

## Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Masyarakat Terhadap Pembangunan Berkelanjutan Di Kota Kupang

**Engelbertus Tobu**

Universitas Katolik Widya Mandira Kupang

**Benediktus Peter Lay**

Universitas Katolik Widya Mandira Kupang

**Antonia Immaculata Putri Seran**

Universitas Katolik Widya Mandira Kupang

Alamat: Jalan Jend Achmad Yani No.50-52, Merdeka, Kec. Kota Lama, Kota Kupang, Nusa Tenggara Tim. 85211

Korespondensi penulis: [elstory9@gmail.com](mailto:elstory9@gmail.com)

**Abstract** *The dynamics of development result in the need for land increasing while on the other hand the supply of land is very limited, so that additions to one need will reduce the supply of land for other needs. Land acquisition is the activity of providing land by providing proper and fair compensation to the rightful party. The issuance of Law No. 2 of 2012 concerning land acquisition (land acquisition law) as a legal basis for the government that will carry out development activities that require land is expected to guarantee legal certainty in land acquisition and fulfill a sense of justice for those affected by land acquisition. This study aims to analyze the provision of compensation for land acquisition in the case of the Tomboy family. The type of research used is Juridical Empirical using the Empirical Legal Approach Method. The form of compensation in land acquisition is money, replacement land, resettlement, share ownership or other forms agreed by both parties.*

**Keywords:** *land acquisition, public interest, compensation).*

**Abstrak.** Dinamika pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedangkan pada sisi lain persediaan akan tanah sangat terbatas, sehingga penambahan untuk kebutuhan yang satu akan mengurangi persediaan tanah untuk kebutuhan yang lain. Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Terbitnya UU No. 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah (UU pengadaan tanah) sebagai suatu landasan hukum bagi pemerintah yang akan melakukan kegiatan pembangunan yang memerlukan tanah diharapkan dapat menjamin kepastian hukum dalam perolehan tanah serta memenuhi rasa keadilan bagi pihak yang terkena pembebasan tanahnya. Penelitian ini bertujuan menganalisis pemberian ganti rugi pengadaan tanah pada kasus keluarga Tomboy. Jenis penelitian yang di gunakan adalah Yuridis Empiris dengan menggunakan Metode pendekatan Hukum empiris. Bentuk ganti kerugian dalam pengadaan tanah adalah uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

**Kata kunci:** pengadaan tanah, kepentingan umum, ganti rugi

## **LATAR BELAKANG**

Indonesia merupakan negara hukum dan bukan negara kekuasaan, yang berarti bahwa dalam setiap kegiatan kenegaraan selalu berdasarkan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, maka dalam setiap tindakannya negara selalu menggunakan Undang-Undang sebagai acuan dari setiap tindakannya termasuk dalam penguasaan negara terhadap sumber daya alam. Negara menguasai seluruh sumber daya alam yang ada baik itu tanah, air bahkan ruang angkasa dan digunakan untuk kemakmuran rakyat. Hal tersebut tercermin pada Pasal 33 ayat (3) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yaitu: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Pasal 33 ayat (3) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ini diimplementasikan lagi dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria. Di dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria disebutkan bahwa di dalam negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya termasuk perekonomiannya, masih bercorak agraria, bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat sangat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagai yang dicita-citakan. Di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya memiliki hubungan dengan negara yang bersifat abadi. Di mana negara memiliki hak menguasai atas pengelolaan dan pemanfaatannya demi hajat hidup orang banyak.

Dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum tersebut, pemerintah awalnya mengeluarkan aturan hukum berupa Keppres No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keppres No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang kemudian dirubah dengan Perpres No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Adapun pengertian Pengadaan Tanah terdapat dalam Pasal 1 angka (3) PP No. 36 Tahun 2005, yaitu: "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 hak atas tanah". UU No. 36 Tahun 2005 tersebut memperhatikan umum, negara memiliki hak untuk melakukan pengadaan atas tanah dengan cara pelepasan hak dari pemilik aslinya dengan

