land procurement.

Keywords: Land Acquisition, Compensation, Distributive Justice.



PENDAHULUAN

Berdasarkan bunyi dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia memiliki makna bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang ada di Indonesia merupakan hal-hal pokok yang sangat mempengaruhi kemakmuran bagi masyarakat Indonesia. Oleh karena pernyataan tersebut itulah yang mendasari bahwa Negara memiliki kuasa dengan tujuan untuk menyejahterakan rakyat secara bersama dan bukan untuk kepentingan pribadi.

Permukaan bumi yang termasuk sebagai pengertian dari bumi dikenal juga sebagai tanah. Dalam berkembangnya suatu masa ditemukan berbagai macam permasalahan mengenai pertanahan di Indonesia, salah satu permasalahan pelik yang ditemukan berupa penyediaan tanah untuk kebutuhan pembangunan.¹ Tanah disini menjadi suatu objek yang tidak bisa dipisahkan dalam sebuah pembangunan, karena pembangunan yang bertujuan untuk menunjang kepentingan umum dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi, industri, dan peningkatan pada sektor usaha lainnya memerlukan tanah agar pembangunan tersebut bisa dilaksanakan.²

Pembangunan untuk kepentingan umum ini menjadi titik fokus dari salah satu program nasional milik pemerintah pusat yang bernama *Masterplan* Percepatan dan Perluasan Pembangunan Ekonomi Indonesia (MP3EI).³ Menjadi salah satu program nasional, maka pembangunan untuk kepentingan umum diselenggarakan dengan proses pengadaan tanah. Penyediaan lahan untuk kepentingan bersama ini yang kerap menjadi permasalahan, dikarenakan ketersediaan tanah yang ada tidak mencukupi permintaan penduduk yang tinggi terhadap ketersediaan tanah.⁴

UUPA belum mengenal terminologi pengadaan tanah atau penyediaan lahan, akan tetapi terminologi penyediaan lahan baru ditemukan setelah beberapa kali melakukan perubahan pada peraturan tertulis tentang hak pencabutan atas tanah, yang kini dikenal sebagai pengadaan tanah. Pengadaan tanah baru dimunculkan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang kini terakhir mengalami perubahan menjadi Pasal 123 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang. Pengadaan tanah memiliki pengertian yakni suatu kegiatan menyediakan lahan dengan cara memberikan sebuah kompensasi yang adil dan layak kepada pihak yang berhak.

Kembali pada pembahasan program nasional sebelumnya, diketahui bahwa contoh dari pembangunan untuk kepentingan bersama adalah pembangunan infrastruktur

¹ Ranitya Ganindha, "Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum," *Arena Hukum* 9, no. 3 (2016): 442-62.

² Westi Utami dan Sarjita, *Pengadaan Tanah Di Indonesia Dan Beberapa Negara Dari Masa Ke Masa*, ed. Tim STPN Press, *STPN Press*, 1st ed. (Yogyakarta: STPN Press, 2021).

³ Kamil Alfi Arifin dan Umar Basuki, "MEDIA DAN NYIA: (Analisis Wacana Kritis Pembangunan Bandara Baru New Yogyakarta International Airport Dalam Pemberitaan Media Lokal Di Yogyakarta)," *Jurnal Komunikasi* 13, no. 1 (2018): 67-80.

⁴ Mukmin Zakie, "Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Perbandingan Antara Malaysia Dan Indonesia)," *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* Edisi Khusus (2011): 187-206.



jalur kereta api. Dikarenakan untuk meningkatkan moda transportasi kereta api dan agar secepatnya dilaksanakan untuk pembangunan infrastruktur, maka oleh sebab itu dikeluarkan sebuah Peraturan Presiden Nomor 83 Tahun 2011 mengenai penugasan kepada PT. Kereta Api Indonesia (Persero) untuk membangun jalur kereta api Bandara Soekarno-Hatta. Penerbitan Peraturan Presiden (Perpres) tersebut menjadi sebuah dasar hukum dari penyelenggaraan pembuatan jalur kereta api Bandara Soekarno-Hatta (KA Basoetta).

