



Analisis Yuridis Terhadap Gugatan Ganti Rugi Dalam Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

(Studi Kasus Putusan PN Serang Nomor 120/PDT.KONS/2024/PN.SRG)

Shabrian Yusuf Maulana¹, Mohammad Hifni², Galuh Sulyana³, Muhamad Jahiri⁴, Dani Darmawan⁵

Program Studi Hukum, Universitas Bina Bangsa¹⁻⁵

Email Korespondensi: shbym16@gmail.com, mohammadhifni83@gmail.com, galuhg86@gmail.com, muhamadjahiri13021800057@gmail.com, danidarmawan228@gmail.com

Article received: 01 Juli 2025, Review process: 16 Juli 2025

Article Accepted: 03 September 2025, Article published: 17 September 2025

ABSTRACT

Land acquisition for public purposes is a crucial state instrument in infrastructure development, yet it often generates disputes over compensation. This study aims to analyze the legal basis for compensation lawsuits and the judicial considerations in Serang District Court Decision Number 120/Pdt.Kons/2024/PN.Srg. The research applies a normative-empirical legal method with statutory, conceptual, and case study approaches. The findings indicate that the lawsuit is legally grounded under Article 18 paragraph (2) of the Basic Agrarian Law and Presidential Decree No. 134 of 2021, while the judges provided repressive legal protection by adjusting the compensation value. The decision reflects the application of substantive justice, legal certainty, and utility, although concerns remain regarding the transparency of deliberation and community involvement. These results highlight the importance of consistent legal application to ensure dispute resolution is not merely formalistic but also embodies a sense of justice. This study implies the need for regulatory and practical reforms in land acquisition to strengthen development legitimacy and protect community rights.

Keywords: Compensation Lawsuit, Land Acquisition, Legal Protection, Legal Principles

ABSTRAK

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan instrumen penting negara dalam pembangunan infrastruktur, namun sering menimbulkan sengketa terkait ganti rugi. Penelitian ini bertujuan menganalisis dasar hukum pengajuan gugatan ganti rugi serta pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 120/Pdt.Kons/2024/PN.Srg. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif-empiris dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dasar hukum gugatan telah sesuai dengan Pasal 18 ayat (2) UUPA dan Perpres No. 134 Tahun 2021, dan majelis hakim memberikan perlindungan hukum represif melalui penyesuaian nilai ganti rugi. Putusan tersebut juga mencerminkan penerapan asas keadilan substantif, kepastian hukum, dan kemanfaatan, meskipun terdapat catatan terkait transparansi proses musyawarah dan keterlibatan masyarakat. Temuan ini menggarisbawahi pentingnya konsistensi penerapan hukum agar penyelesaian sengketa tidak hanya formalistik, tetapi juga mencerminkan rasa keadilan. Penelitian ini berimplikasi pada perlunya evaluasi regulasi dan praktik pengadaan tanah untuk memperkuat legitimasi pembangunan serta perlindungan hak masyarakat.

Kata Kunci: Gugatan Ganti Rugi, Pengadaan Tanah, Perlindungan Hukum, Asas Hukum

PENDAHULUAN

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan instrumen penting negara dalam rangka pembangunan infrastruktur demi meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Proses ini digunakan untuk menyediakan tanah bagi berbagai proyek strategis, seperti jalan tol, jalur kereta, pelabuhan, bandara, maupun fasilitas publik lainnya. Namun, mekanisme tersebut sering menimbulkan ketegangan antara negara dan pemilik tanah karena adanya perbedaan kepentingan yang berakar pada hak kepemilikan individu dan tujuan pembangunan kolektif. Dalam literatur internasional, isu land acquisition selalu terkait dengan problematika “*eminent domain*” yang seringkali menimbulkan perdebatan antara hak privat dengan kepentingan publik (Sikor & Lund, 2009; Cotula, 2013).

