TESIS

ASPEK HUKUM OPSI KEPEMILIKAN SAHAM DALAM GANTI RUGI PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

LEGAL ASPECT OF SHARE OWNERSHIP AS LAND ACQUISITION COMPENSATION FOR PUBLIC INTEREST

Oleh:

SITI YUSNIAR YUSUF KALEPOE
B022221008

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024

HALAMAN JUDUL

ASPEK HUKUM OPSI KEPEMILIKAN SAHAM DALAM GANTI RUGI PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister
Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh :

SITI YUSNIAR YUSUF KALEPOE
B022221008

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024

TESIS

ASPEK HUKUM OPSI KEPEMILIKAN SAHAM DALAM GANTI RUGI PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Disusun dan diajukan oleh

SITI YUSNIAR YUSUF KALEPOE
B022221008

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 12 November 2024 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan.

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Dr. Oky Deviany, S.H., M.H.
Nip. 19650906 199002 2 001

Ketua Program Studi,

Prof. Dr. H. M. Arfin Hamid, S.H., M.H.
Nip. 19670205 199403 1 001

Dekan Fakultas Hukum,

Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P.
Nip. 19731231 199903 1 003

PENYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: Siti Yusniar Yusuf Kalepoe
NIM	: B022221008
Program Studi	: Magister Kenotariatan
Jenjang	: S2

Menyatakan dengan ini bahwa Tesis dengan judul ASPEK HUKUM OPSI KEPEMILIKAN SAHAM DALAM GANTI RUGI PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari tesis saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 15 November 2024

Yang Menyatakan

Siti Yusniar Yusuf Kalepoe

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb…

Alhamdulillahi Rabbil Alamin, Puji syukur dipanjatkan atas kehadirat Allah SWT dengan segala limpahan rahmat, kasih sayang, hidayah dan karunia-Nya yang senangtiasa memberikan petunjuk dan membimbing langkah penulis sehingga penyusunan hasil penelitian ini dapat diselesaikan dengan baik sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Studi Magister pada Program Studi Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, shalawat serta salam tak lupa juga kita kirimkan kepada Nabi Besar kita yaitu Nabi Muhammad SAW sebagai panutan seluruh muslim di dunia ini.

Segenap kemampuan telah penulis curahkan demi merampungkan penulisan tesis ini. Namun demikian, sebagai manusia penulis tentunya memiliki keterbatasan, tidak menutup kemungkinan akan masih ditemukan banyak kekurangan. Oleh sebab itu, segala masukan dalam bentuk kritik dan saran yang sifatnya membangun senantiasa penulis harapkan demi kesempurnaan penulisan dimasa yang akan datang.

Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada keluarga besar yang senantiasa mendampingi dan

mendoakan penulis, terkhusus untuk suami tersayang, yaitu H. Baharuddin Abubakar, S.E. dan kedua orang tua serta mertua penulis yaitu kepada Ayahanda tercinta M. Yusuf S dan H. Bahtiar Abubakar dan Ibunda tercinta Hj. Fatmawati dan Hj. Nur Isa., yang telah banyak memberikan kasih sayang, kepercayaan, dukungan baik moril maupun materil, nasehat, serta do'a sehingga perkuliahan dan penyusunan tesis ini dapat terlaksana dengan baik, Teruntuk anak-anak sholeh kesayangan, Bumi Bahrain dan Eiji Bahrain, terima kasih sudah jadi anak yang baik dan menjadi motivasi penulis untuk menyelesaikan tesis.

Terima kasih yang sebesar-besarnya juga penulis sampaikan kepada Dr. Oky Deviany, S.H.,M.H. selaku Pembimbing Utama yang telah sabar memberikan bimbingan, petunjuk dan bantuan dari awal penulisan hingga selesainya tesis ini. Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada tim penguji pada ujian tesis penulis yaitu kepada Prof. Dr. Marthen Arie S.H.,M.H., dan Dr. Muhammad Basri, S.H., M.H..

Pada kesempatan ini pula dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. Ir Jamaluddin Jompa, M.Sc. selaku Rektor Universitas Hasanuddin beserta seluruh staf dan jajarannya.
2. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin beserta jajarannya.
3. Prof. Dr. H. M. Arfin Hamid, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

4. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin terima kasih atas setiap ilmu yang telah diberikan kepada penulis.
5. Seluruh pegawai/staff akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah melayani penulis dengan baik selama pengurusan berkas.
6. Sahabat tercinta, Sulastry Yasin, S.H., M.H. yang senantiasa memberikan saran, masukan, dan motivasi bagi penulis.
7. Teman seperjuangan selama menempuh Magister Kenotariatan: Kakak Pratiwi Handayani Daswar, S.H., Sitti Aisyah Widyastuti Akkas, S.H., Annisa Amaliah Syukur, S.H., Mulhiyah Mansur, S.H., Siti Novriannisyah, S.H., Muhammad Irfandy HR, S.H., Khaerani Pratiwi, S.H., Muhammad Faruq Ghazy, S.H.
8. Teman-teman Kelas A Angkatan 22-1 Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
9. Teman-teman seperjuangan penulis di Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Angkatan 2022 Gelombang I (REPERTORIUM).
10. Serta Kepada seluruh pihak yang telah mendukung, membantu, dan mendoakan penulis selama penulis menuntut ilmu khususnya selama penulis mengerjakan tugas akhir tesis ini.

Sebagai manusia biasa tentunya karya tulis ini masih jauh dari kesempurnaan, dan masih membutuhkan kritikan dan saran. Maka dengan segala kerendahan hati secara terbuka penulis menerima segala kritik dan

saran dari para pembaca dalam penyempurnaan tesis ini sehingga dapat bermanfaat baik untuk diri penulis, masyarakat, bangsa dan negara kedepannya.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Makassar, 22 Juni 2024

Siti Yusniar Yusuf K

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... **i**

PERSETUJUAN PEMBIMBING ..... **ii**

KATA PENGANTAR ..... **iv**

ABSTRAK ..... **xi**

BAB I PENDAHULUAN **1**

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Rumusan Masalah 14

C. Tujuan Penelitian 14

D. Manfaat Penelitian 14

E. Orisinalitas Penelitian 15

BAB II TINJAUAN PUSTAKA **22**

A. Tinjauan Umum Saham 22

1. Pengertian Saham 22

2. Pemasukan Tanah Dan Bangunan sebagai Penyertaan Modal 24

3. Mekanisme Penyertaan Saham 25

B. Tinjauan Umum Ganti Rugi 31

1. Pengertian Ganti Rugi 31

2. Mekanisme Ganti Rugi 34

C. Tinjauan Umum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum 39

1. Pengertian Pengadaan Tanah 39

2. Pengertian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum..... 41

3. Mekanisme Pengadaan Tanah 47

E. Kerangka Pikir 65

F. Definisi Operasional 68

BAB III METODE PENELITIAN 70

A. Tipe Penelitian..... 70

B. Pendekatan Penelitian 71

C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum..... 71

D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum 73

E. Analisis Bahan Hukum..... 74

BAB IV ATURAN HUKUM KEPEMILIKAN SAHAM DALAM PROSES GANTI RUGI PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM 75

A. Aturan Hukum Kepemilikan Saham 75

BAB V PENERAPAN OPSI KEPEMILIKAN SAHAM DALAM PROSES PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM 89

A. Mekanisme Penyelesaian Ganti Rugi Tanah Dengan Kepemilikan Saham 89

B. Praktik Kepemilikan Saham Dalam Proses Pengadaan Tanah. 104

BAB VI PENUTUP 110

A. Kesimpulan 110

B. Saran 111

DAFTAR PUSTAKA.....113

ABSTRAK

SITI YUSNIAR YUSUF KALEPOE (B022221008), **"*Aspek Hukum Opsi Kepemilikan Saham Dalam Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*"**. (Dibimbing oleh Oky Deviany).

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis aspek hukum bentuk ganti rugi dengan opsi kepemilikan saham dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah tipe Penelitian Hukum Normatif, titik berat peneilitian ini lebih tertuju pada penelitian kepustakaan, untuk mencari, mengkaji, dan menelaah data yang diperoleh selama penelitian. Teknik pengumpulan data adalah dengan studi kepustakaan, yang selanjutnya dianalisis secara kualitatif untuk mendapatkan kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa peraturan perundang-undangan terkait kepemilikan saham dalam bentuk ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum belum cukup memadai untuk bisa memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Meskipun telah banyak peraturan baru seperti UU Cipta kerja No.6 Tahun 2023 dan PP No. 39 Tahun 2023 yang dibuat tentang pengadaan tanah agar lebih mudah untuk dijalankan, opsi kepemilikan saham tetap tidak diberikan perhatian khusus dan justru menambah pasal yang mengandung multitafsir untuk masyarakat. Reformulasi peraturan terkait opsi kepemilikan saham sangat dibutuhkan sebagai *ius constituendum* masyarakat agar kedepannya opsi ini bisa dipilih dan mudah untuk dijalankan dalam praktiknya. Hal-hal yang perlu diperhatikan sebagai bahan pertimbangan untuk menyusun Kembali peraturan kepemilikan saham dalam ganti rugi pengadaan tanah, yakni pertama bagaimana bentuk transaksi saham yang akan digunakan, apakah melalui inbreng atau jual beli di bursa saham, kedua jenis saham yang diberikan apakah saham biasa atau saham preferen, ketiga bagaimana peran pihak ketiga yang akan membantu masyarakat, keempat memberikan penjelasan khusus tentang Pihak yang terlibat seperti BUMN yang berbentuk perusahaan terbuka, seperti apa perannya saat menjadi arranger dan provider, dan pihak badan usaha yang mendapatkan penugasan khusus, harus dijelaskan badan usaha seperti apa yang dimaksud, terakhir yang kelima butuh diadakan sosialisasi khusus tentang Opsi kepemilikan saham ini agar masyarakat lebih mengenal dan mengerti bagaimana opsi ini dilaksanakan dan keuntungan bagi mereka ketika memilih opsi ini.

Kata Kunci: Kepemilikan saham, Bentuk ganti rugi, Pengadaan Tanah

ABSTRACT

SITI YUSNIAR YUSUF KALEPOE (B022221008), "*Legal Aspect of Share Ownership as Land Acquisition Compensation for Public Interest*". (Supervised by Oky Deviany).

This research aims to analyze the legal aspects of share ownership as a form of compensation in the process of land acquisition for public interest.

The research method used in this study is Normative Legal Research, with a focus on library research to search for, examine, and review the data obtained during the study. Data collection techniques involve literature study, which is then analyzed qualitatively to gain clarity on the issues to be discussed.

The results of this research indicate that the regulations related to share ownership as a form of compensation for land acquisition for public interest are not yet adequate to provide legal certainty and protection for the public. Despite many new regulations such as the Job Creation Law 2023 and Government Regulation No. 39 Year 2023 aimed at making land acquisition easier to implement, share ownership as compensation options are still not given special attention and instead add provisions containing ambiguous interpretations for the public. Reformulation of the regulations concerning share ownership as compensation options is essential to empower the community and facilitate the practical implementation of this option in the future. Matters to be considered in revising the regulations on share ownership in land acquisition compensation include: first, what form the share transactions will be used, whether through inbreng or buying and selling the shares through the stock market. Second, whether the type of shares given is ordinary shares or preferred shares. Third, what is the third party and its roles to help the community in this transaction. Fourth, it should provide special explanation about Public Company and their role as an arranger and provider, and for Business Entity with Special Assignment, there should be clarity on what kind of business entity it meant. And fifth, how the share ownership as a compensation option is being socialized to the community to make them understand how this option is implemented and what benefits they can gain from this option.