Masuknya era kepemimpinan Presiden Joko Widodo, proyek strategi nasional dilakukan percepatan karena terbitnya Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016, dimana dengan diterbitkan Perpres ini menyebabkan bahwa pembuatan jalur KA Basoetta dan pengoperasionalnya harus segera diselesaikan. Berdasarkan dengan prakteknya langsung di lapangan, bahwa pembangunan infrastruktur ini tidak semudah yang dibicarakan. Menurut Marsoem pembangunan infrastruktur memang harus dilaksanakan dengan seefisien mungkin dan tidak memunculkan konflik pertanahan, namun dari itu semua bahwa dalam prakteknya penghambat dari infrastruktur ini adalah ketersediaan lahan yang sangat minim.⁵ Akibat dari minimnya ketersediaan tanah tersebut yang menyebabkan terjadinya konflik atau penolakan dari masyarakat yang tanahnya akan dijadikan sebagai objek dalam penyediaan lahan. Selain ketersediaan lahan yang menjadi penghambat bagi sebuah proses penyediaan lahan, diketahui bahwa pemberian kompensasi kepada warga yang terkena dampak penyediaan lahan seringkali menimbulkan konflik karena nilai kompensasi yang diberikan dirasa tidak layak, tidak adil, kurang transparan dan jumlah kompensasi yang diserahkan tidak sesuai dengan penetapan penilaian yang diinformasikan.⁶

Salah satu contoh kasus nyata mengenai konflik atau penolakan yang terjadi dalam pembangunan jalur KA Basoetta adalah penolakan yang dilakukan oleh warga di Kelurahan Tanah Tinggi, yang menjadi salah satu titik lokasi pembangunan jalur KA Basoetta. Penolakan ini terjadi dikarenakan tanah di Kelurahan Tanah Tinggi tersebut merupakan tanah leluhur yang sudah ditempati secara turun-menurun dan dikelola oleh sebuah keluarga besar yayasan. Penolakan juga terjadi karena alasan bahwa warga di kelurahan tanah tinggi tersebut keberatan untuk berpisah dengan keluarga besar mereka.⁷ Beberapa kali warga di Kelurahan Tanah Tinggi tersebut melakukan penolakan-penolakan demi mempertahankan tempat tinggal mereka dan agar tidak sembarang orang bisa mengotak-atik tanah leluhur mereka dimana yang sudah berpuluh tahun keluarga besar mereka kelola.

Proses pengadaan tanah pun tetap harus dilaksanakan karena pembangunan ini termasuk ke dalam program nasional pemerintah pusat, oleh karena itu langkah-

⁵ Sudjarwo Marsoem et al., *Ganti Untung Pengadaan Tanah Memetakan Solusi Strategis Pembangunan Infrastruktur Di Indonesia*, 1st ed. (Jakarta: Renebook, 2015).

⁶ Rizky Amalia, "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti Rugi Terkait Dengan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum," *Yuridika* 27, no. 3 (2012): 267-80.

⁷ Nasjrudin Lubis, *Mengukir Bumi (Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Kereta Api Bandara Soekarno-Hatta)*, 1st ed. (Jakarta: Nasjrudin Lubis, 2018).



langkah sesuai peraturan perundang-undangan dilakukan oleh PT. Kereta Api Indonesia (PT. KAI) sebagai pihak yang ditunjuk untuk melakukan pembangunan ini supaya bisa menyelesaikan konflik atau penolakan yang ada selama proses pelaksanaan pengadaan tanah berlangsung. Peraturan tertulis yang membahas akan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di dalamnya diatur tentang ketentuan, tata cara proses pengadaan tanah hingga bentuk-bentuk kompensasi yang bisa diperoleh masyarakat yang berhak dari kegiatan penyediaan lahan ini. Namun, apakah pengaturan dalam peraturan tertulis tersebut sudah sesuai dengan prinsip keadilan, terutama dalam prinsip keadilan kompensatoris dan keadilan distributif sehingga proses pengadaan tanah berjalan sesuai dengan tujuan awalnya dan pemberian kompensasi yang adil dan layak bisa dirasakan masyarakat yang bidang tanahnya menjadi objek pengadaan tanah tersebut. Berdasarkan penjabaran dalam pendahuluan ini yang menjadi dasar bagi peneliti untuk melaksanakan penelitian dan hasil penelitian ini dibuat dalam sebuah artikel jurnal dengan judul “Prinsip Keadilan Kompensatoris dan Keadilan Distributif dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalur Kereta Api Bandara Soekarno-Hatta”.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini memakai jenis penelitian normatif yang bersifat perspektif serta digunakan cara pendekatan undang-undang dan kasus. Bahan hukum yang dipakai adalah bahan hukum primer berupa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang terakhir diubah menjadi Pasal 123 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 yang terakhir diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023, dan beberapa peraturan lainnya yang terkait. Menggunakan bahan hukum sekunder termasuk buku, jurnal, doktrin para ahli hukum dan juga kasus yang dapat penulis gunakan untuk dianalisis dalam penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengadaan Tanah

Penjelasan akan mengenai pengadaan tanah sendiri belum diatur di dalam UUPA dikarenakan saat itu belum dikenal adanya istilah frasa ‘pengadaan tanah’ namun yang dikenal pada saat itu adalah frasa ‘pencabutan hak atas tanah’. Penggunaan kata pengadaan tanah ditemukan di Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993. Setelah beberapa kali mengalami perubahan pada peraturan perundang-undangan tertulis pengadaan tanah untuk kepentingan umum, pengertian pengadaan tanah dapat ditemukan dalam Pasal 1 Angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023.