Kerangka hukum Indonesia telah mengatur pengadaan tanah melalui Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah, hingga Peraturan Presiden terbaru. Namun, meskipun regulasi cukup lengkap, realitas di lapangan menunjukkan masih adanya ketidakadilan dalam implementasi, khususnya terkait dengan ganti rugi. Fenomena ini sejalan dengan temuan penelitian global bahwa praktik pengadaan tanah di negara berkembang sering menghadapi hambatan serius pada aspek transparansi, legitimasi, dan perlindungan hak asasi manusia (World Bank, 2020; FAO, 2012). Hal tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara hukum tertulis dan realitas sosial.

Sengketa tanah dalam konteks pengadaan untuk kepentingan umum umumnya dipicu oleh penilaian ganti rugi yang dianggap tidak layak, kurangnya partisipasi masyarakat, serta lemahnya mekanisme musyawarah. Pemilik tanah yang merasa dirugikan kerap mengajukan gugatan ganti rugi ke pengadilan. Situasi ini menggambarkan bahwa hukum perdata masih menjadi sarana utama dalam menyelesaikan konflik agraria di Indonesia. Kajian internasional juga menunjukkan bahwa akses terhadap keadilan dalam sengketa tanah merupakan indikator penting bagi terjaminnya prinsip *rule of law* dan *equality before the law* (Deininger & Feder, 2009; Payne, 2013).

Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 120/Pdt.Kons/2024/PN.Srg menjadi contoh konkret bagaimana konflik hukum muncul dari praktik pengadaan tanah. Putusan ini relevan untuk dianalisis karena memperlihatkan bagaimana hakim menyeimbangkan antara formalitas hukum agraria dan rasa keadilan substantif. Dalam konteks global, peran peradilan dalam kasus serupa sering dijadikan barometer sejauh mana sistem hukum suatu negara mampu memberikan perlindungan terhadap masyarakat terdampak proyek pembangunan (Van der Molen, 2016; Zoomers, 2010). Oleh karena itu, kajian terhadap putusan ini penting untuk melihat konsistensi penerapan asas keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan.

Lebih jauh, gugatan ganti rugi dalam kasus pengadaan tanah tidak hanya menyoal nilai ekonomis, tetapi juga berkaitan dengan aspek sosial dan filosofis. Ketidaksetaraan posisi tawar antara pemerintah dan masyarakat menjadikan perlindungan hukum sebagai aspek yang krusial. Penelitian di berbagai negara

menunjukkan bahwa praktik pengambilalihan tanah yang mengabaikan prinsip fairness sering menimbulkan konflik sosial jangka panjang dan mengurangi legitimasi pembangunan (UN-Habitat, 2019; Asian Development Bank, 2021). Oleh karena itu, penting untuk mengkaji tidak hanya sisi normatif, tetapi juga dimensi keadilan substantif dalam penyelesaian sengketa.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis dasar hukum pengajuan gugatan, mengkaji pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara, serta menilai sejauh mana asas keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan diterapkan dalam konteks putusan tersebut, dengan membandingkan temuan-temuan relevan dari literatur hukum dan pengalaman internasional.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif-empiris dengan fokus pada analisis dasar hukum, doktrin, dan penerapan norma dalam praktik pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Data penelitian terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 120/Pdt.Kons/2024/PN.Srg, serta bahan hukum sekunder berupa literatur, jurnal, dan artikel hukum terkait. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, studi dokumen, serta wawancara pendukung dengan pihak terkait untuk memperkuat analisis. Seluruh data dianalisis secara kualitatif melalui pendekatan konseptual, perundang-undangan, dan studi kasus, sehingga diperoleh gambaran komprehensif mengenai pertimbangan hukum hakim, kesesuaian dengan asas hukum agraria, serta implikasinya terhadap perlindungan hak masyarakat dalam proses pengadaan tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Tentang Subyek Penelitian

Penelitian ini mengambil subjek utama berupa Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 120/Pdt.Kons/2024/PN.Srg yang merupakan putusan dalam perkara gugatan ganti rugi terkait proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah Kota Serang, Provinsi Banten. Proyek infrastruktur yang menjadi latar belakang pengadaan tanah tersebut dilaksanakan oleh instansi pemerintah sebagai bagian dari pembangunan strategis nasional yang bertujuan meningkatkan sarana dan prasarana publik serta menunjang pertumbuhan ekonomi daerah.