membayar ganti kerugian. Dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum tersebut, pemerintah awalnya mengeluarkan aturan hukum berupa Keppres No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keppres No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang kemudian dirubah dengan Perpres No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Adapun pengertian Pengadaan Tanah terdapat dalam Pasal 1 angka (3) PP No. 36 Tahun 2005, yaitu:“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 hak atas tanah”.UU No. 36 Tahun 2005 tersebut memperhatikan berbagai segi, baik mengenai tafsiran “untuk kepentingan umum” maupun proses pelaksanaannya dengan mengingat asas perlindungan dan kepastian hukum hak milik tanah dan benda-benda yang ada di atasnya. Pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya hanya dapat dilakukan dengan undang- undang apabila benar-benar untuk kepentingan umum, dalam keadaan terpaksa dan sangat mendesak demi kepentingan umum/ Negara dan pembayaran ganti rugi yang adil dan bijaksana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>1</sup>

Prinsip yang dianut oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dan oleh karena itu demi kepentingan umum, bangsa dan negara maka dapat dilakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.<sup>2</sup> Pasal 1 ayat 2 peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 menyatakan pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan salah satu manifestasi dari fungsi sosial hak atas tanah, dimana 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

---

<sup>1</sup> Hikmi, H. C. (2018). Jurnal Solid ASM Mataram – Volume 8 No 2 Tahun 2018 ISSN : 2087-8931 SISTEM PERTANGGUNGJAWABAN PELAKSANAAN APBD 2017 PADA BADAN Jurnal Solid ASM Mataram – Volume 8 No 2 Tahun 2018 ISSN : 2087-8931. 8(2), 36–40.

<sup>2</sup> Perlindungan AP, 1993, *Pencabutan dan pembebasan Hak Atas Tanah Suatu Studi Perbandingan* , Mandar Maju, Bandung, hlm 10

dilakukan atas dasar persetujuan bersama 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 untuk memperoleh tanah, maka pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan secara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan dan berkelanjutan bagi kepentingan umum.

Pengertian kepentingan umum menurut ketentuan Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu “Kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Tanah mempunyai peranan penting dalam hidup dan kehidupan masyarakat diantaranya sebagai prasarana dalam bidang perindustrian, perumahan, jalan. Tanah dapat dinilai sebagai benda tetap yang dapat digunakan sebagai tabungan masa depan. Tanah merupakan tempat pemukiman dari sebagian besar umat manusia, disamping sebagai sumber penghidupan bagi manusia yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan perkebunan, yang akhirnya tanah juga yang dijadikan persemayaman terakhir bagi seorang yang meninggal dunia.<sup>3</sup> Semakin bertambahnya jumlah penduduk, akan bertambah pula kebutuhan akan tanah, tetapi hal ini tidak berbanding lurus dengan luasan tanah yang bersifat tetap. Akibatnya akan semakin sulit pula pengadaan tanah untuk pembangunan proyek pemerintah, karena setiap jengkal tanah sudah ada yang menguasai dan menggunakannya, disamping itu harga tanah pun semakin tinggi. Untuk itu diperlukan hukum tanah nasional yang dapat mengatur penyelenggaraan penggunaan tanah agar tercipta ketertiban dan menjamin kepastian hukum bagi setiap orang yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah.

Pasal 33 Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) khususnya ayat (3). Pengertian “dikuasai” diuraikan lebih rinci dalam pasal 2 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa: Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagaimana dimaksud Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Pasal 18 UUPA seakan mengingatkan akan fungsi tanah yaitu fungsi sosial artinya apabila diperlukan untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta masyarakat. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan kepentingan

---

<sup>3</sup> Abdurrahman, 1983, Masalah Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia, cet. 2, Alumnii, Bandung, hal. 1.