Pelaksanaan pengadaan tanah juga harus didasari beberapa asas di dalamnya. Kehadiran asas-asas hukum ini bertujuan sebagai tolak ukur atas sebuah keberlakuan suatu peraturan perundang-undangan, selain itu juga berfungsi sebagai tolak ukur dari pelaksanaan dan penegakkan suatu hukum dapat berjalan sesuai dengan tujuan awalnya.⁸ Asas-asas yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan

⁸ Arba, *Hukum Pengadaan Tanah*, ed. Tarmizi (Jakarta: Sinar Grafika, 2019).



pengadaan tanah dapat ditemukan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Pengadaan tanah dalam pelaksanaannya harus memiliki sesuai dengan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012. Demi mencapai tujuan akan pengadaan tanah tersebut, oleh karena itu dilakukan sebuah pembaharuan peraturan tertulis mengenai pengadaan tanah. Pasal 123 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 mengubah beberapa ketentuan yang ada di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Peraturan pelaksanaannya juga mengalami pembaharuan yakni terakhir diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023. Pembaharuan peraturan tertulis ini memiliki tujuan sebagai bentuk penyederhanaan dari peraturan sebelumnya, serta untuk meninggikan kesejahteraan dan keadilan untuk warga Indonesia.⁹ Efek dari pembaharuan dari peraturan ini dalam kegiatan pengadaan tanah adalah dimana diaturnya percepatan proyek strategis nasional dan ekosistem investasi, sebab itu semua proses pengadaan tanah yang masuk ke dalam proyek strategis nasional harus dilakukan percepatan dalam pelaksanaannya.

Teori Keadilan Kompensatoris dan Keadilan Distributif

Keadilan berasal dari kata adil, yang dimana menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) bahwa kata adil memiliki tidak berat sebelah, dan tidak memihak. Kata adil memiliki makna suatu keputusan dan tindakan yang berdasarkan atas norma-norma objektif. Menurut pendapat ahli hukum yakni Soerjono Soekanto yang memberikan pendapat mengenai keadilan adalah sebuah tujuan hukum yang akan dicapai guna mendapatkan kesamaan dalam masyarakat, selain itu keadilan juga memiliki fungsi sebagai alat untuk terlaksananya sebuah kepastian hukum.¹⁰ Menurut Donald Albert Rumokoy dan Frans Maramis yang menyatakan bahwa keadilan tertinggi merupakan ketidakadilan tertinggi. Pernyataan ini berkaitan dengan dua sisi dimana Undang-Undang wajib berbentuk dan berisikan dengan peraturan-peraturan umum yang berlaku untuk setiap orang agar mencapai sebuah kepastian hukum, namun di sisi lain, jika Undang-Undang hanya berisikan peraturan umum maka keadilan tidak dapat diaplikasikan dalam suatu kasus khusus.¹¹ Pendapat lainnya tentang keadilan, seperti pendapat Anthon F. Susanto berpendapat tentang keadilan akan ditemukan dengan keraguan dan ketidakadilan, dimana bahwa keadilan tidak berlaku jika tidak ada yang namanya keraguan dan ketidakadilan.¹²

Pada dasarnya pelaksanaan penyediaan lahan diwajibkan memberikan kompensasi kepada pihak yang berhak. Menurut pendapat ahli etika bisnis di zaman modern,

⁹ Winda Fitri dan Luthfia Hidayah, "Problematika Terkait Undang-Undang Cipta Kerja Di Indonesia: Suatu Kajian Perspektif Pembentukan Perundang-Undangan," *Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha 4*, no. 2 (2021): 725-35.

¹⁰ Suyanto, *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum* (Surabaya: CV.Jakad Publishing, 2019).

¹¹ Ervan Hari Sudana, Djoni S. Gozali, dan Akhmadi Yusran, "Asas Keadilan Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum," *Notary Law Journal 1*, no. 1 (2022): 49-62.

¹² Suyanto, *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*.



yakni John Boatright dan Manuel Velasquez menyebutkan adanya sebuah keadilan kompensatoris yang dimana memiliki pengertian bahwa setiap individu memiliki kewajiban moral untuk memberikan kompensasi terhadap pihak yang dirugikan.¹³ Dari pengertian tentang keadilan kompensatoris tersebut diketahui bahwa dalam pemberian ganti rugi harus memenuhi prinsipnya dimana terdapat pihak yang berkewajiban memberikan kompensasi kepada pihak yang berhak, dan terdapat pihak yang dirugikan guna untuk diberikan ganti kerugian akibat dari proses yang menimbulkan kerugian bagi satu pihak.