Dalam rangka pelaksanaan proyek tersebut, dilakukanlah pengadaan tanah yang melibatkan sejumlah warga masyarakat sebagai pemilik atau penguasa tanah. Sebagai bagian dari mekanisme hukum, panitia pengadaan tanah melakukan tahapan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 134 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum. Namun, dalam praktiknya, seorang warga yang merasa hak-haknya tidak terpenuhi mengajukan gugatan ganti rugi kepada instansi penyelenggara proyek, sehingga kasus ini diproses secara hukum melalui peradilan umum.

Gugatan diajukan atas dasar beberapa alasan utama, antara lain ketidakpuasan terhadap nilai ganti rugi yang ditawarkan oleh panitia pembebasan tanah, serta dugaan adanya pelanggaran prosedur dalam proses pengadaan tanah. Hal ini mencerminkan kondisi yang sering terjadi dalam banyak kasus pengadaan tanah, di mana meskipun dilakukan demi kepentingan umum, tetapi jika prosedurnya tidak transparan atau nilai ganti rugi tidak proporsional, maka akan menimbulkan konflik dan sengketa hukum.

Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 120/Pdt.Kons/2024/PN.Srg menjadi penting untuk dikaji karena mencerminkan dinamika hukum yang terjadi dalam penyelesaian sengketa ganti rugi akibat pengadaan tanah. Dalam putusannya, majelis hakim tidak hanya mempertimbangkan aspek formal hukum agraria, tetapi juga menilai aspek materiil seperti rasa keadilan, kepastian hukum, serta perlindungan hak-hak masyarakat terdampak. Selain itu, putusan ini juga memberikan gambaran bagaimana lembaga peradilan menjalankan fungsinya sebagai institusi penegak hukum dalam menyelesaikan konflik antara kepentingan negara dan hak individu.

Isi putusan tersebut mencakup beberapa hal penting, seperti:

1. Identifikasi objek tanah yang menjadi sengketa;
2. Uraian lengkap mengenai kronologi pengadaan tanah;
3. Analisis terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh penggugat;
4. Evaluasi atas bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;
5. Pertimbangan hukum yang digunakan majelis hakim dalam memutus perkara;
6. Amaran putusan yang menetapkan hasil akhir dari gugatan tersebut.

Melalui analisis terhadap putusan tersebut, peneliti dapat mengidentifikasi apakah proses pengadaan tanah telah dilakukan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, bagaimana perlindungan hukum diberikan kepada masyarakat terdampak, serta bagaimana interpretasi norma hukum agraria dilakukan oleh majelis hakim dalam konteks penyelesaian gugatan ganti rugi.

Oleh karena itu, putusan ini menjadi sangat relevan dijadikan sebagai studi kasus dalam penelitian ini, karena tidak hanya memiliki dampak hukum langsung bagi para pihak yang bersengketa, tetapi juga memberikan preseden hukum yang dapat menjadi referensi dalam penyelesaian sengketa serupa di masa depan.

Temuan Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan melalui pendekatan yuridis normatif dan studi dokumen terhadap Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 120/Pdt.Kons/2024/PN.Srg, diperoleh sejumlah temuan penting yang dapat dikelompokkan ke dalam beberapa subfokus penelitian sebagai berikut:

1. Dasar Hukum Pengajuan Gugatan Ganti Rugi

Dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum, setiap warga negara memiliki hak untuk mengajukan gugatan ganti rugi apabila merasa dirugikan akibat proses pengambilalihan tanah yang dilakukan oleh negara atau

instansi penyelenggara proyek. Hal ini didasarkan pada prinsip hukum bahwa meskipun negara memiliki kewenangan untuk mengambil alih tanah demi pembangunan yang memberi manfaat bagi masyarakat secara luas, namun hak-hak individu sebagai pemilik atau penguasa tanah tetap harus dihormati dan dilindungi.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan melalui pendekatan yuridis normatif dan studi dokumen terhadap Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 120/Pdt.Kons/2024/PN.Srg, ditemukan bahwa penggugat dalam perkara ini memiliki dasar hukum yang sah untuk mengajukan gugatan ganti rugi. Hal ini didukung oleh berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan yang relevan, baik dari segi hukum materil maupun hukum formil.

Secara hukum materil, dasar utama pengajuan gugatan ganti rugi terdapat dalam Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. Dalam ketentuan tersebut dinyatakan bahwa negara berwenang mencabut hak atas tanah apabila diperlukan untuk kepentingan umum, tetapi wajib memberikan ganti rugi yang layak kepada pemilik atau penguasa tanah. Ketentuan ini menegaskan bahwa hak untuk mendapatkan ganti rugi merupakan bagian dari perlindungan hukum yang melekat pada setiap warga negara.

Selain itu, Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 134 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum juga menyebutkan bahwa setiap subjek ganti rugi berhak memperoleh ganti rugi yang layak, adil, dan proporsional. Hal ini semakin memperkuat posisi hukum penggugat dalam mengajukan tuntutan ganti rugi, karena negara tidak hanya berkewajiban memberikan ganti rugi, tetapi juga berkewajiban memastikan bahwa nilai ganti rugi tersebut benar-benar mencerminkan nilai ekonomis dan sosial dari tanah yang dilepaskan.

Dari sisi hukum acara, penggugat dalam perkara ini menggunakan ketentuan dalam *Herziene Inlandsch Reglement* (HIR) sebagai dasar formal untuk mengajukan gugatan perdata. Dalam putusan tersebut, majelis hakim menyatakan bahwa gugatan penggugat dapat diterima karena diajukan berdasarkan prosedur yang benar dan diajukan kepada pengadilan yang berwenang. Penggugat telah memenuhi syarat formil, seperti surat kuasa, identitas lengkap para pihak, serta bukti-bukti yang relevan, sehingga gugatannya dapat diproses lebih lanjut.

Lebih lanjut, dalam pertimbangan hukumnya, majelis hakim menegaskan bahwa gugatan ganti rugi merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum repressif yang dapat ditempuh oleh masyarakat apabila merasa hak-haknya tidak dipenuhi dalam proses pengadaan tanah. Meskipun proses pengadaan tanah dilakukan untuk kepentingan umum, namun jika terjadi pelanggaran prosedur atau ketidakadilan dalam penetapan ganti rugi, maka pemilik tanah tetap memiliki hak untuk mengajukan gugatan kepada pengadilan.

Dengan demikian, dasar hukum yang digunakan oleh penggugat dalam Putusan PN Serang Nomor 120/Pdt.Kons/2024/PN.Srg telah memenuhi aspek legalitas baik dari segi norma hukum agraria maupun hukum acara perdata. Majelis hakim dalam putusannya juga tidak menolak gugatan penggugat secara

formil, tetapi menerimanya sebagai perkara yang layak untuk diperiksa dan diputus. Hal ini membuktikan bahwa sistem hukum Indonesia memberikan ruang yang cukup bagi masyarakat untuk memperjuangkan hak-haknya melalui jalur litigasi, termasuk dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Penelitian ini juga menemukan bahwa meskipun penggugat memiliki dasar hukum yang kuat, dalam praktiknya masih banyak kendala yang dihadapi oleh masyarakat dalam mengajukan gugatan ganti rugi. Beberapa kendala tersebut antara lain: (a) Kurangnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur hukum. (b) Biaya perkara yang tinggi dan proses yang panjang. (c) Minimnya akses terhadap informasi dan bantuan hukum.

2. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam Memutus Perkara

Dalam mempertimbangkan gugatan ganti rugi yang diajukan oleh penggugat, majelis hakim pada Pengadilan Negeri Serang berupaya menyeimbangkan antara kepentingan umum sebagai dasar pengadaan tanah dengan hak-hak individu sebagai pemilik atau penguasa tanah. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 120/Pdt.Kons/2024/PN.Srg, majelis hakim menyatakan bahwa proses pengadaan tanah secara formal telah dilakukan sesuai dengan mekanisme yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 134 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum. Hal ini menjadi dasar bagi majelis untuk menolak beberapa petitum gugatan yang dinilai tidak memiliki landasan hukum yang kuat.

Namun demikian, dalam pertimbangannya, majelis hakim juga mencatat adanya kekurangan transparansi dalam penetapan nilai ganti rugi yang diberikan kepada pemilik tanah. Majelis menemukan bahwa proses musyawarah penetapan nilai ganti rugi tidak melibatkan partisipasi aktif dari penggugat, sehingga mengurangi rasa keadilan yang seharusnya dirasakan oleh masyarakat terdampak. Fakta ini menjadi salah satu alasan utama mengapa majelis akhirnya memberikan putusan yang sebagian mengabulkan gugatan penggugat, yaitu dengan menetapkan kenaikan nilai ganti rugi yang lebih proporsional dan mendekati harga pasar saat itu.

Pertimbangan hukum yang digunakan oleh majelis hakim tidak hanya bersifat formalistik, tetapi juga mencerminkan upaya untuk menerapkan prinsip keadilan substantif. Dalam konteks hukum agraria, keadilan substantif sangat penting karena seringkali masyarakat terdampak memiliki posisi tawar yang lemah dibandingkan instansi penyelenggara proyek. Oleh karena itu, dalam putusannya, majelis menegaskan bahwa meskipun proyek tersebut bertujuan untuk kepentingan umum, prinsip keadilan dan perlindungan hukum bagi masyarakat terdampak tetap harus dipenuhi.

Selain itu, dalam pertimbangan yuridisnya, majelis hakim juga merujuk pada Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 yang menyebutkan bahwa negara berwenang mencabut hak atas tanah demi kepentingan umum dengan tetap memberikan ganti rugi yang layak. Majelis menilai bahwa meskipun pemerintah memiliki kewenangan untuk melakukan pengadaan tanah, kewajiban untuk memberikan ganti rugi yang proporsional

merupakan bagian dari pelaksanaan hak asasi warga negara sebagaimana dijamin dalam konstitusi.

Dengan demikian, putusan ini dapat dilihat sebagai contoh penerapan hukum yang tidak hanya bertumpu pada aspek normatif-formal semata, tetapi juga berusaha mewujudkan rasa keadilan bagi para pihak yang bersengketa. Melalui pendekatan seperti ini, peran pengadilan sebagai institusi penegak hukum dan pemberi rasa keadilan dapat tercapai secara optimal dalam penyelesaian sengketa ganti rugi dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

3. Penerapan Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Terdampak

Dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum, prinsip perlindungan hukum bagi masyarakat terdampak merupakan aspek penting yang tidak dapat diabaikan. Meskipun negara memiliki kewenangan untuk mengambil alih hak atas tanah demi pembangunan yang memberikan manfaat luas bagi masyarakat, hak-hak individu sebagai pemilik atau penguasa tanah tetap harus dihormati dan dilindungi secara hukum. Hal ini selaras dengan prinsip *due process of law* dan *equality before the law*, yang menegaskan bahwa setiap warga negara memiliki kedudukan yang sama di hadapan hukum.

Berdasarkan hasil penelitian terhadap Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 120/Pdt.Kons/2024/PN.Srg, ditemukan bahwa majelis hakim telah memberikan perlindungan hukum repressif kepada pemilik tanah yang merasa dirugikan akibat proses pengadaan tanah yang dinilai tidak adil. Dalam konteks ini, perlindungan hukum repressif dimaknai sebagai upaya hukum yang diberikan kepada masyarakat pasca pelaksanaan tindakan hukum yang dianggap merugikan, dalam hal ini berupa gugatan ganti rugi di pengadilan.