pembangunan juga haruslah memperhatikan suatu lokasi yang tentunya akan berimplikasi kepada pengadaan untuk tanah itu sendiri, di sisi lain tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya. Tanah merupakan salah satu sarana kebutuhan yang amat penting dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidaklah mudah untuk dipecahkan.<sup>4</sup> Bila melihat Pasal 1 UU Nomor 20 Tahun 1961 dan Pasal 18 UUPA dapat diartikan pencabutan hak atas tanah merupakan jalan terakhir untuk memperoleh tanah dan benda-benda lainnya yang diperlukan untuk kepentingan umum. Dalam melakukan pencabutan hak-hak atas tanah tersebut kepentingan pemilik tidak boleh diabaikan. Selain kewenangan pemerintah untuk melakukan pencabutan hak diberikan pula jaminan ganti kerugian yang layak.<sup>5</sup> Masalah yang paling krusial dalam proses pengadaan tanah adalah penentuan bentuk dan besarnya ganti kerugian.<sup>6</sup> Konsep layak dan adil dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menurut pemerintah ini secara tersirat ditemukan dalam penilaian ganti kerugian oleh penilai dari pihak pemerintah sebagaimana diuraikan dalam Pasal 32, Pasal 33, Pasal 34 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Sebagaimana dalam kasus keluarga Tomboy dengan pemerintah Kota Kupang, yang ditangani melalui upaya preventif dengan jalan musyawarah mufakat namun tidak membuahkan hasil sebagai kesepakatan, sehingga ditempuh upaya represif ialah melalui jalur persidangan di Pengadilan Negeri Klas 1A Kota Kupang. Berdasarkan latar belakang diatas rumusan masalah yang diambil penulis yakni tentang bagaimana perlindungan hak atas tanah keluarga Tomboy terhadap pembangunan berkelanjutan di Kota Kupang?

## **KAJIAN TEORITIS**

Hak tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan / atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah<sup>7</sup>. Dengan adanya hak menguasai dari Negara sebagaimana

dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu :

---

<sup>4</sup> Wayan Suandra, 1994, Hukum Pertanahan Indonesia, cet.1, PT.Rineke Cipta, Jakarta, hal.11

<sup>5</sup> Jurnal, Budi Irawan Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman

<sup>6</sup> Aminuddin salle, dkk, Bahan ajar hukum agraria. Cetakan kedua. Makassar.2011. hlm 291

<sup>7</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 24.

“atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal- hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”. Atas dasar ketentuan tersebut, Negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, yaitu : Dalam ayat (1) : “ Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama dengan orang lain serta badan- badan hukum”. Dalam ayat (2) : “ Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang- undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan jurnal ini adalah metode penelitian yuridis empiris dengan mengkaji fakta hukum yang terjadi dan keputusan pengadilan. Penelitian Hukum Empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Masalah dibidang pertanahan merupakan masalah yang sangat rawan, tidak hanya sekedar merupakan persoalan pemilikan dan tegaknya hukum, akan tetapi juga persoalan politik.<sup>8</sup> Berdasarkan kenyataan sejarah, bahwa pemerintah dapat memiliki tanah, akan tetapi tidak demikian halnya saat sekarang ini, sebab pemerintah tidak lagi sebagai pemilik tanah melainkan sebagai penguasa yang menguasai tanah. Dasar hukum mengenai hal ini adalah Undang-Undang Dasar 1945 BAB XIV pasal 33 ayat (3) yang pada pokoknya menyatakan : "bumi, air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan

---

<sup>8</sup> I Wayan Suandra, 1994, Hukum Pertahanan Indonesia, Rineka Cipta, Jakarta, hlm 8

untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar tersebut maka sudah sewajarnya dalam ketentuan Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 6 menyatakan semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. "Adapun yang dimaksud dengan fungsi sosial adalah: bahwa tanah yang ada pada seseorang tidaklah dibenarkan dipergunakan hanya untuk kepentingan pribadi tanpa memperhatikan kepentingan umum, apabila menimbulkan kerugian terhadap masyarakat."<sup>9</sup> Prinsip yang dianut Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 bahwa kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan harusnya saling mengimbangi sehingga pada akhirnya akan tercapai tujuan negara republik Indonesia yakni mewujudkan kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi seluruh rakyat Indonesia. Pasal 18 Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 menyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberikan ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Dari uraian pasal tersebut terdapat beberapa unsur kepentingan umum, sebagai berikut:

- a. kepentingan bangsa / Negara, kepentingan bersama dari rakyat sebagai bagian dari kepentingan umum, maka jika dicabut hak atas tanah
- b. harus diberi ganti rugi
- c. yang layak
- d. harus sudah diatur dengan suatu undang-undang.