Keywords : *Share ownership, compensation, Land Acquisition*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah aset bagi bangsa Indonesia yang merupakan modal dasar dalam pembangunan menuju masyarakat adil dan makmur. Oleh karena itu, pemanfaatannya haruslah didasarkan pada prinsip-prinsip yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat Indonesia.[1]

Tanah beserta sumber daya alam (SDA) merupakan hal yang sangat krusial, penting, dan esensial bagi perlindungan dan pemenuhan hak asasi manusia (HAM). Tanah dan sumber daya alamnya adalah bagian penting dari hidup dan penghidupan manusia untuk meningkatkan kualitas hidup dan kesejahteraan, termasuk sumber pekerjaan dan mata pencaharian, sumber pangan dan obat-obatan, tempat tinggal, serta bagian penting dari keyakinan berbagai agama dan kepercayaan juga kebudayaan yang menjadi entitas bagi rakyat Indonesia yang terdiri dari berbagai etnis, suku dan budaya.

Tanah dan SDA menjadi sangat bernilai karena merupakan sumber kehidupan dan ruang hidup bagi masyarakat. Selain itu nilai ekonomis dan strategis tanah juga menempatkannya menjadi sasaran investasi dan pembangunan untuk meningkatkan perekonomian negara.

[1] Arie Sukanti Hutagalung, 2008, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Rajawali, Jakarta Hlm., 83.

Dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, terkandung konsep bahwa negara sebagai sebuah badan penguasa memiliki hak untuk mengatur kepemilikan tanah, hubungan orang dengan tanah serta kegunaan tanah agar tercapai kemakmuran rakyat yang sejalan dengan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang mencantumkan adanya tiga wewenang dasar negara dalam kedudukannya sebagai pihak yang menguasai yakni:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaannya dan pemeliharaannya;
2. Mengatur dan menentukan hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi (tanah), air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan dengan bumi (tanah), air dan kekayaan alam.

Kewenangan negara kemudian diwujudkan melalui berbagai peraturan dan program dalam rangka mewujudkan Reforma Agraria yang merupakan cita-cita bangsa. Berbagai Proyek skala nasional yang sasaran utamanya ialah untuk kepentingan umum yang ditujukan bagi negara serta rakyat sebagaimana diakomodir dalam ketentuan Pasal 18 UUPA, bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Pasal ini mengandung asas kepentingan umum

dan dapat dimaknai apabila seseorang memiliki tanah dan tanah tersebut akan diperuntukkan bagi kepentingan umum, maka pemerintah dapat saja mencabut hak atas tanah yang dimiliki orang tersebut dengan mengganti kerugian. Adapun ketentuan atau mekanismenya telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Pasal 6 UUPA juga menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hal ini dimaksudkan bahwa tidak hanya hak milik tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, oleh karena itu hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanah tersebut dapat dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya saja, apalagi ketika menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus sesuai dengan keadaannya dan sifat daripada haknya hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan dirinya sendiri maupun masyarakat luas dan negara.[2]

Meningkatnya kebutuhan Negara akan tanah untuk berbagai proyek pembangunan guna membangkitkan kembali roda perekonomian masyarakat khususnya akibat pandemi menjadi sumber permasalahan baru di dalam konflik agraria.

[2] Mohammad Mulyadi, 2017, "*Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Jakarta Utara*", Aspirasi, Vol.8, No. 2, hlm. 147.

Intensitas pembangunan yang semakin meningkat dan keterbatasan persediaan tanah membawa dampak semakin sulitnya memperoleh tanah untuk berbagai keperluaan, melonjaknya harga secara tidak terkendali, dan kecenderungan perkembangan penggunaan tanah secara tidak teratur, terutama di daerah-daerah strategis.[3]

Kemudian muncul persoalan mengenai perkembangan pembangunan di bidang pertanahan yang dilaksanakan pada berbagai sektor dan dimensi membawa konsekuensi harus tersedianya tanah sebagai tempat menampung kegiatan tersebut, sedangkan tanah yang tersedia sangat terbatas. Dalam hal ini, apabila tanah yang dimaksud berstatus tanah yang dikuasai dan dimiliki langsung oleh negara atau tanah Negara, akan lebih mudah untuk melakukan pembangunan bagi kepentingan umum di bidang pertanahan. Dimana tanah Negara adalah tanah-tanah yang tidak melekat dengan suatu hak, yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara, hak pengelolaan serta tanah ulayat dan tanah wakaf. Tetapi apabila tanah tersebut di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak, maka memerlukan pembebasan tanah yang dimiliki rakyat dengan pengadaan tanah, baik yang dikuasasi langsung oleh perseorangan, hukum adat, maupun hak-hak lain yang melekat di atasnya.[4]

Dalam penyelenggaraan pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012

[3] *Ibid*, Hlm. 8.
[4] Abdurrahman, 1978*, Kedudukan Hukum Adat Dalam Rangka Pembangunan Nasional*, Alumni, Bandung, Hlm. 21.

tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut UU Pangadaan Tanah), telah dibatasi peruntukan tanah yang termasuk dalam kategori untuk kepentingan umum, yaitu yang digunakan bagi pembangunan: pertahanan dan keamanan nasional; jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api; waduk, bendungan, bending, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air, dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya; pelabuhan, bandar udara, dan terminal; infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi; pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik; jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah; tempat pembuangan dan pengolahan sampah; rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah; fasilitas keselamatan umum; tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah; fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik; cagar alam dan cagar budaya; kantor Pemerintah/Pemerntah Daerah/Desa; penataan pemukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa; prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah; prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan pasar umum dan lapangan parkir umum.[5] Untuk itu dalam proses pengadaan tanah, pengadaan tanah melakukan penyelenggaraan pengadaan tanah dimana terdapat 4 (empat)

[5] Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

tahapan yaitu, melalui perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil.[6]

Tujuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak. Semakin banyaknya pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum pada hakikatnya pengadaan tanah untuk kepentingan umum penting dilakukan, dimana memerlukan bidang tanah dalam jumlah yang besar. Tetap saja, pelaksanaannya perlu dilakukan secara cepat dan transparan dengan memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.[7]

Esensi dari pengadaan tanah tersebut selain tujuan utama adalah untuk menyelenggarakan pembangunan untuk kepentingan umum tidak kalah penting dalam pengadaan tersebut adalah pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.[8] Pentingnya pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah tersebut ditegaskan dalam pengertian pengadaan tanah yang diatur dalam Undang-

[6] Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
[7] Benhard Limbong, 2011, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Regulasi Kompensasi Penegakan Hukum, Margaretha Pustaka, Jakarta, hlm.130.
[8] Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280), Pasal 1 angka 10.

Undang Nomor 2 Tahun 2012 bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Selanjutnya dalam pengaturan pokok-pokok pengadaan tanah pun ditegaskan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil.

Pengadaan tanah oleh pemerintah bertujuan untuk memperoleh tanah untuk berbagai kepentingan pembangunan, terutama untuk kepentingan umum. Proses ini biasanya dilakukan melalui musyawarah antara pihak yang membutuhkan tanah dan pemilik tanah tersebut. Karena berkaitan langsung dengan hak masyarakat atas tanah, pengadaan tanah tidaklah sederhana. Hukum nasional mengakui dan menghormati hak atas tanah yang dimiliki masyarakat serta memberikan jaminan kepastian hukum melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

UUPA dibentuk untuk mewujudkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), yang menyatakan bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat." Pasal 6 UUPA menyebutkan bahwa "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial," yang menjadi dasar bahwa hak kepemilikan tanah dapat diubah untuk memenuhi fungsi sosial, termasuk pembangunan.

Namun, pelaksanaan fungsi sosial dalam pengadaan tanah seringkali memicu konflik agraria. Laporan Komisi Pembaruan Agraria (KPA) pada akhir tahun 2023 menunjukkan peningkatan konflik agraria yang signifikan, dengan 241 kasus konflik naik 12% dari tahun sebelumnya yang mempengaruhi lebih dari setengah juta orang. Konflik ini sering kali berkaitan dengan sektor-sektor seperti perkebunan, properti, pertambangan, dan proyek strategis nasional (PSN). Terdapat beberapa contoh proyek-proyek strategis nasional seperti Ekowisata di Rempang, Kawasan industry di Takalar, Tol mamminasata makasssar dan Makassar New Port yang menghadapi penolakan dari masyarakat akibat ganti rugi yang dianggap tidak adil.

Salah satu contoh kasus penolakan ganti rugi dari masyarakat adalah Proyek strategis nasional tol mamminasata. Proyek ini merupakan penghubung 3 (tiga) kabupaten dan 1 (satu) kota, yakni Makassar, Maros, Sungguminasa, dan Takalar. Meskipun proyek ini telah mulai dijalankan sejak tahun 2015, namun baru masuk dalam daftar PSN tahun 2020. Dana yang dibutuhkan sangat besar untuk melakukan pembebasan lahan sehingga proyek ini diusulkan ke pemerintah pusat. Setelah ditetapkan, kenyataannya dalam proses pengadaan tanah, masih banyak masyarakat yang menolak ganti rugi yang ditawarkan oleh pihak pemerintah karena dianggap tidak adil dan tidak sepadan dengan nilai tanah mereka. Akhirnya karena target jangka waktu yang sulit dicapai karena kendala pembebasan lahan, menyebabkan proyek ini harus dikeluarkan dari daftar PSN.

Kasus serupa juga terjadi dengan pemberian bentuk ganti rugi tanah pengganti dan permukiman kembali yang terjadi di Pulau Rempang, Batam. Masyarakat menolak untuk dipindahkan karena nilai historis yang telah melekat pada tanah adat mereka. Selain nilai historis, mereka juga menolak pindah karena merasa sulit untuk beradaptasi di lingkungan baru, khususnya bagi para nelayan yang sudah lama melaut di tempat mereka, sehingga sudah hafal tempat-tempat yang banyak didatangi oleh ikan-ikan, jika pindah mereka harus mulai dari nol untuk mencari tempat-tempat yang strategis menangkap ikan.

Contoh terakhir kasus Kawasan Industri Bantaeng, meskipun telah beroperasi, proyek ini hingga sekarang masih mendapatkan penolakan dari masyarakat. Hal ini terjadi dikarenakan uang ganti rugi yang diberikan belum cukup untuk bisa membantu masyarakat mendapatkan penghidupan yang sama atau lebih baik. Uang yang diberikan hanya cukup untuk membeli rumah. Masyarakat yang terdampak akhirnya banyak yang menjadi pemulung, yang dulunya mereka bekerja sebagai pengrajin batu. Selain itu kerusakan lingkungan seperti debu yang banyak dan kekeringan air akibat penggunaan air tanah oleh pabrik menyebabkan masyarakat mengalami kesulitan untuk bisa bertahan hidup. Hingga saat ini, masyarakat masih melakukan protes di kantor DPRD bantaeng.