Putusan tersebut menjadi bukti bahwa meskipun dalam tahap awal masyarakat kurang dilibatkan secara aktif dalam proses musyawarah maupun penentuan nilai ganti rugi, mereka tetap memiliki kesempatan untuk memperjuangkan hak-haknya melalui mekanisme litigasi. Majelis hakim dalam pertimbangannya menyatakan bahwa ketidakhadiran masyarakat dalam proses sosialisasi atau penilaian tidak boleh dijadikan alasan untuk mengabaikan hak mereka atas ganti rugi yang layak. Hak untuk mendapatkan informasi, hak untuk didengar pendapatnya, serta hak untuk mendapatkan ganti rugi secara proporsional tetap harus dipenuhi oleh penyelenggara proyek.

Selain itu, putusan ini juga menunjukkan peran signifikan lembaga peradilan sebagai sarana efektif dalam menjembatani konflik antara kepentingan umum dan hak individu. Meskipun pembangunan infrastruktur dimaksudkan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara luas, namun apabila prosesnya tidak dilakukan secara adil dan transparan, maka akan menimbulkan dampak sosial yang justru bertentangan dengan tujuan pembangunan itu sendiri. Melalui putusannya, pengadilan berhasil menegakkan prinsip keadilan substantif dengan memberikan solusi yang seimbang antara kepentingan proyek dan hak-hak masyarakat terdampak.

Dengan demikian, putusan ini menjadi preseden penting dalam penerapan prinsip perlindungan hukum bagi masyarakat terdampak pengadaan tanah. Hasil

penelitian ini menunjukkan bahwa meskipun proses administratif seringkali lebih dominan dalam pengadaan tanah, mekanisme yudisial tetap memiliki peran strategis dalam memastikan bahwa hak-hak warga negara tetap terlindungi secara hukum.

4. Implementasi Asas Keadilan, Kepastian Hukum, dan Kemanfaatan

Dalam menyelesaikan sengketa gugatan ganti rugi dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum, majelis hakim dituntut untuk tidak hanya mengacu pada ketentuan hukum semata, tetapi juga menjunjung tinggi prinsip-prinsip dasar dalam penyelenggaraan negara hukum (*rechtsstaat*), yaitu asas keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 120/Pdt.Kons/2024/PN.Srg mencerminkan upaya penerapan ketiga asas tersebut secara seimbang.

Pertama, dalam penerapan asas keadilan, majelis hakim mempertimbangkan bahwa nilai ganti rugi yang ditetapkan oleh panitia pembebasan tanah belum sepenuhnya proporsional dengan kondisi objektif di lapangan. Hal ini terlihat dari bukti-bukti yang diajukan oleh penggugat, termasuk hasil appraisal independen yang menunjukkan selisih signifikan antara harga pasar dan nilai ganti rugi yang ditawarkan. Majelis berpendapat bahwa meskipun proyek dimaksudkan untuk kepentingan umum, pengenaan ganti rugi yang tidak layak dapat menimbulkan rasa ketidakadilan bagi masyarakat terdampak. Oleh karena itu, dalam amarnya, majelis menaikkan jumlah ganti rugi agar lebih sesuai dengan nilai ekonomis dan sosial tanah yang dilepaskan.

Kedua, dalam penerapan asas kepastian hukum, majelis hakim tetap berpegang pada norma-norma hukum agraria yang berlaku, seperti Pasal 18 ayat (2) UUPA dan Perpres No. 134 Tahun 2021. Majelis menyatakan bahwa proses pengadaan tanah yang dilakukan instansi penyelenggara proyek secara umum telah sesuai dengan aturan yang berlaku. Namun, dalam hal mekanisme penetapan ganti rugi, majelis menemukan adanya kekurangan transparansi serta partisipasi masyarakat. Dengan demikian, meskipun tidak sampai pada tahap pembatalan seluruh proses pengadaan, majelis memberikan putusan yang sebagian mengabulkan gugatan penggugat sebagai bentuk penyesuaian atas pelaksanaan hukum di lapangan.