Berdasarkan Pasal 1 ayat 2 Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 menyatakan pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. 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 sehingga kembali menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara berdasarkan persetujuan musyawarah kedua belah pihak dengan pembayaran ganti rugi. Konsep layak dan adil dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menurut pemerintah ini secara tersirat ditemukan dalam penilaian ganti kerugian oleh penilai dari pihak pemerintah sebagaimana diuraikan dalam Pasal 32, Pasal 33, Pasal 34 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Pada prinsipnya pemberian ganti rugi inilah yang membedakan dengan tindakan perampasan tanah secara paksa oleh pemerintah. Pemberian ganti rugi menunjukkan adanya perlindungan penghormatan terhadap hak milik atas tanah masyarakat. Persoalan ganti rugi

---

<sup>9</sup> Brahmana Adhie dan Hasan Basri Nata manggala, 2002, reformasi pertahanan, mandar maju, bandung, hlm 27

inilah yang sebenarnya menjadi topik muara dari konflik pengadaan tanah. Ganti rugi itu disebut adil apabila ganti rugi yang diberikan tidak membuat pemiliknya menjadi sengsara daripada sebelumnya, demikian juga sebaliknya tidak kaya raya<sup>10</sup>. Dengan kata lain adanya keseimbangan antara pemilik hak atas tanah dengan pemerintah yang membutuhkan tanah yang mana bertujuan untuk mensejahterahkan rakyat tanpa harus merugikan salah satu pihak. Kasus keluarga Tomboy dengan pemerintah Kota Kupang ditempuh melalui upaya represif yakni melalui jalur persidangan di pengadilan negeri kelas 1A kota Kupang karena tidak membuahkan sebuah hasil kesepakatan lewat musyawarah mufakat.

Adapun kronologis dari fakta kasus (kenyataan) yang terjadi di masyarakat Kota Kupang dimaksud, adalah sebagai berikut :

Almarhum Leonard Tomboy memiliki Tanah seluas 283 Ha yang sekarang di kuasai ahli waris OSIAS TOMBOY secara turun temurun. Tanah warisan tersebut diperoleh dari menang perang melawan Bangsa Portugis. Tanah tersebut dahulu dikenal dengan nama Takneo kemudian dikenal dengan nama Nenomat dan sekarang dikenal dengan nama Oipoi.

Kasus keluarga Tomboy yang menggugat tanah-tanah di kota kupang yang menggugat hak-hak atas tanah tersebut sejak zaman Belanda. Keluarga tersebut antara lain Osias Tomboy (almarhum), Ny. Agustina Sinlae Tomboy dan Nn. Elisabeth Tomboy (almarhum).

Bapak ibu tersebut menggugat Pemerintah Kota Kupang karena kakek mereka bernama Kobo Leu Tomboy adalah seorang panglima perang yang zaman itu disebut “Meo” yang berhasil melawan penjajah Belanda dan Portugis di wilayah NTT karena jasa-jasa mereka maka pemerintah Swaparaja yang memerintah waktu itu FETOR AMABI (Raja Perempuan) yang memberikan suatu wilayah yang luas di Kota Kupang sebagai imbalan jasa dengan tanah pertanian seluas ± 283ha yang terletak di, dahulu Kelurahan Kayu Putih, Kelurahan Pasir Panjang, Kecamatan Kota Lama Kabupaten Kupang, sekarang Kota Kupang, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Berbatasan dengan jalan raya Kupang-Atambua
- Timur : Berbatasan dengan keluarga Saubaki
- Selatan : Berbatasan dengan keluarga Amtaran
- Barat : Berbatasan dengan keluarga Amabi-Oematan.

Sehubungan dengan perkembangan Kota Kupang, maka dibuka jalan raya sehingga membagi tanah tersebut dengan bagian-bagian yang terpisah karena jalan raya.