Pemberian kompensasi dalam kegiatan penyediaan lahan harus memiliki nilai keadilan pada setiap tahapannya guna sebagai bentuk penghormatan hak asasi kepada pemilik tanah.¹⁴ Nilai keadilan dalam pemberian ganti rugi untuk pengadaan tanah bisa diukur dengan prinsip keadilan distributif karena berkaitan akan pembagian hak yang adil dalam sebuah hubungan antara warga dan negaranya.¹⁵ Keadilan distributif oleh John Rawls ini memiliki subjek utama keadilannya berupa struktur dasar masyarakat dimana pranata sosial utama berfungsi untuk membagikan hak dan kewajiban.¹⁶ Terdapat dua prinsip utama yang digunakan dalam teori keadilan distributif ini, *pertama*, prinsip kebebasan yang sama dengan sebesar-besarnya (*the greatest equal principle*) dimana prinsip ini memiliki arti setiap individu memiliki kesetaraan hak dari sebuah kebebasan yang luas. *Kedua*, prinsip persamaan atas kesempatan (*the principles of fair equality of opportunity*) dimana memiliki arti bahwa untuk setiap individu yang kurang beruntung memiliki kesempatan untuk mencapai kesejahteraan, pendapat, dan otoritas.¹⁷

Pengaturan Ganti Rugi dalam Peraturan Perundang-Undangan tentang Pengadaan Tanah

Kompensasi/ganti rugi merupakan sebuah penggantian yang adil dan layak untuk pihak yang berhak, pengelola, dan/atau pengguna barang dalam sebuah proses pengadaan tanah. Ganti kerugian atau kompensasi yang diberikan secara adil merupakan mekanisme perlindungan hukum yang pasti bagi pihak yang berhak dalam permasalahan pengadaan tanah.¹⁸ Dalam proses pengadaan tanah, pemberian ganti kerugian dapat dimungkinkan tidak hanya dalam berupa uang, jika dalam kondisi yang luas tanahnya sedikit dan kurang memiliki informasi maupun kemampuan untuk membeli tanah untuk tempat tinggal yang baru menjadi sebuah

¹³ E. Sumaryono, *Etika Hukum Relevansi Teori Hukum Kodrat Thomas Aquinas* (Yogyakarta: Kanisius, 2002).

¹⁴ Sudana, Gozali, and Yusran, "Asas Keadilan Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum."

¹⁵ Izzy Al Kautsar dan Danang Wahyu Muhammad, "Urgensi Pembaharuan Asas-Asas Hukum Pada Undang-Undang No 37 Tahun 2004 Berdasarkan Teori Keadilan Distributif," *Jurnal Panorama Hukum* 5, no. 2 (2020): 182-92.

¹⁶ John Rawls, *Teori Keadilan Dasar-Dasar Filsafat Politik Untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial Dalam Negara*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1995).

¹⁷ Muhammad Taufik, "Filsafat John Rawls Tentang Teori Keadilan," *Jurnal Studi Islam Mukaddimah* 19, no. 1 (2013): 41-63.

¹⁸ Marcello De Maria, Elizabeth J.Z. Robinson, and Giacomo Zanello, "Fair Compensation in Large-Scale Land Acquisitions: Fair or Fail?," *World Development* 170 (2023): 106338.



alasan agar pilihan kompensasi selain uang, mereka bisa memilih jenis kompensasi yang bisa memberikan mereka sebuah mata pencaharian yang layak.¹⁹ Oleh sebab itu pengaturan mengenai ganti rugi harus memenuhi keadilan kompensatoris di dalamnya, agar pihak yang mempunyai kewajiban moral bisa memberikan ganti kerugian atau kompensasi yang adil dan layak bagi pihak yang mengalami kerugian. Berikut peraturan perundang-undangan mengenai pengadaan tanah atau penyediaan lahan yang mengatur tentang ganti rugi, seperti:

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

Peraturan ini biasa disebut UUPA, walaupun tidak ditemukan frasa pengadaan tanah di dalamnya akan tetapi digunakan sebuah frasa pencabutan hak atas tanah, maka Pasal 18 UUPA mengatur tentang kompensasi dalam hal tersebut. Berdasarkan isi dari Pasal 18 UUPA diketahui bahwa pihak bermoral memiliki kewajiban untuk memberikan ganti rugi atau kompensasi adalah pihak yang mencabut hak atas suatu tanah guna kepentingan umum, dan pihak yang dirugikan adalah pihak yang memiliki hak atas suatu tanah yang akan dicabut tersebut yang kemudian menjadi sebagai pihak yang berhak untuk menerima ganti kerugian atau kompensasi yang diberikan.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang terakhir diubah menjadi Pasal 123 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja

Prinsip keadilan kompensatoris sudah dapat dilihat dalam pengertian pengadaan tanah itu sendiri. Ini diperjelas dengan pernyataan pada Pasal 5 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bahwa pokok-pokok pengadaan tanah adalah dimana pihak yang memiliki objek pengadaan tanah wajib menyerahkan hak kepemilikan tanahnya saat mereka mendapatkan ganti kerugian yang adil dan layak. Pengaturan mengenai ganti rugi di dalam peraturan ini dapat dilihat dari Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang menyebutkan proses pelaksanaan pengadaan tanah, dimana di dalamnya terdapat penilaian ganti kerugian, musyawarah penetapan ganti kerugian, dan pemberian ganti kerugian.

Pengaturan ganti rugi atau kompensasi tersebut memberikan kepastian hukum untuk pihak yang berhak bahwa mereka akan mendapatkan ganti kerugian yang adil dan layak setelah melalui proses penilaian ganti kerugian dan bentuk ganti kerugian akan ditetapkan berdasarkan hasil musyawarah dengan pihak yang berhak mendapatkan ganti kerugian tersebut. Penilaian ganti kerugian akan dinilai dengan jasa penilai yang berkompeten dan memiliki lisensi yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan. Jasa penilai akan menilai secara materiil yakni seperti unsur tanah, dan benda yang berkaitan dengan tanah. Selain secara materiil, jasa

¹⁹ Vikram Patil et al., "Money, Land, or Self-Employment? Understanding Preference Heterogeneity in Landowners Choices for Compensation under Land Acquisition in India," *Elsevier (Land Use Policy)* 97 (2020): 104802.



penilai juga akan menilai berdasarkan immateriil dimana seperti kerugian akan potensi hilangnya pekerjaan / bisnis, kerugian emosional, dan kerugian lain yang dapat dinilai.

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 yang terakhir diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023

Merupakan sebuah peraturan pelaksana dari Pasal 123 Undang-Undang Cipta Kerja. Peraturan Pemerintah ini lebih rinci menjelaskan dalam tahapan-tahapan penyelenggaraan pengadaan tanah. Pengaturan ganti rugi dijelaskan dalam Paragraf 6 PP Nomor 19 Tahun 2021. Dalam pengaturan ganti rugi ini menjelaskan secara rinci mengenai bentuk-bentuk ganti kerugian atau kompensasi yang didapatkan oleh pihak yang berhak dengan kondisi dan persyaratannya masing-masing.

Prinsip keadilan kompensatoris juga terlihat dalam peraturan ini, dimana pihak yang bermoral berkewajiban memberikan ganti kerugian adalah pihak yang memerlukan tanah. Pihak yang memerlukan tanah ini dengan moral yang ada wajib menyerahkan kompensasi atau ganti kerugian yang adil dan layak karena sudah mengambil suatu hak atas tanah milik seseorang untuk digunakan manfaat tanahnya sebagai kepentingan umum/bersama. Sedangkan pihak yang menerima kompensasi atau ganti kerugian merupakan pihak yang hak atas tanahnya akan diambil oleh pihak yang memerlukan tanah, akibat dari pencabutan hak tersebut pihak yang berhak mengalami kerugian oleh sebab itu diganti dengan dibayarkannya pemenuhan ganti kerugian atau kompensasi yang adil dan layak.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021

Pengaturan ganti rugi yang ada di dalam peraturan ini adalah penjelasan mengenai unsur-unsur yang dapat dinilai guna pembuatan suatu perkiraan penilaian. Di dalam peraturan ini terdapat pengaturan yang mengatur tim penyusun dokumen perencanaan pengadaan tanah untuk memasukkan preferensi bentuk ganti kerugian atau kompensasi yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat di lokasi pengadaan tanah tersebut.

Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi atau Kompensasi dalam Pembangunan Jalur Kereta Api Bandara Soekarno-Hatta

Proses penyediaan lahan untuk pembangunan jalur KA Basoetta ini melewati 4 (empat) tahapan proses utama pengadaan tanah yaitu tahap perencanaan, tahap persiapan, tahap pelaksanaan, dan tahap penyerahan hasil pengadaan tanah. Proses pemberian ganti kerugian atau kompensasi dalam pembangunan jalur KA Basoetta ini dilaksanakan pada tahapan pelaksanaan. Proses pemberian kompensasi dilaksanakan setelah proses penilaian ganti kerugian, penetapan bentuk ganti kerugian atau kompensasi, dan validasi surat-surat kepemilikan dan pendukung milik pihak yang berhak.