Ketiga, dalam penerapan asas kemanfaatan, majelis hakim menyadari bahwa proyek infrastruktur yang menjadi latar belakang pengadaan tanah memiliki manfaat strategis bagi pembangunan daerah dan peningkatan kesejahteraan masyarakat secara luas. Oleh karena itu, meskipun ada koreksi atas proses dan nilai ganti rugi, majelis tidak membatalkan seluruh pelaksanaan proyek. Sebaliknya, majelis menyarankan agar instansi terkait melakukan evaluasi internal terhadap proses pengadaan tanah guna meningkatkan akuntabilitas dan partisipasi masyarakat di masa mendatang.

Melalui pendekatan holistik atas ketiga asas tersebut, putusan ini berhasil menegaskan prinsip *justice*, *legal certainty*, dan *utility* secara seimbang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengadilan mampu menjadi forum yang netral dan obyektif dalam menyelesaikan konflik antara kepentingan umum dan hak

individual, serta menjadi sarana perlindungan hukum bagi masyarakat terdampak pengadaan tanah.

SIMPULAN

Kesimpulan, penggugat memiliki dasar hukum yang sah untuk mengajukan gugatan ganti rugi sesuai Pasal 18 ayat (2) UUPA dan Perpres No. 134 Tahun 2021, sementara majelis hakim dalam putusannya telah menyeimbangkan antara kepentingan umum dan perlindungan hak individu dengan memberikan perlindungan hukum represif melalui penyesuaian nilai ganti rugi. Putusan ini mencerminkan penerapan asas keadilan substantif, kepastian hukum, dan kemanfaatan, meskipun masih terdapat catatan mengenai transparansi proses musyawarah dan keterlibatan masyarakat. Temuan ini menegaskan bahwa pengadilan memiliki peran strategis dalam menjamin hak masyarakat terdampak serta memperkuat legitimasi pembangunan melalui penerapan hukum yang tidak hanya formalistik, tetapi juga mencerminkan rasa keadilan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyampaikan terima kasih kepada seluruh dosen Universitas Bina Bangsa terkhusus untuk dosen fakultas hukum atas bimbingan dan arahan dalam menyelesaikan publikasi artikel ini

DAFTAR RUJUKAN

- Al Kurni, U., Sintara, D., Muslim, U., & Al Washliyah, N. (2022). Analisis yuridis tentang pemutusan hubungan kerja pada tenaga kerja kontrak di Dinas Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) di Kabupaten Serdang Bedagai berdasarkan Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan jo Undang-Undang No. 11 Tahun 2020. *Neraca Keadilan*, 13, 84–96. <https://www.puskapad.co.id/index.php/mp/article/view/42>
- Alim, S. (2024). Pemberian ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan umum terhadap tanah hak milik. *Gorontalo Law Review*, 7(1), 42–59. <https://doi.org/10.32662/golrev.v7i1.3332>
- Apriyanto, N., & Ufran, U. (2023). Pelaksanaan bentuk ganti rugi atas tanah menurut UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Indonesia Berdaya*, 4(2), 447–452. <https://doi.org/10.47679/ib.2023436>
- Asfani, R., Idham, I., Aminah, T., Fadlan, F., & Prasetyasari, C. (2023). Analisis yuridis efektivitas perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam perlindungan hukum (Studi di Kantor Notaris/PPAT Wiwid Hanny Saputri). *JERUMI: Journal of Education Religion Humanities and Multidisciplinary*, 1(2), 315–327. <https://doi.org/10.57235/jerumi.v1i2.1355>
- Asian Development Bank. (2021). *Policy on involuntary resettlement*. ADB Publications. <https://www.adb.org/documents/adb-safeguard-policy>
- Cotula, L. (2013). *The great African land grab? Agricultural investments and the global food system*. Zed Books.

