


| | | | | |
|---|------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
|  Hlm 1-23 | P-ISSN 2407-2494 | Naskah dikirim: 03/05/2021 | Naskah direview: 25/07/2021 | Naskah diterbitkan: 01/09/2021 |
|---|------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|

**TINJAUAN YURIDIS PENGADAAN TANAH RUMAH SAKIT SUMBER WARAS
TAHUN 2014 UNTUK KEPENTINGAN UMUM OLEH PEMERINTAH DAERAH
PROPINSI DKI JAKARTA
(Kajian Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan
Tanah Untuk Kepentingan Umum)**

Muhammad Fahrudin ¹

¹ Universitas Islam As-Syafi'iyah, Indonesia, muhammadfahrudin1980@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini membahas tentang kajian Yuridis pengadaan Lahan untuk kepentingan umum di Propinsi DKI Jakarta. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan kajian peraturan perundang-undangan dan Peraturan Presiden dengan Tujuan untuk mendalami tentang aturan yang mengatur tentang Penyelenggaraan Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, yang dapat dilihat dari sumber hukum, subjek hukum, objek hukum, sifat dan bentuk sanksi, serta rumusan pidana dan sanksi pidana itu sendiri. Hasil penelitian ini adalah di Propinsi DKI Jakarta Indonesia.

Kata kunci :Tinjauan Yuridis, Kepentingan Umum, Peraturan Presiden No.71 tahun 2012

ABSTRACT

This research discusses the juridical study of land acquisition for the public interest in DKI Jakarta Province. This research uses a normative juridical method with an approach to reviewing laws and regulations and the President's Rule with the aim of exploring the rules governing the implementation of land acquisition for development in the public interest, which can be seen from legal sources, legal subjects, legal objects, characteristics and forms. sanctions, as well as the

formulation of the criminal and criminal sanctions itself. The results of this study are in the Province of DKI Jakarta, Indonesia.

Keywords: *Juridical Review, Public Interest, Presidential Regulation No.71 of 2012*

PENDAHULUAN

Pembangunan nasional merupakan sebuah paradigma pembangunan yang terbangun atas pengamalan Pancasila, yaitu pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan masyarakat Indonesia seluruhnya, dengan Pancasila sebagai dasar, tujuan, dan pedoman. **(Kartasasmita, 1996: 20)** Dari amanat tersebut disadari bahwa pembangunan bukan semata-mata proses ekonomi, tetapi merupakan suatu penjelmaan dari proses perubahan politik, sosial, dan budaya. Pembangunan Nasional merupakan cerminan kehendak secara terus menerus untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat Indonesia secara adil dan merata, serta mengembangkan kehidupan masyarakat dan penyelenggaraan Negara yang maju dan demokratis berdasarkan landasan hidup bernegara, yaitu Pancasila.

Dalam dua macam bentuk pembangunan tersebut penulis menyimpulkan bahwa pembangunan mental lebih utama daripada pembangunan fisik, karena apa jadinya suatu negara jika pembangunan fisiknya lancar akan tetapi masyarakat dalam suatu negara tersebut belum siap untuk menggunakan fasilitas-fasilitas yang telah disediakan oleh negara. Oleh karena itu, untuk menumbuhkembangkan mental dari masyarakat dalam suatu negara kiranya perlu peranan Pemerintah untuk memberikan penyuluhan seperti seminar, workshop, dan juga pendidikan bagi seluruh masyarakat Indonesia.

Sementara untuk pembangunan fisik, tentunya negara membutuhkan ketersediaan lahan atau tanah untuk melakukan pembangunan, karena jika tidak ada tanah, maka tidak ada pembangunan. Jadi dapat disimpulkan bahwa, hubungan antara pembangunan dengan tanah sangat erat dan tidak dapat dipisahkan. Dalam ketentuan Dasar Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 di jelaskan bahwa: *“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”*. **(Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945)** Artinya, negara diberi hak untuk menguasai, namun tidak untuk memiliki, karena negara merupakan badan hukum publik,

sementara hak kepemilikan atas tanah tersebut diberikan kepada orang perorangan yang merupakan Warga negara Indonesia dan badan hukum privat yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia.

Dalam melakukan pembangunan tentunya negara memerlukan tanah untuk keberhasilan pembangunan tersebut, dimana tanah tersebut telah dimiliki oleh orang perorangan, kaum, ataupun badan hukum. Dalam hal ini tentu Pemerintah perlu melakukan regulasi dalam bentuk pengadaan tanah. Pengadaan tanah itu sendiri merupakan suatu kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Kebijakan pengaturan pengadaan tanah selama ini didasarkan pada peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Kebijakan-kebijakan yang terkait dengan pertanahan diantaranya adalah undang-undang nomor 5 tahun 1960 atau yang biasa di sebut sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Secara umum di dalam Pasal-Pasal UUPA mengatur tentang aturan-aturan dasar pertanahan, seperti hak-hak yang dapat di pegang oleh individu-individu (*Persoon*) atau badan hukum (*Recht persoon*). Tetapi di dalam hak-hak tersebut berdasarkan sifatnya, yakni fungsi sosial. Oleh karena itu negara telah memposisikan fungsi-fungsi yang bersifat sosial ke setiap hak-hak yang di pegang oleh individu atau badan hukum.