---

<sup>10</sup> Ali Sofwan Husein. Konflik pertanahan. Jakarta. Pustaka Sinar Harapan. 1997. hlm 64-65

Berhubung Bapak kandung Leonard Tomboy telah meninggal dunia maka tanah dilanjutkan oleh Leonard Tomboy dan istrinya, sehingga dengan berlakunya Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (lembaran negara 1960-174), Leonard Tomboy ayah kandung dari para pelapor sebagaimana disebutkan diatas telah melaporkan dan mendaftarkan tanah warisan mereka kepada Panitia Landreform Kecamatan Kota Kupang pada tanggal 2 Juli 1968 sebagai tanah kelebihan maksimum tanah pertanian.

Berhubung karna pemerintah kota kupang membangun di atas tanah hak milik keluarga Tomboy maka keluarga Tomboy menggunakan jalur hukum hak keperdataannya dengan menggugat ke Pengadilan Negeri Klas I A Kota Kupang sebagai perlindungan upaya hukum akan hak-hak atas tanah tersebut. Dalam hal ini Pemerintah Kota Kupang dalam membangun tidak memperhatikan hak-hak atas tanah milik masyarakat yang dalam hal konteks tulisan ini adalah hak-hak waris atas tanah milik dari keluarga Tomboy sebagai warisan dari bapak kandung mereka yang bernama Kobo Leu Tomboy, maka mereka menggunakan hak-hak hukum keperdataannya untuk menggugat ke Pengadilan Negeri Klas I A Kupang pada Tahun 2011 dengan Nomor Register Perkara,104/Pdt.G/2011/PN.KPG, tanggal 8 Juni 2011 dan diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 31 Juli 2012 dan dibacakan pada hari Selasa, tanggal 7 Juli 2012 dengan amar putusannya sebagai berikut : Mengabulkan gugatan para putusan untuk seluruhnya.

Akan tetapi pada upaya hukum selanjutnya Banding dan kasasi Kuasa hukumnya sudah diganti yakni Kuasa Hukum pada tingkat pertama di PN Kupang Martinus Sobe, SH telah diganti oleh kuasa hukum lain pada tingkat Banding dan Kasasi maka kelanjutan perkara tersebut tidak diketahui dan tidak diikuti lagi. Untuk perkara ini Tergugat I telah nyatakan Banding pada tanggal 10 Agustus 2012.

Dalam Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 ditentukan bahwa “Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil”. Ganti rugi menurut Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa: “Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”. Menurut PP Nomor 71 Tahun 2012 disebutkan bahwa “Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”. Masalah ganti rugi merupakan isu sentral yang paling rumit penanganannya dalam upaya pengadaan tanah oleh pemerintah, yakni dengan memanfaatkan tanah-tanah yang sudah mempunyai hak. Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang tidak dapat dipisahkan dari pencabutan dan pelepasan hak atas tanah. Nilai besar ganti rugi harus didasarkan pada penilaian yang sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (disingkat

NJOP). Prosesnya ialah harus terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, maka baru dilakukan pembayaran ganti rugi dan diberikan langsung kepada yang berhak.<sup>11</sup> Ganti kerugian tersebut bisa berdiri sendiri tiap unsur ataupun gabungan dari beberapa unsur yang diberikan sesuai dengan nilai komulatif ganti kerugian yang nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan oleh penilai (appraisal). Di dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 disebutkan bahwa bentuk ganti rugi ialah:

1. Uang
2. Tanah pengganti
3. Permukiman kembali

Yang dimaksud dengan “permukiman kembali” adalah proses kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada Pihak yang Berhak ke lokasi lain sesuai dengan kesepakatan dalam proses Pengadaan Tanah.

4. Kepemilikan saham;

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 antarpihak.

5. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak misalnya gabungan dari 2 (dua) atau lebih bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d.