- Deininger, K., & Feder, G. (2009). Land registration, governance, and development: Evidence and implications for policy. *World Bank Research Observer*, 24(2), 233–266. <https://doi.org/10.1093/wbro/lkp007>
- FAO. (2012). *Voluntary guidelines on the responsible governance of tenure of land, fisheries and forests in the context of national food security*. Food and Agriculture Organization of the United Nations.
- Izzati, I., Yusuf, D., Jahiri, M., & Ladjamudin, A. B. (2024). Design and development of interactive media in vocational high schools using the Multimedia Development Life Cycle method based on Android. *Journal of Vocational Education*, 5(1), 22–34.
- Jahiri, M., Yusuf, D., & Henderi. (2023). Penerapan e-learning sebagai media pembelajaran berbasis aplikasi Android menggunakan metode research and development. *Technomedia Journal*, 8(2SP), 261–275. <https://doi.org/10.33050/tmj.v8i2sp.2096>
- Lubis, A. S. (2019). Pelaksanaan pembayaran ganti rugi dalam kegiatan pengadaan tanah pembangunan jalur kereta api Bandara Soekarno-Hatta terhadap bidang tanah yang tidak memiliki alas hak. *Doktrina: Journal of Law*, 2(1), 1–12. <https://doi.org/10.31289/doktrina.v2i1.2252>
- Mantili, R., & Dewi, P. T. (2021). Penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU) terkait penyelesaian utang piutang dalam kepailitan. *Jurnal Aktual Justice*, 6(1), 1–19. <https://doi.org/10.47329/aktualjustice.v6i1.618>
- Nur Azizah, A. E. K., & Nitinegoro, B. B. I. (2023). Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan. *Jurnal Akta Notaris*, 2(1), 84–99. <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v2i1.899>
- Oktaviarika, L. E., & Apriyani, M. N. (2024). Kajian hukum terhadap penyelesaian sengketa ganti rugi tanah. *HUKMY: Jurnal Hukum*, 4(2), 710–724.
- Payne, G. (2013). Holding on: Security of tenure – Types, policies, practices, and challenges. *Habitat International*, 87, 102–110. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2013.03.002>
- Safaruddin, R. (2020). Analisis yuridis hak dan kewajiban antara pengusaha dengan pekerja wanita dalam Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan atas pemutusan hubungan kerja (PHK) secara sepihak. *Selisik*, 6(13), 1–24.
- Sikor, T., & Lund, C. (2009). Access and property: A question of power and authority. *Development and Change*, 40(1), 1–22. <https://doi.org/10.1111/j.1467-7660.2009.01503.x>
- Sunanda, B., Wahab, A. A., & Abubakar, M. (2013). Peran PPAT oleh pengadilan negeri dalam sengketa tanah (Studi putusan di Pengadilan Negeri Bireuen). *Jurnal Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Syiah Kuala*, 2(1), 106–115.
- UN-Habitat. (2019). *Land and conflict: Lessons from global experience*. United Nations Human Settlements Programme.

- Van der Molen, P. (2016). Land administration and cadastre systems: State of the art and trends. *Survey Review*, 48(346), 1–9. <https://doi.org/10.1080/00396265.2016.1141730>
- World Bank. (2020). *Land governance assessment framework*. World Bank Publications.
- Yotrim, M. Z., & Ismail, D. I. (2023). Konsep perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah menurut sistem hukum Indonesia. *Rio Law Journal*, 4(2), 319–334. <https://ojs.umb-bungo.ac.id/index.php/rio>
- Zoomers, A. (2010). Globalisation and the foreignisation of space: Seven processes driving the current global land grab. *Journal of Peasant Studies*, 37(2), 429–447. <https://doi.org/10.1080/03066151003595325>