Kasus-kasus konflik agraria yang telah dipaparkan sebelumnya merupakan contoh penolakan masyarakat akibat bentuk ganti rugi yang

diberikan belum mampu menjamin hidup yang layak untuk pihak yang berhak dan masyarakat yang terdampak.

Uang tunai menjadi bentuk ganti rugi yang paling sering diberikan kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Bentuk ganti rugi ini masih belum mampu memberikan rasa keadilan kepada masyarakat yang terdampak karena dianggap belum mampu memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk bisa mengembalikan kehidupannya sama seperti sebelum adanya pengadaan tanah. Kenyataannya, berdasarkan Laporan akhir Tahun KPA, pengadaan tanah justru menyebabkan semakin banyaknya petani gurem, terjadi peningkatan kemiskinan dan jumlah pengangguran, termasuk meningkatnya jumlah warga yang menjadi TKI.

Undang-Undang Pengadaan Tanah telah mengatur pemberian ganti rugi untuk tanah yang dapat diambil dengan berbagai opsi, yakni uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak. Namun, sering kali ganti rugi diberikan dalam bentuk uang karena dianggap praktis dan mudah. Opsi tanah pengganti dan permukiman Kembali juga sudah pernah diberikan, akan tetapi hal ini lebih sulit karena waktu yang digunakan lebih lama karena harus mencari lokasi pengganti dan memakan biaya lebih besar karena selain dana untuk tanah dan pemukiman Kembali, pemerintah juga harus menyediakan uang untuk biaya hidup sementara bagi masyarakat selama proses permukiman Kembali selesai dibangun, salah satu contoh

yang bisa kita lihat adalah pengadaan tanah di rempang yang menggunakan opsi tanah pengganti dan permukiman Kembali.

Opsi uang, penggantian tanah dan permukiman Kembali sudah pernah digunakan namun masih dianggap belum mampu memberikan rasa adil bagi masyarakat maupun pihak pemerintah dan investor. Masih ada satu opsi bentuk ganti rugi yang belum pernah digunakan, yakni opsi kepemilikan saham. Opsi kepemilikan saham dapat menawarkan manfaat jangka panjang bagi masyarakat, memberikan kesempatan bagi mereka untuk berpartisipasi dalam hasil pembangunan.

Meski begitu, ganti rugi dalam bentuk saham belum pernah diterapkan dalam praktik. Pertanyaan penting adalah mengapa opsi ini sulit diimplementasikan, bagaimana pemerintah mengatur dalam undang-undang, dan apakah terdapat peraturan yang multitafsir atau bertentangan dengan aturan lainnya.

Selain itu, Notaris memiliki peran dalam proses kepemilikan saham perusahaan. Proses kepemilikan saham di dalam UU PT dapat dilakukan melalui proses pemasukan modal berupa uang tunai atau benda. Pemasukan modal berupa tanah yang ditukar dengan saham disebut Inbreng. Inbreng harus dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh Notaris.

Fungsi Notaris pada dasarnya sebagai seorang figur yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercaya yang tanda tangannya

serta capnya memberikan jaminan dan bukti kuat suatu akta.[9] Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkan (konstatir) Notaris adalah benar, ia adalah sebagai pembuatan dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.[10] Oleh karena itu, Notaris dalam mengemban jabatannya tersebut seharusnya memiliki sifat jujur, mandiri, amanah, seksama, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.[11]

Notaris harus dapat memberikan penyuluhan hukum kepada penghadap termasuk bagaimana proses kepemilikan saham di dalam perseroan terbatas, siapa yang berwenang bertindak, bagaimana struktur organisasi dalam suatu PT, dan bagaimana bentuk pertanggungjawaban dari organ-organ PT, apa yang harus dilakukan dalam hal para pendiri hendak mengubah aturan internal dan pengurusan Perseroan serta mengubah struktur organisasi PT.[12]

Selain itu, tidak adanya aturan pelaksanaan yang jelas juga berdampak pada peran Notaris. Notaris harus memastikan bahwa mereka memberikan arahan yang akurat dan menyusun akta dengan benar, karena kesalahan atau kelalaian dalam hal ini dapat mengakibatkan kerugian bagi masyarakat. Kesalahan tersebut dapat mengurangi autentisitas akta dan

[9] Adjie, Sanksi Perdata dan Administratif… (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 162.
[10] Tan Thong Kie, Serba-Serbi Praktek Notaris, cet. 2, (Jakarta: PT. Ictiar Baru Van Hoeve, 2000), hlm. 157
[11] Indonesia, Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 16.
[12] Heryanto, “Implikasi Hukum Terhadap Akta Risalah Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Sebagai Akta Pejabat yang Cacat Yuridis (Analisis putusan Pengadilan negeri Batam nomor 55/Pdt.G/2016/PN Btm),” Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2011, hlm. 53-54.

mempengaruhi kepercayaan masyarakat terhadap Notaris. Notaris juga dapat dikenakan tanggung jawab hukum, baik dalam ranah administrasi, kode etik, perdata, maupun pidana.

Dalam konteks ini, Notaris memegang peran penting dalam proses pemasukan saham ke dalam perusahaan, termasuk dalam memberikan informasi yang tepat, menyusun akta pemasukan saham, dan membuat perubahan anggaran dasar perusahaan. Adanya opsi ganti rugi berupa saham menuntut Notaris untuk menyediakan informasi yang akurat dan lengkap ketika masyarakat berkonsultasi mengenai hal ini.

Tujuan utama hukum terdiri dari tiga aspek: keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Apabila suatu peraturan tidak dapat memberikan kepastian hukum, maka peraturan tersebut belum sepenuhnya memenuhi tujuan hukum yang diharapkan. Prinsip ini sejalan dengan kriteria pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik, yang menekankan bahwa peraturan tersebut harus dapat diterapkan secara efektif. Oleh karena itu, jika suatu peraturan sulit untuk diimplementasikan, hal ini menunjukkan bahwa peraturan tersebut belum memenuhi asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang ideal.

Ketika peraturan itu sulit atau tidak bisa dilaksanakan, kemungkinan terjadi kekosongan norma, kekaburan norma, atau konflik norma di dalamnya. Oleh karena itu, penting bagi penulis untuk mengkaji dan

meneliti aspek hukum terkait ganti rugi tanah dengan bentuk kepemilikan saham.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah penulis uraikan diatas, maka dapat disimpulkan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana aturan hukum yang mengatur kepemilikan saham dalam proses ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum?
2. Apakah opsi kepemilikan saham pada proses ganti rugi tanah untuk kepentingan umum dapat diterapkan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis dan menelaah aturan hukum kepemilikan saham dalam proses ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum di dalam undang-undang .
2. Untuk menganalisis dan menelaah penyelesaian ganti rugi tanah dalam bentuk kepemilikan saham.

D. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis dan praktis sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat berupa sumbangsih pemikiran bagi perkembangan hukum agraria pada umumnya dan hukum pengadaan tanah pada khususnya dalam kaitannya dengan praktik pelaksanaan proses ganti rugi tanah untuk kepentingan umum

dalam bentuk kepemilikan saham. Opsi kepemilikan saham diharapkan bisa menjadi salah satu bentuk solusi dalam mengurangi letusan konflik agraria terkait pengadaan tanah antara masyarakat dengan pemerintah.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dan manfaat, saran maupun informasi kepada para pihak, baik pemerintah maupun masyarakat, khususnya bagi para calon Notaris serta Notaris dalam hal mengetahui secara jelas mengenai peran dan kedudukannya dalam proses ganti rugi pengadaan tanah dalam bentuk kepemilikan saham.

E. Orisinalitas Penelitian

Setelah peneliti melakukan penelusuran terkait judul dan permasalahan yang sama di Perpustakaan Universitas Hasanuddin, repository online beberapa perguruan tinggi di Indonesia dan jurnal-jurnal hukum yang banyak tersebar di internet ataupun buku, diperoleh hasil bahwa telah dilakukan beberapa penelitian dengan topik yang berhubungan erat dengan penelitian ini, yaitu mengenai bentuk kepemilikan saham dalam ganti rugi pengadaan tanah. Terkait dengan keaslian judul ini agar menghindari kesamaan dari penelitian yang telah ada sebelumnya, calon peneliti mencantumkan beberapa judul penelitian sebagai perbandingan keaslian substansi serta kajian penelitian. Adapun judul-judul tersebut, sebagai berikut:

Nama Penulis : Ovita Adelia Dwi Cahya	
Judul Tulisan : Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Palembang-Indralaya (Studi Peran Notaris Dalam Pengadaan Tanah)	
Kategori : Tesis	
Tahun : 2019	
Perguruan Tinggi : Universitas Sriwijaya Palembang	
Uraian Penelitian Terdahulu	**Rencana Penelitian**
Isu dan Permasalahan : Peneliti ini mengkaji mengenai proses dan peran Notaris dalam pengadaan tanah secara umum dalam bentuk ganti rugi dengan uang.	
Teori Pendukung :	
Metode Penelitian : Penelitian Ilmu Hukum Normatif	
Pendekatan (normatif) : Pendekatan terhadap permasalahan dilakukan dengan mengkaji ketentuan perundang-undangan yang berlaku mengenai pengadaan	

tanah dengan pendekatan normatif dan pendekatan kasus.		
Hasil & Pembahasan : Terdapat empat tahapan dalam pengadaan tanah, dan di dalam tahapan tersebut untuk dapat menyelesaikan pelaksanaan pengadaan tanah guna memberikan kepastian hukum atas perbuatan hukum yang terjadi, perlu dituangkan dalam bentuk akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, yakni Notaris. Notaris memiliki peran dalam proses pengadaan tanah.		
Desain Kebaruan Tulisan/Kajian :		Perbedaannya ialah dalam penelitian saya membahas lebih spesifik terkait salah satu bentuk ganti rugi pengadaan tanah, yakni dengan kepemilikan saham.

Nama Penulis : Andrio Firstiana Sukma

Judul Tulisan : Kepemilikan Saham Sebagai Salah Satu Bentuk Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan	
Kategori : Jurnal	
Tahun : 2014	
Perguruan Tinggi : Balai Penelitian dan Pengembangan Sosial Ekonomi dan Lingkungan Bidang Jalan dan Jembatan Surabaya	
Uraian Penelitian Terdahulu	**Rencana Penelitian**
Isu dan Permasalahan : Peneliti ini mengkaji tentang bagaimana mekanisme yang dapat digunakan dalam merealisasikan ganti rugi tanah dalam bentuk kepemilikan saham untuk pembangunan jalan.	
Teori Pendukung :	
Metode Penelitian : Penelitian Hukum Empiris	
Pendekatan (normatif) : Pendekatan yang dilakukan dengan analisis kualitatif dan analisis isi.	