Terkait ganti kerugian dalam bentuk uang dalam pengadaan tanah, berdasarkan Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk. Validasi tersebut dilaksanakan dalam waktu paling lama tiga hari kerja sejak berita acara kesepakatan bentuk ganti kerugian. Pemberian ganti kerugian dilakukan dalam waktu paling lama tujuh hari kerja sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah. Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian. Hasil

---

<sup>11</sup> Soedharyo soimin. status hak dan pengadaan tanah. Jakarta. Sinar grafika. Hlm. 79

kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan. Pada prinsipnya, ganti kerugian diberikan kepada pemegang Hak atas Tanah. Seperti 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 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. Kemudian 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. Bahwa bagaimana dalam kasus keluarga Tomboy dapat kita lihat dalam amar putusan perkara dengan nomor register 104/PDT.G/2011/PN.KPG yang menyatakan bahwa:

1. Mengabulkan gugatan para penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan bahwa para penggugat adalah ahli waris sah dari KOBE LEU TOMBOY yang mempunyai hak atas tanah sengketa
3. Menyatakan bahwa 5 (lima) bidang tanah sengketa yang terletak di RT.11 RW.04 Kelurahan Pasir panjang Kecamatan Kota Lama Kota Kupang adalah milik Para Penggugat dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

#### A. BIDANG TANAH PERTAMA

Bidang tanah sengketa pertama dikuasai oleh Tergugat I dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

- Timur berbatasan dengan tanah Kantor Koramil dahulu Kecamatan Kelapa Lima sekarang Kecamatan Kota Lama dan sebagian bangunan baru Rumah Sakit dengan ukuran 102,60 M;
- Barat berbatasan dengan tanah Kantor Dispenda dengan ukuran 102,60 M
- Utara berbatasan dengan tanah kosong depan rumah sakit dengan ukuran 63 M;
- Selatan berbatasan dengan tanah sengketa bidang kedua dengan ukuran 63 M;

#### B. BIDANG TANAH KE-2 (DUA)

Bidang tanah sengketa kedua dikuasai oleh Tergugat I dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

- Timur berbatasan dengan Jalan Inaboi, bersambung dengan Polsekta dahulu Kecamatan kelapa Lima sekarang Kecamatan Kota Lama dengan ukuran 85,60 M;
- Barat berbatasan dengan tanah Boborina bersambung dengan tanah Ferdinan Kedu dengan ukuran 37 M;
- Utara berbatasan dengan tanah Kantor Koramil dengan ukuran 75M dan tanah sengketa bidang tiga dengan ukuran 63 M dan bersambung dengan tanah Dispenda dengan ukuran 19 M;
- Selatan berbatasan dengan tanah Imanuel tabun dengan ukuran 4 (empat) M, tanah Arnoldus Tahu Fahik, SH. dengan ukuran 26,60 M, tanah Yoseph Manlea dengan ukuran 11,70 M, tanah Frengki Amalo dengan ukuran 14 M, Jalan Raya Mandiri dengan ukuran 57,80 M, Daniel Bouk dengan ukuran 22,40 M dan Jalan Raya Mandiri dengan ukuran 72 M;

C. BIDANG TANAH KE-3 (TIGA)

Bidang tanah sengketa ketiga yang dikuasai oleh Tergugat II terletak di jalan Mandiri RT.11 RW.04 Kelurahan Pasir Panjang Kecamatan Kota Lama dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

- Timur berbatasan dengan tanah Frengki Amalo dengan ukuran 25M;
- Barat berbatasan dengan tanah Arnoldus Tahu Fahik, SH. dengan ukuran 25 M;
- Utara berbatasan dengan tanah sengketa bidang ke-2 dengan ukuran 11,70 M;  
Selatan berbatasan dengan Jalan Raya mandin dengan ukuran 11,70 M;

D. BIDANG TANAH KE-4 (EMPAT)

Bidang tanah sengketa keempat yang dikuasai oleh Tergugat III yang terletak di Jalan Mandiri RT.11 RW.04 Kelurahan Pasir Panjang Kecamatan Kota Lama dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

- Timur berbatasan dengan tanah sengketa bidang ke-2 (dua) dengan ukuran 25 M;
- Barat berbatasan dengan tanah Yoseph Manlea dengan ukuran 25M;
- Utara berbatasan dengan tanah sengketa bidang ke-2 (dua) dengan ukuran 14 M;
- Selatan berbatasan dengan Jalan Raya mandiri dengan ukuran 14 M;