Penyelenggaraan penyediaan lahan untuk pembangunan jalur KA Basoetta memberikan beberapa bentuk ganti kerugian atau kompensasi yang didapatkan masyarakat yang bidang tanahnya termasuk ke dalam objek pengadaan tanah. Bentuk-bentuk ganti kerugian atau kompensasi yang diterima oleh pihak yang berhak dalam pelaksanaan pengadaan tanah atau penyediaan lahan untuk pembangunan jalur KA Basoetta adalah sebagai berikut:

1. Langsung ke pemilik. Pemberian ganti kerugian langsung ke pemilik bidang tanah ini dibayarkan dengan bentuk uang. Pemberian uang sebagai bentuk ganti kerugian ini dilaksanakan langsung oleh PT. KAI sebagai pihak yang membutuhkan lahan, dengan berdasarkan data yang sudah divalidasi oleh ketua pelaksana pengadaan tanah. Pemberian kompensasi atau ganti kerugian kepada pihak pemilik bidang tanah ini diberikan sepenuhnya tanpa ada pemotongan atau pengurangan biaya apapun.
2. Penggantian fungsi. Bentuk dari pemberian ganti kerugian ini dimaksudkan untuk bidang tanah milik perseorangan, fasilitas umum seperti jalan dan saluran air akan ditampung dalam desain konstruksi, yang dimana agar fungsi dari jalan dan saluran air tersebut tidak terputus.
3. Konsinyasi. Bentuk pemberian kompensasi ini dilaksanakan dengan menitipkan uang ganti rugi kepada Pengadilan Negeri Tangerang, dikarenakan terdapat bidang tanah yang masih terkendala masalah seperti sengketa atau tidak diketahui pemilikinya.
4. Relokasi. Bentuk pemberian ganti kerugian ini dilaksanakan untuk bidang tanah seperti tanah wakaf, sekolah, masjid, dan sejenisnya yang dimana masyarakat sendiri yang meminta kepada PT. KAI untuk menggantikan tanah dan membangun kembali bangunan-bangunan tersebut sehingga fungsinya tidak hilang. Beberapa persyaratan juga diajukan oleh masyarakat kepada pihak PT. KAI agar bangunan fasilitas sosial yang dibangun kembali harus lebih baik dari semula.

Penerapan Prinsip Keadilan Distributif dalam Pelaksanaan Ganti Rugi atau Kompensasi dalam Pembangunan Jalur KA Basoetta

Keadilan menurut teori John Rawls harus dipandang sebagai *fairness* dimana orang-orang yang kurang beruntung juga bisa merasakan peluang untuk meningkatkan kualitas kehidupannya, jadi peluang tersebut tidak hanya dirasakan oleh orang-orang yang memiliki kesempatan lebih baik. Keadilan sebagai *fairness* yang dinyatakan oleh John Rawls tersebut harus dilaksanakan dengan sebuah langkah-langkah yang adil.²⁰

Pelaksanaan pemberian ganti rugi atau kompensasi terhadap kegiatan penyediaan lahan untuk pembangunan jalur KA Basoetta bisa dianalisis apakah di dalam pelaksanaan pemberian kompensasi tersebut sudah memenuhi prinsip-prinsip keadilan distributif yang dibuat oleh John Rawls agar keadilan dirasakan sebagai *fairness* bagi warga pemilik bidang tanah.

1. Prinsip persamaan hak (*the greatest equal principles*)

²⁰ Taufik, "Filsafat John Rawls Tentang Teori Keadilan."



Prinsip ini ditunjukkan dalam proses penyelesaian konflik selama proses kegiatan penyediaan lahan untuk pembangunan jalur KA Basoetta. Penyelesaian yang dilakukan oleh PT. KAI seperti pendekatan kepada masyarakat, koordinasi dan musyawarah secara formal dan informal kepada masyarakat yang terkena dampak. Penyelesaian konflik ini dilakukan dengan cara bahwa setiap pihak yang terlibat akan diajak untuk duduk dan diskusi bersama dengan kondisi semua pihak adalah sama, tanpa adanya memandang kepentingan pribadi, jabatan, suku, dan agama. Identifikasi penyelesaian permasalahan selama proses kegiatan penyediaan lahan ini seperti:

- a. Penolakan-penolakan yang terjadi dalam tahap persiapan diselesaikan dengan diadakannya sebuah ruang konsultasi publik yang berfungsi sebagai langkah komunikasi berupa musyawarah antar pihak yang bersangkutan untuk mencapai kesepakatan dan kesepakatan mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
 - b. Dilaksanakan sebuah pendekatan langsung secara kekeluargaan kepada warga pemilik bidang tanah yang di inisiatifkan oleh PT.KAI saat terjadinya penolakan pada tahap pengukuran bidang objek pengadaan tanah. Penyelesaian dengan cara ini dilakukan agar warga yang terkena dampak bisa memberikan pendapatnya secara bebas tanpa harus mengkhawatirkan posisi atau jabatan dari pihak-pihak lain, serta agar pihak PT. KAI dan tim pengadaan tanah bisa memahami penolakan yang dilakukan warga dari sudut pandang masyarakat itu sendiri.
 - c. Dilaksanakan proses musyawarah pada saat keluarnya hasil penilaian dari tim penilai. Proses musyawarah ini dilaksanakan agar masyarakat bisa menilai apakah hasil penilaian oleh tim penilai sudah cukup untuk meningkatkan taraf kehidupan mereka atau belum.
 - d. Dibentuknya sebuah tim *crisis center* oleh PT. KAI yang dimana bertujuan untuk menampung segala permasalahan atau keluhan kesah dari warga yang bersangkutan terhadap hasil penilaian yang diberikan oleh tim penilai, karena pada saat pemberitahuan hasil penilaian tersebut hanya ditampilkan data tunggal tanpa perincian yang dimana membuat masyarakat berprasangka buruk akan hasil penilaian tim penilai.
2. Prinsip perbedaan (*the different principles*) dan prinsip persamaan atas kesempatan (*the principles of fair equality of opportunity*)
- Prinsip ini ditunjukkan dalam proses pemberian ganti kerugian, dimana PT. KAI sebagai salah satu perusahaan besar di Indonesia yang membutuhkan tanah harus memenuhi pemenuhan kewajibannya dalam memberikan ganti kerugian atau kompensasi yang adil dan layak kepada pihak pemilik bidang objek pengadaan tanah. PT. KAI diwajibkan memberikan ganti kerugian yang bisa meningkatkan kualitas hidup bagi pihak yang mempunyai bidang objek pengadaan tanah tersebut. Beberapa identifikasi yang ditemukan sebagai pemberian kesempatan oleh PT. KAI kepada pihak yang mempunyai bidang objek pengadaan tanah adalah sebagai berikut:
- a. PT. KAI memenuhi persyaratan yang diberikan oleh masyarakat yang bersangkutan seperti membuat akses jalan, perbaikan *drainase*, penjagaan



lingkungan agar tidak menjadi lingkungan yang kumuh dan memberikan kesempatan pada setiap pemilik bidang objek pengadaan tanah untuk menjadi pegawai PT. KAI.

- b. Melakukan proses penilaian nilai ganti kerugian dengan menggunakan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang profesional dan independen. Penilaian oleh KJPP ini memberikan jaminan kepada masyarakat agar dapat memberikan kompensasi yang layak dan adil kepada warga karena penilaian oleh KJPP memperhatikan banyak hal di dalamnya. Pertimbangan tim KJPP dalam menilai nilai ganti kerugian seperti harus berpacu dalam Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), nilai pasar, dan pemanfaatan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*).
- c. Proses pemberian ganti kerugian dilaksanakan setelah proses validasi data yang diterima dan bentuk kerugian diberikan atas hasil kesepakatan bersama saat proses musyawarah, proses ini menunjukkan bahwa hasil dari permintaan warga yang bersangkutan diberikan kesempatan dan peluang lebih untuk menentukan bentuk ganti kerugiannya agar kualitas hidup mereka menjadi lebih baik dari sebelumnya.

KESIMPULAN

Peraturan perundang-undangan tentang pengadaan tanah dan pelaksanaannya sudah memenuhi keadilan kompensatoris dalam pengaturannya mengenai ganti kerugian. Pengaturan mengenai ganti kerugian tersebut sudah dijelaskan proses penilaian nilai ganti kerugian atau kompensasi oleh jasa penilai, musyawarah bentuk kerugian, dan proses pemberian ganti kerugian. Hal ini menjadi landasan kepastian hukum bagi masyarakat yang bidang tanahnya menjadi objek pengadaan tanah agar mereka bisa menerima bentuk ganti kerugian atau kompensasi yang adil dan layak supaya kualitas hidup mereka menjadi lebih baik. Pelaksanaan pemberian ganti kerugian terhadap pengadaan tanah untuk pembangunan jalur kereta api Bandara Soekarno-Hatta ini sudah dilaksanakan dan memenuhi keadilan distributif agar pemberian ganti kerugian bisa dirasakan layak dan adil oleh masyarakat yang berhak menerima ganti kerugian tersebut. Namun, diketahui bahwa terdapat beberapa kekosongan hukum yang bisa menjadi celah dimana asas keadilan tersebut bisa saja tidak terpenuhi jika tidak ada inisiatif dari pihak yang memerlukan tanah. Kekosongan hukum tersebut ditemukan pada saat terjadi penolakan di tahap pengukuran bidang dan tidak ada langkah formal untuk mengatasi penolakan tersebut, dimana bisa menyebabkan terjadinya ketidaksesuaian data pengukuran untuk diserahkan kepada tim penilai. Kekosongan hukum juga terjadi pada pemberitahuan hasil penilaian nilai ganti kerugian oleh tim penilai yang hanya memberikan nilai tunggal tanpa ada rincian penilaian, dimana hal ini bisa menyebabkan keraguan oleh masyarakat apakah tim penilai benar-benar menilai secara layak dan adil.