Hasil & Pembahasan : Kepemilikan saham sebagai bentuk ganti rugi tanah dapat dilakukan dengan melakukan beberapa hal, yakni memperjelas fungsi BUMN dalam proses pengadaan tanah, nilai ganti kerugian minimal dapat digunakan untuk membeli 1 lot saham BUMN yang bersangkutan dan perlunya pelibatan manajer investasi sejak awal.		
Desain Kebaruan Tulisan/Kajian :		Perbedaannya ialah pada penelitian saya ini lebh berfokus mengkaji mengenai bentuk dan aturan hukum yang ada di dalam peraturan perundang-undangan dan bagaimana agar opsi kepemilikan saham dapat direalisasikan dalam praktiknya .

<table>
<tr><td colspan="2">Nama Penulis : Donal Devi Amdanata & Noorhayati Mansor (Correspondent Author)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Judul Tulisan : Alternatif Pembebasan Tanah Masyarakat dengan Menjadikan Pemilik Tanah Sebagai Pemegang Saham Perusahaan</td></tr>
<tr><td colspan="2">Kategori : Jurnal/Artikel</td></tr>
<tr><td colspan="2">Tahun : 2018</td></tr>
<tr><td colspan="2">Perguruan Tinggi : Universiti Sultan Zainal Abidin, Terengganu, Malaysia.</td></tr>
<tr><th>Uraian Penelitian Terdahulu</th><th>Rencana Penelitian</th></tr>
<tr><td>Isu dan Permasalahan :
Peneliti ini mengkaji mengenai model pemindahan penguasaan tanah tanpa dilakukan pengalihan secara tetap atas kuasa tanah yang mampu memberikan keuntungan bagi perusahaan atau investor.</td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td>Teori Pendukung : Stakeholder Theory dan Agency Theory</td></tr>
<tr><td>Metode Penelitian : Penelitian Normatif</td></tr>
<tr><td>Pendekatan (normatif) :
Deskriptif Analitis</td></tr>
</table>

Hasil & Pembahasan : Menjadikan pemilik tanah sebagai pemegang saham mampu memberikan keuntungan bagi perusahaan. Perusahaan dapat menghemat modal yang dikeluarkan, waktu yang digunakan untuk mendapatkan tanah, serta menghindari konflik dengan masyarakat dalam proses pembangunan.		
Desain Kebaruan **Tulisan/Kajian :**		Perbedaannya ialah pada penelitian saya lebih berfokus pada aturan kepemilikan saham di dalam perundang-undangan dan bagaimana peran Notaris di dalamnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Saham

1. Pengertian Saham

Saham merupakan benda bergerak yaitu benda yang karena sifatnya yang mudah dipindahkan.[13] Saham dapat diartikan sebagai tanda penyertaan modal seseorang atau pihak (badan usaha) pada suatu perusahaan atau Perseroan Terbatas. Dengan menyertakan modal tersebut, maka pihak tersebut memiliki klaim (hak) atas pendapatan perusahaan, aset perusahaan, dan berhak hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).[14]

Saham adalah semacam alat bukti kepemilikan atas sebuah perusahaan/badan usaha. Bukti penyertaan modal pada sebuah perusahaan, dengan membeli saham berarti menginvestasikan modal/dana yang akan digunakan oleh pihak manajemen untuk membiayai kegiatan operasional perusahaan. Jadi, kalau punya saham maka menjadi bagian kepemilikan perusahaan tersebut. Menurut Bursa Efek Indonesia (BEI), definisi saham itu tanda penyertaan modal dalam suatu perusahaan atau perseroan terbatas. Saham juga diartikan satuan nilai pembukuan dalam berbagai

[13] pasal 509 KUHPerdata jo Pasal 60 ayat 1 UU Nomor 40 Tahun 2007.
[14] https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/64 , diakses pada tanggal 28 February 28, 2024 pukul 16.31 WITA

instrument finansial yang mengacu pada bagian kepemilikan sebuah perusahaan. Dikatakan adanya bagian kepemilikan sebuah perusahaan maka saham juga dapat didefinisikan sebagai tanda penyertaan modal baik perorangan maupun non perorangan (badan usaha) dalam suatu perusahaan. Dengan menyertakan modal tersebut, maka pihak tersebut mengharapkan imbalan hasil investasi.[15]

Saham merupakan salah satu surat berharga yang di dalamnya mencantumkan kata “saham” sebagai tanda bukti kepemilikan sebagian dari modal perseroan. Istilah saham dalam peraturan perundang-undangan dapat ditemui di Pasal 109 angka 1 Perppu Cipta Kerja yang mengubah Pasal 1 angka 1 UU PT dan Pasal 31 ayat (1) UU PT. Dalam ketentuan tersebut, meskipun tidak ada pengertian saham secara definitif, namun dapat diketahui bahwa saham adalah bagian dari modal perseroan. Dalam Pasal 109 angka 1 Perppu Cipta Kerja yang mengubah Pasal 1 angka 1 UU PT disebutkan bahwa perseroan terbatas adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham, dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam UU PT dan peraturan pelaksanaannya. Sementara,

[15] Suratna, M.AB., Dr. Hendro Widjanarko, MM., Tri Wibawa, ST., MT., ‘*Investasi Saham’*, Yogyakarta, LPPM UPN “Veteran” Yogyakarta, 2020, hlm.1.

Pasal 31 ayat (1) UU PT menjelaskan bahwa modal dasar perseroan terdiri atas seluruh nominal saham. Berdasarkan ketentuan di atas, maka menurut UU PT saham dapat diartikan sebagai penyertaan modal dalam suatu perseroan terbatas.[16]

2. Pemasukan Tanah Dan Bangunan sebagai Penyertaan Modal

Pasal 34 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas menyatakan penyetoran atas modal saham dapat dilakukan dalam bentuk uang dan/atau dalam bentuk lainnya. Pada umumnya penyetoran saham adalah dalam bentuk uang. Namun, tidak ditutup kemungkinan penyetoran saham dalam bentuk lain, baik berupa benda berwujud maupun benda tidak berwujud, yang dapat dinilai dengan uang dan yang secara nyata telah diterima oleh Perseroan. Penyetoran saham dalam bentuk lain selain uang harus disertai rincian yang menerangkan nilai atau harga, jenis atau macam, status, tempat kedudukan, dan lain-lain yang dianggap perlu demi kejelasan mengenai penyetoran tersebut.

Dalam hal penyetoran modal saham dilakukan dalam bentuk lain, penilaian setoran modal saham ditentukan berdasarkan nilai wajar yang ditetapkan sesuai dengan harga pasar atau oleh ahli yang tidak terafiliasi dengan perseroan terbatas. Penyetoran saham atau penyertaan saham merupakan keikutsertaan dalam memasukkan

[16] Dr. Zahry Vandawati Chumaida, S.H., M.H., '*Saham dan Obligasi: Dari Pengertian Hingga Perbedaannya*', https://www.hukumonline.com/klinik/a/saham-dan-obligasi--dari-pengertian-hingga-perbedaannya-lt5120047721962, diakses pada tanggal 28 February 28, 2024 pukul 16.47 WITA

modal ke dalam perusahaan. Bentuk penyetoran modal/saham bisa berupa benda bergerak seperti kendaraan dan tidak bergerak seperti tanah atau bangunan yang juga dikenal dengan istilah inbreng atau pemasukan barang sebagai modal, dinilai dengan uang dan dijadikan saham. Pasal 34 ayat (3) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas menyatakan: “Penyetoran saham dalam bentuk benda tidak bergerak harus diumumkan dalam 1 surat kabar atau lebih, dalam jangka waktu 14 hari setelah akta pendirian ditandatangani atau setelah Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) memutuskan penyetoran saham tersebut.”

3. Mekanisme Penyertaan Saham

Secara umum penyetoran saham sebagai penyertaan modal pada Perseroan Terbatas adalah dalam bentuk tunai. Namun demikian Undang-undang tidak menutup kemungkinan penyetoran atas saham dalam bentuk lain yang non tunai baik berupa benda berwujud maupun benda tidak berwujud yang dapat dinilai dengan uang dan yang secara nyata diterima olch Perseroan. Dalam hal penyetoran modal sahamnya berbentuk lain maka penilaian saham tersebut ditentukan berdasarkan nilai wajar yang ditentukan oleh ahli yang tidak terafiliasi dengan Perseroan. (pasal 34 ayat 2 UU No. 40 tahun 2007).

Pengertian nilai wajar menurut penjelasan 34 ayat 2 undang-undang tersebut adalah nilai yang ditentukan sesuai dengan nilai

pasar dan telah disepakati oleh Pihak penerima barang (Perseroan) dan Pihak Penyetor barang Jika nilai pasar tidak tersedia, nilai wajar ditentukan berdasarkan teknik penilaian yang paling sesuai dengan karakteristik setoran sedangkan yang dimaksud dengan "ahli yang tidak terafiliasi" adalah ahli yang tidak mempunyai:

a. hubungan keluarga karena perkawinan atau keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal dengan pegawai, anggota direksi, dewan komisaris, atau pemegang saham dari perseroan;
b. hubungan dengan perseroan karena adanya kesamaan satu atau lebih anggota direksi atau dewan komisaris,
c. hubungan pengendalian dengan Perseroan baik langsung maupun tidak langsung,
d. saham dalam Perseroan sebesar 20% (dua puluh persen atau lebih.

Penyetoran dalam bentuk tanah dan bangunan di atasnya adalah termasuk salah satu bentuk penyetoran non tunai yang berbentuk benda tidak bergerak, dan agar memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, maka penyetoran modal ke dalam Perseroan Terbatas tersebut dituangkan ke dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang. Menurut pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 tahun

1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menentukan bahwa:

a. PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat 1 adalah sebagai berikut:
    1) Jual Beli,
    2) Tukar menukar,
    3) Hibah
    4) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng),
    5) Pembagian hak bersama,
    6) Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik,
    7) Pemberian Hak Tanggungan
    8) Pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan

Dengan demikian pemasukan (inbreng) tanah dan bangunan sebagai penyertaan modal ke dalam Perseroan Terbatas, harus dituangkan ke dalam Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan

didaftarkan pada Kantor Pertanahan di tempat di mana tanah dan bangunan tersebut berada guna pendaftaran perubahan data atas tanah akibat perbuatan hukum tersebut.[17] Dalam hal tanah dan bangunan tersebut tidak seluruhnya berada di dalam satu daerah kerja PPAT, maka PPAT dapat membuat akta pemasukan ke dalam perusahaan di salah satu bidang tanah yang masuk dalam wilayah kerjanya.[18]

Penyetoran saham tersebut harus diumumkan dalam satu surat kabar atau lebih, dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah akta pendirian di tandatangani atau setelah RUPS memutuskan penyetoran saham tersebut.[19] Hal ini dimaksudkan agar diketahui oleh umum dan memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk dapat mengajukan keberatan atas penyerahan benda tersebut sebagai setoran modal saham, misalnya ternyata diketahui benda tersebut bukan milik penyetor. Untuk menambah modal Perseroan, UUPT menentukan bahwa untuk penambahan modal Perseroan harus mendapatkan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham.[20]

Dengan demikian untuk pemasukan tanah dan bangunan pada Perseroan sebagai penyertaan modal pada Perseroan, harus ada

[17] Boed Harsano, Hukum Agraria Indonesia, Uimpunan Estaturan-Peraturan Hukum Tansh Co XVII (Jakarta Djambatan, 2006), Hlm. 77.
[18] pasal 4 ayat 1 Per.Ka. BPN No. 1 tahun 2006 jo pasal 4 ayat 2 PP No.37 Tahun 1998
[19] pasal 34 ayat 3 UU Nomor 40 tahun 2007
[20] *Ibid*, pasal 41 ayat 1

persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), sebagai salah satu organ dalam Perseroan yang mempunyai wewenang yang tidak diberikan kepada Direksi maupun Dewan Komisaris dalam batas yang ditentukan undang-undang dan atau anggaran dasar

UU juga menentukan bahwa RUPS dapat menyerahkan kewenangannya kepada Dewan Komisaris untuk pelaksanaan keputusan tentang penambahan modal dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun yang sewaktu-waktu dapat ditarik kembali oleh RUPS.[21]

Dalam penjelasan undang-undang untuk pasal tersebut menerangkan bahwa pengertian "pelaksanaan keputusan" adalah mencakup masalah waktu, cara dan jumlah penambahan modal Perseroan, namun tidak mencakup hal-hal yang menjadi tugas Direksi dalam penambahan modal yaitu menerima setoran saham, dan mencatat dalam Daftar Pemegang Saham.