E. BIDANG TANAH KE-5 (LIMA)

Bidang tanah sengketa kelima yang dikuasai oleh Tergugat IV yang terletak di Jalan Mandiri RT.11 RW.04 Kelurahan Pasir Panjang, Kecamatan Kota Lama dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

- Timur berbatasan dengan tanah Yoseph Maniea dengan ukuran 24,20 M;
  - Barat berbatasan dengan tanah Imanuel tabun dengan ukuran 24,20 M;
  - Utara berbatasan dengan tanah sengketa bidang ke-2 dengan ukuran 26,20M
  - Selatan berbatasan dengan Jalan Raya Mandiri dengan ukuran 26,60 M
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I membangun Rumah Sakit Tipe C pada bidang pertama dan bidang tanah kedua tanpa ijin dan tanpa pembebasan tanah dan ganti kerugian kepada Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum ;
  5. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV masuk dan menyerobot tanpa ijin Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hak dan hukum;
  6. Menyatakan bahwa Tergugat II dan Tergugat III yang menerima uang ganti kerugian dari Tergugat I merupakan perbuatan melawan hak dan hukum;
  7. Memerintahkan kepada Tergugat II dan Tergugat III, segera mengembalikan uang ganti kerugian yang diterima dari Tergugat I kepada Para Penggugat ;
  8. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV segera mengosongkan ke-5 (lima) bidang tanah sengketa tersebut diatas dan mengembalikan kepada Para Penggugat tanpa suatu syarat apapun;
  9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul sehubungan dengan adanya gugatan ini secara tanggung-renteng yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.2.007.000,- (Dua juta tujuh ribu rupiah);
  10. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selebihnya;

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

Kesimpulan ditulis secara singkat yaitu mampu menjawab tujuan atau permasalahan penelitian dengan menunjukkan hasil penelitian atau pengujian hipotesis penelitian, **tanpa** mengulang pembahasan. Kesimpulan ditulis secara kritis, logis, dan jujur berdasarkan fakta

hasil penelitian yang ada, serta penuh kehati-hatian apabila terdapat upaya generalisasi. Bagian kesimpulan dan saran ini ditulis dalam bentuk paragraf, tidak menggunakan penomoran atau *bullet*. Pada bagian ini juga dimungkinkan apabila penulis ingin memberikan saran atau rekomendasi tindakan berdasarkan kesimpulan hasil penelitian. Demikian pula, penulis juga sangat disarankan untuk memberikan ulasan terkait keterbatasan penelitian, serta rekomendasi untuk penelitian yang akan datang.

### **UCAPAN TERIMA KASIH**

Ucapan Terimakasih kami sampaikan pada para narasumber yang sudah membantu kami dalam penuisan jurnal kami ini

### **DAFTAR REFERENSI**

- Perlindungan AP, 1993, Pencabutan dan pembebasan Hak Atas Tanah Suatu Studi Perbandingan , Mandar Maju, Bandung,*
- Wayan Suandra, 1994, Hukum Pertanahan Indonesia, cet.1, PT.Rineke Cipta, Jakarta, Jurnal, Budi Irawan Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman*
- Aminuddin salle, dkk, Bahan ajar hukum agraria. Cetakan kedua. Makassar.2011 Wayan Suandra, 1994, Hukum Pertahanan Indonesia, Rineka Cipta, Jakarta,*
- Brahmana Adhie dan Hasan Basri Nata manggala, 2002, reformasi pertahanan, mandar maju, bandung,*
- Ali sofwan husein. Konflik pertanahan. Jakarta. Pustaka sinar harapan.1997.*
- Soedharyo soimin.status hak dan pengadaan tanah. Jakarta. Sinar grafika*
- Hikmi, H. C. (2018). Jurnal Solid ASM Mataram – Volume 8 No 2 Tahun 2018 ISSN : 2087-8931 SISTEM PERTANGGUNGJAWABAN PELAKSANAAN APBD 2017 PADA BADAN Jurnal Solid ASM Mataram – Volume 8 No 2 Tahun 2018 ISSN : 2087-8931. 8(2), 36–40.*
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Djambatan, Jakarta, 2003*