DAFTAR PUSTAKA

- Alfi Arifin, Kamil, dan Umar Basuki. "MEDIA DAN NYIA: (Analisis Wacana Kritis Pembangunan Bandara Baru New Yogyakarta International Airport Dalam Pemberitaan Media Lokal Di Yogyakarta)." *Jurnal Komunikasi* 13, no. 1 (2018): 67–80. <https://doi.org/10.20885/komunikasi.vol13.iss1.art5>.
- Amalia, Rizky. "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti Rugi Terkait Dengan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum." *Yuridika* 27, no. 3 (2012): 267–80. <https://doi.org/10.20473/ydk.v27i3.301>.
- Arba. *Hukum Pengadaan Tanah*. Edited by Tarmizi. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Fitri, Winda, dan Luthfia Hidayah. "Problematika Terkait Undang-Undang Cipta Kerja Di Indonesia: Suatu Kajian Perspektif Pembentukan Perundang-Undangan." *Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha* 4, no. 2 (2021): 725–35.
- Ganindha, Ranitya. "Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Alternatif Penyediaan Tanah Bagi Masyarakat Untuk Kepentingan Umum." *Arena Hukum* 9, no. 3 (2016): 442–62. <https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2016.00903.8>.
- Kautsar, Izzy Al, dan Danang Wahyu Muhammad. "Urgensi Pembaharuan Asas-Asas Hukum Pada Undang-Undang No 37 Tahun 2004 Berdasarkan Teori Keadilan Distributif." *Jurnal Panorama Hukum* 5, no. 2 (2020): 182–92.
- Lubis, Nasjrudin. *Mengukir Bumi (Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Kereta Api Bandara Soekarno-Hatta)*. 1st ed. Jakarta: Nasjrudin Lubis, 2018.
- Maria, Marcello De, Elizabeth J.Z. Robinson, and Giacomo Zanello. "Fair Compensation in Large-Scale Land Acquisitions: Fair or Fail?" *World Development* 170 (2023): 106338. <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2023.106338>.
- Marsoem, Sudjarwo, Wahyono Adi, Pieter G. Manoppo, Luqman Hakim Arifin, dan Wiyanto Suud. *Ganti Untung Pengadaan Tanah Memetakan Solusi Strategis Pembangunan Infrastruktur Di Indonesia*. Edited by Luqman Hakim Arifin and Wiyanto Suud. 1st ed. Jakarta: Renebook, 2015.
- Patil, Vikram, Ranjan Ghosh, Vinish Kathuria, and Katharine N. Farrell. "Money, Land, or Self-Employment? Understanding Preference Heterogeneity in Landowners Choices for Compensation under Land Acquisition in India." *Elsevier (Land Use Policy)* 97 (2020): 104802. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104802>.
- Rawls, John. *Teori Keadilan Dasar-Dasar Filsafat Politik Untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial Dalam Negara*. Edited by Kamdani. III. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1995.
- Sudana, Ervan Hari, Djoni S. Gozali, and Akhmadi Yusran. "Asas Keadilan Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum." *Notary Law Journal* 1, no. 1 (2022): 49–62.
- Sumaryono, E. *Etika Hukum Relevansi Teori Hukum Kodrat Thomas Aquinas*. Yogyakarta: Kanisius, 2002.
- Suyanto. *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Surabaya: CV. Jakad Publishing,



2019.

Taufik, Muhammad. "Filsafat John Rawls Tentang Teori Keadilan." *Jurnal Studi Islam Mukaddimah* 19, no. 1 (2013): 41-63. [http://digilib.uin-suka.ac.id/33208/1/Muhammad Taufik - Filsafat John Rawls.pdf](http://digilib.uin-suka.ac.id/33208/1/Muhammad%20Taufik%20-%20Filsafat%20John%20Rawls.pdf).

Utami, Westi, dan Sarjita. *Pengadaan Tanah Di Indonesia Dan Beberapa Negara Dari Masa Ke Masa*. Edited by Tim STPN Press. STPN Press. 1st ed. Yogyakarta: STPN Press, 2021.

Zakie, Mukmin. "Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Perbandingan Antara Malaysia Dan Indonesia)." *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* Edisi Khusus (2011): 187-206. <https://journal.uin.ac.id/IUSTUM/article/view/7240/6399>.