Keputusan untuk penambahan modal saham adalah sah bila dilakukan dengan memperhatikan persyaratan kuorum dan jumlah suara setuju untuk perubahan anggaran dasar sesuai dengan undang-undang ini dan atau anggaran dasar.

Bila penambahan modal ditempatkan dan disetor masih dalam batas modal dasar, maka keputusan RUPS adalah sah bila dilakukan dengan kuorum kehadiran lebih dari ½ (satu per dua) bagian dari

[21] Pasal 41 ayat 2 dan 3 UU Nomor 40 tahun 2007

seluruh jumlah saham dengan hak suara, dan disetujui oleh lebih dari ½ (satu per dua) bagian dari jumlah saham yang dikeluarkan, kecuali ditentukan lebih besar dalam anggaran dasar.

Penambahan modal tersebut wajib diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia untuk di catat dalam Daftar Perseroan.[22]

Seluruh saham yang dikeluarkan untuk penambahan modal harus terlebih dahulu ditawarkan kepada pemegang saham seimbang dengan kepemilikan saham untuk klasifikasi saham yang sama.[23]

Dalam hal saham yang akan dikeluarkan untuk penambahan modal merupakan saham yang klasifikasinya belum pernah dikeluarkan, maka yang berhak membeli terlebih dahulu adalah seluruh pemegang saham sesuai dengan perimbangan jumlah saham yang dimilikinya.[24]

Penawaran saham sebagaimana tersebut di atas tidak berlaku bila pengeluaran saham ditujukan:

a. untuk karyawan Perseroan,
b. kepada pemegang obligasi atau efek lain yang dikonversi menjadi saham, yang telah mendapat persetujuan RUPS;
c. dilakukan dalam rangka reorganisasi dan atau restrukturisasi yang telah disetujui RUPS.[25]

[22] Pasal 42 ayat 2 dan 3 UU Nomor 40 tahun 2007
[23] Pasal 43 ayat 1 UU Nomor 40 tahun 2007
[24] Pasal 43 ayat 2 UU Nomor 40 tahun 2007
[25] Pasal 43 ayat 3 UU No. 40 tahun 2007

Bila dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak tanggal penawaran, pemegang saham tidak menggunakan hak untuk membeli dan membayar lunas saham, maka Perseroan dapat menawarkan sisa saham yang tidak diambil bagian kepada pihak ketiga.[26]

B. Tinjauan Umum Ganti Rugi

1. Pengertian Ganti Rugi

Ganti rugi dalam konsep hukum perdata dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum. Setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian.

Perbuatan melawan hukum merupakan pelanggaran terhadap hak orang lain yang konsekuensinya harus ditanggung dan diadili secara hukum. Pasal 1365 KUHP menjelaskan, setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian. Ganti rugi dalam hukum perdata timbul karena wanprestasi akibat dari suatu perjanjian atau timbul akibat perbuatan melawan hukum. Ganti rugi yang muncul akibat dari wanprestasi adalah jika ada pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan komitmen yang sudah dituangkan dalam perjanjian, maka menurut hukum ia dapat

Q [26] pasal 43 ayat 4 UU No 40 tahun 2007

dimintakan pertanggungjawaban jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian. Kerugian juga dapat timbul dari perbuatan melawan hukum, dan berbeda dengan kerugian wanprestasi yang hanya mengenai kerugian materiil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum mengakui konsep kerugian materiil serta yurisprudensi kerugian materiil yang dinilai dengan uang.[27]

Ganti rugi diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata. Ganti rugi adalah akibat hukum yang ditanggung debitur yang terbukti wanprestasi atau tidak memenuhi kewajiban. Ganti rugi dapat berupa tindakan mengganti biaya, mengganti kerugian, atau membayar denda/bunga. Ganti rugi juga bisa muncul jika debitur melakukan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum *(onrechtmatige daad)* dalam Hukum Perdata diatur dalam Pasal 1365 KUHPER yang berbunyi: “tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”.[28]

Ganti rugi di dalam hukum agraria maupun di dalam peraturan pengadaan tanah tidak dijelaskan secara spesifik, hanya disebutkan

[27] ‘Tuntutan Ganti Rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum’, Willa Wahyuni, 22 Juni 2022, https://www.hukumonline.com/berita/a/tuntutan-ganti-rugi-dalam-perbuatan-melawan-hukum-lt62b2c95064cfa/ , diakses tgl 5 jam 23.39 WITA.
[28] https://pinterhukum.or.id/pengertian-wanprestasi-sanksi-dan-ganti-rugi-serta-denda/?amp=1, Pinter Hukum -Ilham Fariduz Zaman24/03/2021 , diakses tgl 5 maret 2024 jam 23.45 WITA

di dalam Pasal 1 angka (10) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 bahwa: ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

Pengadaan tanah dalam Pasal 1 angka (2) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 menjelaskan Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

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

Ganti rugi dengan permukiman kembali adalah proses kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada pihak yang berhak ke lokasi lain sesuai dengan kesepakatan dalam proses pengadaan tanah. Sementara itu yang dimaksud dengan bentuk ganti kerugian melalui kepemilikan saham adalah penyertaan saham dalam kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum terkait dan/atau pengelolaannya yang didasari kesepakatan antar pihak. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak misalnya gabungan dari 2 (dua) atau lebih bentuk ganti kerugian.[29]

[29] Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, Op. Cit., Penjelasan Pasal 36.

2. Mekanisme Ganti Rugi

Pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak. Pemberian ganti kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada pihak yang berhak atas ganti kerugian. Apabila berhalangan, pihak yang berhak karena hukum dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas ganti kerugian. Yang berhak antara lain: [30]

a. pemegang hak atas tanah;
b. pemegang hak pengelolaan;
c. nadzir untuk tanah wakaf;
d. pemilik tanah bekas milik adat;
e. masyarakat hukum adat;
f. pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;
g. pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
h. pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pada ketentuannya, ganti kerugian diberikan kepada pemegang hak atas tanah. Untuk hak guna bangunan atau hak pakai yang berada di atas tanah yang bukan miliknya, ganti kerugian diberikan kepada pemegang hak guna bangunan atau hak pakai atas

[30] Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, Op. Cit., Penjelasan Pasal 40.

bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki atau dipunyainya, sedangkan ganti kerugian atas tanahnya diberikan kepada pemegang hak milik atau hak pengelolaan. Ganti kerugian atas tanah hak ulayat diberikan dalam bentuk tanah pengganti, permukiman kembali, atau bentuk lain yang disepakati oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Pihak yang menguasai tanah negara yang dapat diberikan ganti kerugian adalah pemakai tanah negara yang sesuai dengan atau tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Misalnya, bekas pemegang hak yang telah habis jangka waktunya yang masih menggunakan atau memanfaatkan tanah yang bersangkutan, pihak yang menguasai tanah negara berdasarkan sewa-menyewa, atau pihak lain yang menggunakan atau memanfaatkan tanah negara bebas dengan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Yang dimaksud dengan "pemegang dasar penguasaan atas tanah" adalah pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan atas tanah yang bersangkutan.[31]

Ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung.[32] Pada saat

[31] Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, Op.Cit., Penjelasan Pasal 40
[32] *Ibid*, Pasal 41 ayat (1)

pemberian ganti kerugian pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib:[33]

a. melakukan pelepasan hak; dan
b. menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan.

Tuntutan pihak lain atas objek pengadaan tanah yang telah diserahkan kepada instansi yang memerlukan tanah menjadi tanggung jawab pihak yang berhak menerima ganti kerugian.[34] Apabila terdapat penolakan dari pihak yang berhak, peraturan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum telah mengatur sebagaimana berikut ini:

a. 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.[35]
b. Penitipan ganti kerugian juga dilakukan terhadap:[36]
    1) Pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
    2) Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian:
        a) sedang menjadi objek perkara di pengadilan;

[33] *Ibid*, Pasal 41 ayat (2)
[34] *Ibid*, Pasal 41 ayat (5)
[35] *Ibid*, Pasal 42 ayat (1)
[36] *Ibid*, Pasal 42 ayat (2)

b) masih dipersengketakan kepemilikannya;

c) diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau

d) menjadi jaminan di bank.

c. Penitipan ganti kerugian di pengadilan negeri dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah dengan surat permohonan kepada ketua pengadilan negeri.[37]

d. Surat permohonan tersebut, dengan melampirkan:[38]

1) surat keterangan dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah mengenai alasan penitipan ganti kerugian;

2) nama pihak yang berhak atas ganti kerugian yang dititipkan;

3) undangan pemberian ganti kerugian;

4) surat-surat:

a) Berita acara kesepakatan musyawarah;

b) Berita acara pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke pengadilan;

c) Berita acara pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

[37] Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2012, Op.Cit., Pasal 38 ayat (1)
[38] *Ibid*, Pasal 38 ayat (2)

d) Berita acara pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya
e) Berita acara pihak yang berhak telah diundang secara patut tidak hadir dan tidak memberikan kuasa;
f) Berita acara objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
g) Berita acara objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian masih dipersengketakan kepemilikannya;
h) Berita acara objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian diletakan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
i) Berita acara objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian menjadi jaminan di bank atau jaminan hutang lainnya.

e. Bentuk ganti kerugian yang dititipkan di pengadilan negeri berupa uang dalam mata uang rupiah.[39]
f. Pelaksanaan penitipan ganti kerugian dibuat dalam berita acara penitipan ganti kerugian.[40]

[39] Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, Op.Cit., Pasal 86 ayat (4)
[40] *Ibid*, Pasal 86 ayat (5)

Pada saat pelaksanaan pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak telah dilaksanakan atau pemberian ganti kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri, kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.[41]

C. Tinjauan Umum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

1. Pengertian Pengadaan Tanah

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang pertama kali menggunakan istilah pengadaan tanah tepatnya di dalam ketentuan Pasal 1 Ayat (1) di mana pengadaan tanah disebutkan sebagai berikut 'Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak atas tanah tersebut'.

Definisi pengadaan tanah diubah kembali dalam ketentuan Pasal 1 angka (3) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan 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 atau dengan pencabutan

[41] Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Op. Cit., Pasal 43

hak atas tanah". Pengertian pengadaan tanah ini dikritisi oleh publik karena telah mencampuradukkan konsep pengadaan tanah dengan pencabutan hak. Pengertian pengadaan tanah ini kemudian diubah dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 sebagai berikut: "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".[42]

Istilah pengadaan tanah lahir karena keterbatasan tanah untuk pembangunan, sehingga untuk memperolehnya perlu dilakukan dengan memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah itu atau kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah. Singkatnya, istilah pengadaan tanah pada prinsipnya hanya dikenal dalam perolehan tanah yang dikuasai seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak.[43]

Secara yuridis pengadaan tanah sering juga disebut dengan pelepasan hak atas tanah yang diartikan sebagai perbuatan hukum untuk melepaskan hubungan antara pemegang hak dengan tanah

[42] Tim UJDIH BPK Perwakilan Provinsi Maluku Utara; Tata Cara Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
[43] Aminuddin Salle, dkk, 2011, Bahan Ajar Hukum Agraria. *Op. Cit.*, hlm.276

sehingga kembali menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara berdasarkan persetujuan musyawarah kedua belah pihak dengan pembayaran ganti rugi.[44]

2. Pengertian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah berdasarkan prinsip penghormatan hak atas tanah. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah.[45]

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan salah satu manifestasi dari fungsi sosial hak atas tanah. Di mana kegiatan pengadaan tanah dipandang sebagai langkah awal dari pelaksanaan pembangunan yang merata untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat itu sendiri. Pengadaan tanah bagi kepentingan umum hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dari pemegang hak atas tanah mengenai dasar dan bentuk ganti rugi yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah itu sendiri, dan karena merupakan perbuatan pemerintah

[44] Muhadar, korban pembebasan tanah perspektif viktimologis. yogyakarta. Rangkang Education. 2013. hlm.65
[45] Aminuddin Salle, dkk. *Op. Cit*., hlm.276

memperoleh tanah, maka pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum.[46]

Pada tahun 2012, Pemerintah memberlakukan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Ketentuan Pasal 1 angka 2 mendefinisikan pengadaan tanah sebagai berikut: “Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak” dan pada Pasal 1 angka 6 menerangkan bahwa “kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. hal ini sejalan dengan Perpres Nomor 71 Tahun 2012 Pasal 1 angka 5 tentang kepentingan umum. Setelah melalui beberapa kali perubahan, pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum akhirnya dapat diatur dengan undang-undang khusus pengadaan tanah, yakni Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang disahkan pada tanggal 14 Januari 2012. Indonesia kini memiliki payung hukum yang

[46] Muhammad Yusrizal. 2017. Perlindungan Hukum Pemegang Hak atas Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. Jurnal de Lega Lata. Vol.2. No. 1. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Januari-Juni. hlm.120.

kuat setingkat undang-undang guna memperlancar pelaksanaan pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum.

Tujuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak. Semakin banyaknya pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum pada hakikatnya pengadaan tanah untuk kepentingan umum penting dilakukan, di mana memerlukan bidang tanah dalam jumlah yang besar. Tetap saja, pelaksanaannya perlu dilakukan secara cepat dan transparan dengan memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.

Kepentingan pada prinsipnya ada dua macam yaitu pertama kepentingan pribadi atau golongan, dan gabungan dari kedua kepentingan tersebut yang sudah menjadi suatu kesatuan yang bulat disebut kepentingan umum atau bersama. Ketika terjadi tabrakan dua kepentingan antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum, maka yang diutamakan secara yuridis adalah kepentingan umum, namun arti dari mengutamakan kepentingan umum bukan berarti mengesampingkan kepentingan pribadi, namun mengutamakan kepentingan umum dengan memperhatikan kepentingan pribadi dengan pemberian konsekuensi. Hal ini sesuai dengan Pasal 9 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 ditentukan bahwa

“Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat”.

Arti kepentingan umum secara luas adalah kepentingan negara yang terkandung di dalamnya kepentingan pribadi, golongan, dan masyarakat umum. Kepentingan umum adalah suatu kepentingan yang menyangkut semua lapisan masyarakat tanpa pandang golongan, suku, agama, status sosial, dan sebagainya. Berarti apa yang dikatakan kepentingan umum ini menyangkut hajat hidup semua orang bahkan termasuk hajat orang yang telah meninggal atau dengan kata lain hajat semua orang, dikatakan demikian karena orang yang meninggal pun masih memerlukan tempat pemakaman dan sarana lainnya.

Menurut John Salindeho belum ada definisi yang sudah dikentalkan mengenai kepentingan umum, namun cara sederhana dapat ditarik kesimpulan atau pengertian bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan, atau kepentingan orang banyak atau tujuan sosial yang luas. Oleh karena itu rumusan demikian terlalu umum, luas, dan tak ada batasnya, maka untuk mendapatkan rumusan terhadapnya, kiranya dapat dijadikan pegangan sambil menanti pengentalannya yakni kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik,

psikologis dan pertahanan dan keamanan nasional (hankamnas) atas dasar asas-asas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara.[47]

Di dalam Pasal 10 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 disebutkan terdapat 18 (delapan belas) bidang kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum;

a. pertahanan dan keamanan nasional;
b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
i. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
j. fasilitas keselamatan umum;
k. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;

[47] Bernhard Limbong, 2011, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Margaretha Pustaka, Jakarta.

m. cagar alam dan cagar budaya;
n. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
q. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
r. pasar umum dan lapangan parkir umum.

Kepentingan umum pada hakikatnya tidak dapat mengabaikan kepentingan pribadi, bahkan harus mencirikan hal-hal sebagai berikut;

a. Kepentingan pemilik tanah tidak dapat diabaikan
b. Tidak menyebabkan pemilik tanah mengalami kemunduran dalam kehidupan selanjutnya, baik sosial maupun ekonomi.
c. Pemilik tanah memperoleh manfaat, baik secara langsung maupun tidak langsung penggunaan tanahnya yang dilepaskan haknya.
d. Ada kelayakan ganti kerugian yang diberikan kepada pemilik tanah.[48]

[48] Muhadar, korban pembebasan tanah perspektif viktimologis. yogyakarta. Rangkang Education. 2013. Op. Cit. hlm.98

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum juga harus berlandaskan asas untuk menjaga keseimbangan dan kepentingan antar pihak. Asas-asas yang terkandung dalam pengadaan tanah berdasarkan Pasal 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum: "Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas: kemanusian, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan". Dalam melaksanakan undang-undang tersebut pemerintah menerbitkan peraturan pelaksanaan melalui Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang telah mengalami empat kali perubahan serta peraturan-peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN dan peraturan terkait lainnya.

3. Mekanisme Pengadaan Tanah

Menurut Keppres Nomor 55 Tahun 1993, ada dua macam cara pengadaan tanah, yakni pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dan jual beli, tukar menukar dan cara lain yang disepakati oleh para pihak yang bersangkutan. Kedua cara tersebut termasuk kategori pengadaan tanah secara sukarela. Umumnya cara yang pertama dilakukan untuk pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan yang dilaksanakan untuk kepentingan umum,

sedangkan cara kedua dilaksanakan untuk pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, dan pengadaan tanah selain untuk kepentingan umum.[49]

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum juga dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah dan melalui musyawarah guna mencapai kesepakatan mengenai penyerahan tanahnya dan bentuk serta besarnya imbalan/ganti kerugian.

Dalam Perpres Nomor 36 Tahun 2005 ada sedikit perbedaan dalam tata cara pengadaan tanah. Ada tiga cara yang digunakan dalam pelaksanaan pengadaan tanah yaitu :

a. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah;
b. Pencabutan hak atas tanah;
c. Jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.[50]

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dan pencabutan hak atas tanah. Sedangkan pengadaan tanah selain pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah untuk swasta

[49] Dekkie GG Kasenda, Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Jurnal Morality, Vol. 2 No. 2, Desember 2015, hlm.8-9.
[50] Idham Arsyad, Sesat Pikir RUU Pengadaan Tanah, Kompas, Jumat, 18 Maret 2011, Hal. 6.

dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang terkait.

Perpres Nomor 65 Tahun 2006 mengutarakan bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah atau pencabutan hak atas tanah. Selanjutnya, dijelaskan bahwa pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 hanya dilakukan berdasarkan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Dalam Pasal 1 angka 9 UU Nomor 2 Tahun 2012 disebutkan bahwa: ‘Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga pertanahan’.

Menurut UU Nomor 2 tahun 2012, pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan;

a. perencanaan,
b. persiapan,

c. pelaksanaan, dan
d. penyerahan hasil.

Instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.

Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.

Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah, yang paling sedikit memuat:

a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
b. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan nasional dan daerah;
c. Letak tanah;
d. Luas tanah yang dibutuhkan;
e. Gambaran umum status tanah;
f. Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah;
g. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
h. Perkiraan nilai tanah; dan

i. Rencana penganggaran[51]

Dokumen perencanaan pengadaan tanah disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan ditetapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah yang kemudian diserahkan kepada pemerintah provinsi.

Tahap persiapan pengadaan tanah dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah, berupa pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan dan konsultasi publik rencana pembangunan.

Pemberitahuan rencana pembangunan disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, baik langsung maupun tidak langsung. Pendataan awal dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan digunakan sebagai data untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak. Konsultasi publik dilakukan dengan melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta

[51] Idham Arsyad, Ibid

dilaksanakan di tempat rencana pembangunan kepentingan umum atau di tempat yang disepakati. Pelibatan pihak yang berhak dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh pihak yang berhak atas lokasi rencana pembangunan.

Kesepakatan dalam konsultasi publik ini dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan. Atas dasar kesepakatan, instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur. Selanjutnya gubernur menetapkan lokasi yang dimaksud dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh instansi yang memerlukan tanah.

Konsultasi publik rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja. Apabila sampai dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, dilaksanakan Konsultasi Publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja. Apabila dalam konsultasi publik ulang masih terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan dimaksud kepada gubernur setempat.

Gubernur membentuk tim untuk melakukan atas keberatan rencana lokasi pembangunan. Tim tersebut terdiri atas :

a. Sekretaris daerah provinsi atau pejabat yang ditunjuk sebagai ketua merangkap anggota;
b. Kepala kantor Wilayah Badan pertanahan Nasional sebagai sekretaris merangkap anggota;
c. Instansi yang menangani urusan di bidang perencanaan pembangunan daerah sebagai anggota;
d. Kepala kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagai anggota;
e. Bupati/wali kota atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota; dan
f. Akademisi sebagai anggota.

Tim tersebut bertugas:

a. Menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan;
b. Melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan; dan
c. Membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan.

Hasil kajian tim berupa rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan rencana lokasi pembangunan dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan oleh gubernur. Gubernur berdasarkan rekomendasi tim, mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan. Dalam hal ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan, gubernur menetapkan lokasi pembangunan. Dalam hal diterimanya keberatan atas rencana lokasi dan

pembangunan, gubernur memberitahukan kepada Instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan rencana lokasi pembangunan di tempat lain.

Dalam hal setelah penetapan lokasi pembangunan, masih terdapat keberatan, pihak yang berhak terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi. Pengadilan Tata Usaha Negara memutuskan diterima atau ditolaknya gugatan, dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya gugatan.

Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar diteruskan atau tidaknya Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum diberikan dalam waktu 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang paling lama 1 (satu) tahun. Dalam hal jangka waktu penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum tidak terpenuhi, penetapan

lokasi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya.

Gubernur bersama instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Pengumuman dimaksudkan untuk pemberitahuan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut akan dilaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum.

Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada lembaga Pertanahan.

Pelaksanaan pengadaan tanah meliputi:[52]

a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah;
b. Penilaian ganti kerugian;
c. Musyawarah penetapan ganti kerugian;
d. Pemberian ganti kerugian; dan
e. Pelepasan tanah instansi.

Setelah penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan. Beralihnya hak tersebut dilakukan dengan memberikan

[52] Pasal 27 ayat [2] Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012

ganti kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi.

D. Landasan Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu asas terpenting dalam negara hukum yang digunakan untuk ketertiban dalam kehidupan bermasyarakat.[53] Kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan. Kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran Positivisme di dunia hukum yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom yang mandiri, karena bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain sekedar menjamin terwujudnya oleh hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.[54]

---

[53] Mochtar Kusumaatmadja, Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan Nasional, Bandung: Alumni, 2002, hlm. 3.
[54] Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum Edisi Revisi, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hlm. 137.

Kepastian hukum adalah "*Scherkeit des Rechts selbst*" (kepastian hukum tentang hukum itu sendiri). Terdapat empat hal yang memiliki hubungan dengan makna kepastian hukum, antara lain:[55]

a. Bahwa hukum itu positif, yang artinya hukum itu adalah perundangundangan (*gesetzliches Recht*).
b. Hukum didasarkan kepada fakta (*tatsachen*), bukan didasarkan kepada sebuah rumusan tentang penilaian yang nantinya dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik dan kesopanan.
c. Bahwa fakta tersebut haruslah dirumuskan secara jelas guna menghindari kekeliruan dalam penafsiran, selain itu juga mudah untuk dijalankan.
d. Hukum positif tidak boleh untuk sering diubah.

Dalam asas kepastian hukum ketika peraturan perundang-undangan tersebut diciptakan serta diundangkan dengan memerhatikan dan mempertimbangkan asas kepastian hukum maka akan terwujud suatu aturan yang jelas, masuk akal atau logis dan nantinya tidak akan terjadi keraguan yang menimbulkan multitafsir yang akan berbenturan dengan berbagai norma atau peraturan yang ada serta sesuai dengan UU Nomor 12 Tahun 2011 yang berisi mengenai pembentukan peraturan perundang-undangan pasal 6 huruf i yang pada intinya menyatakan bahwa isi daripada muatan dalam peraturan perundangan harus mencerminkan asas

[55] Achmad Ali, Menguak Teori Hukum *(Legal Theory)* & Teori Peradilan *(Judicialprudence)* Termasuk Undang-Undang *(Legisprudence)*, Vol. I Pemahaman Awal, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 288.

kepastian hukum, maka dengan adanya asas kepastian hukum peraturan-peraturan itu dapat menjadi suatu batasan bagi masyarakat dalam melakukan suatu hal tindakan dari satu orang terhadap orang yang lainnya.[56]

2. Teori Keadilan

Salah satu fungsi hukum adalah menciptakan keadilan, sehingga hukum dan keadilah adalah hal yang saling terkait satu sama lain. Salah satu adagium hukum yang masyhur '*iustitia fundamentum regnorum*' yang berarti keadilan adalah nilai tertinggi, fundamental atau absolut dalam hukum.[57]

Untuk menjawab apa itu keadilan para ahli atau filsuf berbeda pandangan dalam merumuskan makna keadilan. Untuk menjelaskan apa pengertian keadilan, terdapat beberapa teori keadilan dalam filsafat hukum, yakni;

a. Teori Keadilan Menurut Aristoteles

Aristoteles lebih terang menjelaskan tentang keadilan. Menurutnya, keadilan dimaknai sebagai keseimbangan. Adapun ukuran keseimbangan menurut Aristoteles adalah kesamaan numerik dan kesamaan proporsional.[58]

Kesamaan numerik dimaknai bahwa setiap manusia disamakan dalam satu unit. Misalnya setiap orang sama di hadapan hukum.Kesamaan

[56] Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta, Kencana, 2008, hlm. 158.
[57] Hyronimus Rhiti. Filsafat Hukum. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2011, hal. 239.
[58] Hyronimus Rhiti. Filsafat Hukum. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2011, hal. 241.

proporsional adalah memberikan setiap orang apa yang menjadi haknya, sesuai kemampuan dan prestasinya.[59]

Aristoteles membagi keadilan menjadi dua, yaitu:[60]

1) Keadilan distributif adalah keadilan yang berlaku dalam ranah hukum publik, yaitu fokus pada distribusi kekayaan dan barang lain yang diperoleh masyarakat.
2) Keadilan korektif berhubungan dengan membetulkan atau membenarkan sesuatu yang salah, memberikan kompensasi bagi pihak yang dirugikan atau memberikan hukuman yang pantas bagi pelaku kejahatan.

b. Teori Keadilan Menurut Thomas Aquinas

Hampir sama dengan Aristoteles, pendapat Thomas Aquinas tentang keadilan adalah apa yang sepatutnya bagi orang lain menurut suatu kesamaan proporsional.[61]

c. Teori Keadilan Menurut Reinhold Zippelius

Zippelius membagi keadilan menjadi lima bentuk yaitu:[62]

1) Keadilan komutatif adalah keadilan timbal balik yang terjadi ketika warga masyarakat melakukan transaksi kontraktual. Keadilan terjadi pada saat pemulihan dari keadaan cidera hak, misalnya pemberian ganti rugi bagi pihak yang dirugikan.

---

[59] *Ibid,* hal. 241
[60] *Ibid*, hal. 241-242
[61] Hyronimus Rhiti. Filsafat Hukum. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2011, hal. 243.
[62] Budiono Kusumohamidjojo. Filsafat Hukum: Problematik Ketertiban yang Adil. Bandung: CV Mandar Maju, 2011, hal. 158.

2) Keadilan distributif yaitu keadilan dalam pembagian. Misalnya dalam lapangan hukum perdata, jika ada orang memecahkan barang di took ia harus menggantinya tanpa melihat latar belakang sosial ekonominya. Keadilan distributif ini juga relevan dalam kerangka keadilan sosial.

3) Keadilan pidana yang dijadikan dasar dan tujuan pengenaan hukum pidana. Salah satunya asas *nulla poena sine lege praevia.*

4) Keadilan hukum acara ditentukan oleh kesempatan yang sama bagi semua pihak untuk menegaskan posisinya dan hakim yang tidak berat sebelah.

5) Keadilan konstitusional berkaitan dengan penentuan syarat-syarat pemangkuan jabatan kenegaraan misalnya dalam pemilu.

d. Teori Keadilan Menurut Jeremy Bentham dan John Stuart Mill

Jeremy Bentham dan John Stuart Mill mewakili pandangan utilitarianisme yang memaknai keadilan adalah manfaat atau kebahagiaan sebesar-besarnya untuk sebanyak mungkin orang.[63]

e. Teori Keadilan Menurut John Rawls

John Rawls terkenal dengan gagasan teori keadilan substantif dan membagi prinsip keadilan menjadi dua, yaitu:

[63] Hyronimus Rhiti. Filsafat Hukum. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2011, hal. 246.

1) Prinsip kebebasan setara, bahwa setiap pribadi memiliki hak yang setara terhadap kebebasan-kebebasan dasar yang sistemnya sama dengan kebebasan untuk semua (*liberty for all*).[64]
2) Prinsip perbedaan menyangkut sosial ekonomi yaitu prinsip ketidaksetaraan sosial dan ekonomi yang disusun agar memberi keuntungan terbesar bagi pihak yang tidak beruntung.[65]

Berdasarkan kedua prinsip tersebut, John Rawls merumuskan keadilan dalam konsep umum adalah nilai-nilai sosial didistribusikan dengan setara kecuali distribusi tidak setara itu membawa keuntungan bagi semua orang. Artinya setiap orang harus mengambil manfaat dari ketidaksetaraan sosial apapun.[66]

John Rawls berpendapat bahwa keadilan adalah kebajikan utama dari hadirnya institusi-institusi sosial (*social institutions*). Akan tetapi, menurutnya, kebaikan bagi seluruh masyarakat tidak dapat mengesampingkan atau menggangu rasa keadilan dari setiap orang yang telah memperoleh rasa keadilan, khususnya masyarakat lemah. Rawls mencoba menggiring masyarakat untuk memperoleh prinsip kesamaan

[64] Karen Leback. Penerjemah Yudi Santoso. Teori-Teori Keadilan. Cetakan ke-6, Bandung: Nusa Media, 2018, hal. 53
[65] Hyronimus Rhiti. Filsafat Hukum. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2011, hal. 246-247 dan Karen Leback. Penerjemah Yudi Santoso. Teori-Teori Keadilan. Cetakan ke-6, Bandung: Nusa Media, 2018, hal. 57
[66] Karen Leback. Penerjemah Yudi Santoso. Teori-Teori Keadilan. Cetakan ke-6, Bandung: Nusa Media, 2018, hal. 53.

yang adil. Itulah sebabnya mengapa Rawls menyebut teorinya tersebut sebagai "*justice as fairness*".

John Rawls telah menyempurnakan prinsip-prinsip keadilannya menjadi sebagai berikut:[67]

1) Setiap orang memiliki klaim yang sama untuk memenuhi hak-hak dan kemerdekaan-kemerdekaan dasarnya yang kompatibel dan sama jenisnya untuk semua orang, serta kemerdekaan berpolitik yang sama dijamin dengan nilai-nilai yang adil.
2) Ketidaksamaan sosial dan ekonomi dapat dipenuhi atas dasar dua kondisi, yaitu: (a) melekat untuk jabatan-jabatan dan posisi-posisi yang dibuka bagi semua orang di bawah kondisi adanya persamaan kesempatan yang adil; dan (b) kemanfaatan sebesar-besarnya bagi anggota-anggota masyarakat yang paling tidak diuntungkan.

Bangsa Indonesia sebenarnya telah menancapkan dasar kehidupan berbangsa dan bernegaranya atas dasar keadilan sosial. Dua kali istilah "keadilan sosial" disebutkan di dalam alinea keempat Pembukaan UUD 1945. Dengan demikian, keadilan sosial telah diletakkan menjadi salah satu landasan dasar dari tujuan dan cita negara (*staatsidee*) sekaligus sebagai dasar filosofis bernegara (*filosofische grondslag*) yang termaktub pada sila kelima dari Pancasila. Artinya, memang sejak awal *the founding parents*

[67] Pan Mohamad Faiz, Teori Keadilan John Rawls, Jurnal Konstitusi vol.6 nomor 1 april 2009, hlm.143.

mendirikan Indonesia atas pijakan untuk mewujudkan keadilan sosial baik untuk warga negaranya sendiri maupun masyarakat dunia.[68]

3. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum yakni orang ataupun badan hukum baik bersifat preventif maupun represif, baik lisan maupun tulisan. Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan, yang dimaksud dirugikan adalah terlanggarnya hak-hak daripada salah satu subjek hukum oleh subjek hukum lainya sehingga menghasilkan subjek hukum yang hilang hak hukumnya perlindungan hukum merupakan penegasan dari kepastian hukum yang membuat terlaksananya tujuan dari hukum itu sendiri berupa keadilan dan kepastian hukum yang harus diemban oleh isi atau materil dari suatu undang-undang sehingga hal ini berimplikasi pada hukum yang memiliki tujuan yang baik dan mendatangkan kedamaian.[69]

Perlindungan hukum diberikan oleh aparat penegak hukum selaku pemegang kewenangan dalam menjalankan atau menegakkan suatu undang- undang berdasarkan hukum. Penegakan ini bertujuan untuk memberikan kembali hak-hak hukum yang telah dilanggar oleh subjek hukum yang lain, untuk mengembalikan hak hukum tersebut maka penegak

[68] Pan Mohamad Faiz, Teori Keadilan John Rawls, Jurnal Konstitusi vol.6 nomor 1 april 2009, hlm.145.
[69] Satjipto Rahardjo, 1993, Penyelengaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah, Bandung:Jurnal Masalah Hukum, ham. 6.

hukum diharuskan memberikan perlindungan hukum agar semua pihak dapat menikmati hak-hak yang telah dijamin dalam hukum itu sendiri.

Perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa maupun subjek hukum lainya. Perbuatan sewenang-wenang diberikan batasan oleh hukum agar menjadikan prinsip keadilan bagi masing-masing subjek hukum.

Perlindungan hukum adalah bahwa hukum harus menyambungkan dan menyelaraskan segala kepentingan yang ada didalam masyarakat serta membatasi kepentingan beberapa pihak lain agar tercipta suatu keseimbangan atau keadilan dalam hukum tersebut. Perlindungan hukum terlahir dikarenakan terjadi konsensus atau kesepakatan seluruh elemen masyarakat untuk mengatur segala hubungan dan perilaku antar anggota masyarakat dan antar masyarakat hubungannya dengan pemerintah.[70]

Undang-undang berisi pedoman bagi warga negara untuk bertingkah laku dan bermasyarakat, baik hubungan antar individu maupun hubungan antara individu dan masyarakat. Aturan tersebut menjadi batasan bagi masyarakat dalam melakukan tindakan terhadap individu lainnya, adanya aturan pelaksanaan tersebut secara otomatis menimbulkan kepastian hukum.[71]

Pengertian perlindungan hukum:

[70] Satjipto Raharjo, 2000, Ilmu Hukum, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 53.
[71] Peter Mahmud Marzuki, 2008, Penghantar Ilmu Hukum, Jakarta: Kencana, hlm. 158.

a) Menurut C.S.T Kansil Perlindungan hukum adalah upaya negara melalui aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman baik secara fisikmaupun pikiran dari ancaman pihak manapun.

b) Muktie A.Fadjar arti perlindungan hukum merupakan penyempitan dari pengertian perlindungan karena difokuskan hanya kepada perlindungan hukum. Perlindungan yang diberikan oleh hukum disisi lain hukum memiliki hak dan kewajiban, subjek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia harus ada pihak penengah dalam hal ini negara menjadi pihak penengah untuk memberikan perlindungan hukum kepada subjek hukum yang haknya terlanggar oleh kepentingan subjek hukum lainnya.

c) Menurut Philiphus M.Hadjon Perlindungan hukum adalah sebagai kumpulan kaidah, norma ataupun peraturan yang melindungi satu hal yang berkaitan dengan hal lainnya. Berkaitan dengan warga negara berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak warga negara dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut

E. Kerangka Pikir

Kerangka pikir merupakan model konseptual akan teori yang saling berhubungan satu sama lain terhadap berbagai faktor yang telah

diidentifikasi sebagai masalah yang penting. Dan juga yang diperoleh dari penelaahan studi kepustakaan yang manfaatnya dapat dipergunakan untuk memudahkan dalam memahami hipotesis yang akan diajukan.

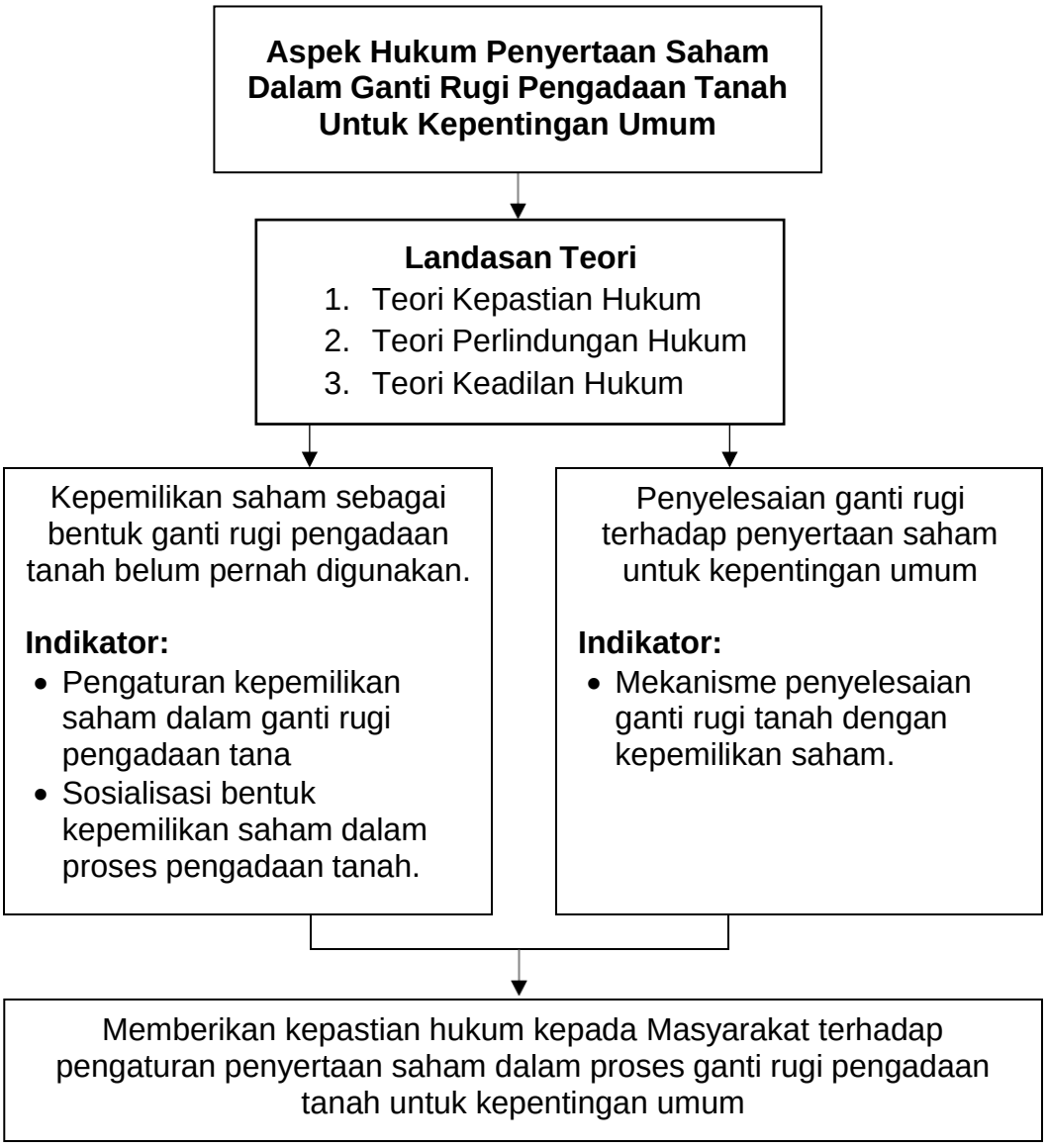
Pada penelitian ini terdapat dua variabel utama yaitu variabel pertama adalah Aturan hukum yang mengatur kepemilikan saham dalam ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan variabel kedua adalah Penerapan opsi kepemilikan saham sebagai bentuk ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Adapun variabel pertama menjelaskan apakah di dalam peraturan perundang-undangan telah memberikan kepastian hukum kepada masyarakat dan pemerintah dalam merealisasikan ganti rugi tanah dengan bentuk kepemilikan saham Sehingga dapat terwujudnya suatu perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap para pihak, baik masyarakat, pemerintah maupun perusahaan/instansi yang memerlukan tanah. Dikarenakan belum adanya aturan pelaksanaannya sehingga dalam hal ini kekosongan hukum dapat terjadi karena hal-hal atau keadaan yang terjadi belum dapat diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan, atau sekalipun telah diatur namun tidak jelas atau bahkan tidak lengkap.

Variabel kedua menjelaskan mengenai apakah mekanisme pelaksanaan kepemilikan saham di dalam praktiknya dapat direalisasikan dan bagaimana merealisasikan opsi kepemilikan saham dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Hal ini membantu masyarakat,

pemerintah dan perusahaan/instansi dalam mengambil keputusan untuk menentukan opsi bentuk ganti rugi yang akan dipilih.

BAGAN KERANGKA PIKIR



F. Definisi Operasional

Pentingnya definisi operasional adalah untuk menghindarkan perbedaan pengertian atau penafsiran mendua (dubius) dari suatu istilah yang dipakai. Oleh karena itu untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini harus didefinisikan beberapa konsep dasar, agar secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan, yaitu:

1. **Kepemilikan Saham**

   Kepemilikan saham adalah dasar hak pemegang saham terhadap perusahaan atas modal yang telah disetorkan.

2. **Ganti Rugi Pengadaan Tanah**

   Ganti rugi pengadaan tanah adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

3. **Inbreng**

   Inbreng adalah pemasukan atau penyerahan modal ke dalam perusahaan dalam bentuk non-tunai atau aset.

4. **Pengadaan Tanah untuk Kepentingan umum**

   Pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak demi kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

5. **Perlindungan hukum**

Perlindungan hukum adalah upaya melindungi yang dilakukan pemerintah dengan sejumlah peraturan yang ada.

6. **Kepastian hukum**

   Kepastian hukum adalah suatu jaminan yang diberikan untuk memastikan bahwa hukum berjalan sesuai ketentuan yang berlaku serta memastikan bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya.

7. **Keadilan hukum**

   Keadilan hukum adalah kesamaan yang adil, kebaikan bagi seluruh masyarakat tidak dapat mengesampingkan atau mengganggu rasa keadilan dari setiap orang yang telah memperoleh rasa keadilan, khususnya masyarakat lemah. Setiap orang memiliki \\\klaim yang sama untuk memenuhi hak-hak dan kemerdekaan-kemerdekaan dasarnya yang kompatibel dan sama jenisnya untuk semua orang.