Negara dalam rangka membangun sarana dan prasarana umum tidak terlepas dari ketersediaan lahan tanah. Kebutuhan akan tersedianya tanah untuk keperluan pembangunan tersebut memberi peluang terjadinya pengambilalihan tanah untuk berbagai proyek pembangunan, baik untuk kepentingan negara/kepentingan umum maupun untuk kepentingan bisnis, baik dalam skala besar maupun skala kecil. (Maria Sumardjono, 2007: 256)

Pembebasan tanah dapat diartikan sebagai melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat di antara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi. (Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1975, *Tentang tata cara pembebasan tanah, Pasal 1 ayat (1)*). Lalu didalam Pasal 1 butir 2 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum menyatakan bahwa: “*pelepasan atau penyerahan hak adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah*”. Dari kedua pengertian antara ”Pembebasan” dan “Pelepasan” yang terdapat didalam peraturan perundang-undangan tersebut memiliki makna yang sama, Namun

pada Pasal 1 butir 2 Keputusan Presiden Nomor. 55 Tahun 1993 pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum memberikan tambahan pengertian dari pengertian pelepasan, yaitu “atas dasar musyawarah”. Pemerintah dalam hal melakukan pembabasan tanah tentunya semata-mata hanya untuk kepentingan umum, dan kepentingan golongan, seperti perusahaan swasta yang membuat sarana yang dibutuhkan orang banyak tetapi ia memiliki tujuan tertentu, yaitu untuk mendapatkan keuntungan yang sebesar besarnya.

Kepentingan umum merupakan kepentingan yang menyangkut lapisan seluruh masyarakat. Menurut pendapat John Salindeho, *kepentingan umum adalah: “Kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis dan Hankamnas atas dasar azas-azas Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional serta Wawasan Nusantara. (John Salindeho, 1987: 40)*

Saat ini yang menjadi dasar pelaksanaan pembebasan tanah untuk kepentingan umum adalah Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 36 Tahun 2005 yang kemudian di ubah menjadi Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Sesuai perpres tersebut, pengadaan tanah dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah yang bersifat sementara. Prosesnya sering terhambat oleh diskontinuitas anggaran. Selain itu, masalah lain yang sering muncul adalah definisi “pembangunan untuk kepentingan umum” yang masih banyak diperdebatkan, serta sering bersinggungan dengan isu hukum mendasar seperti hak azasi manusia, prinsip keadilan, prinsip keseimbangan antara kepentingan negara dengan kepentingan masyarakat baik secara individu maupun kelompok.

Hukum tanah nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah, serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada negara atau pemerintah berupa kewenangan untuk mengadakan pengaturan, membuat kebijakan, mengadakan pengelolaan, serta melaksanakan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Sebagaimana diketahui pada tanggal 14 Januari 2012 lalu telah diterbitkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah. Peraturan pelaksana berikutnya juga sudah diterbitkan yaitu Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, serta

Petunjuk Teknis Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, maka penulis akan mengkaji secara mendalam terkait pada mekanisme pelaksanaan pembebasan tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pada Rumah Sakit Sumber Waras. Kajian tersebut akan di bahas pada tulisan ilmiah ini dengan judul **“Tinjauan Yuridis Pengadaan Tanah Rumah Sakit Umum Daerah Sumber Waras Tahun 2014 Untuk Kepentingan Umum Oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Kajian UU No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum)”**

Dalam pembahasan tesis ini maka penulis mengambil beberapa rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pengadaantanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum ?
2. Bagaimana mekanisme pengadaantanah untuk RSUD Sumber Waras oleh Pemda DKI Jakarta ?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa pengadaan tanah RSUD Sumber Waras oleh Pemda DKI Jakarta ?

Sejalan dengan perumusan masalah tersebut di atas, pokok tujuan penelitian

ini adalah untuk mengetahui tinjauan yuridis pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pada pengadaan tanah Rumah Sakit Sumber Waras Tahun 2014.

Adapun sub pokok tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui prosedur pengadaantanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
2. Untuk mengetahui mekanisme pengadaantanah untuk RSUD Sumber Waras oleh Pemda DKI Jakarta.
3. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa pengadaan tanah RSUD Sumber Waras oleh Pemda DKI Jakarta.

Teori Kepastian Hukum

1. Dalam melakukan analisis suatu penelitian diperlukan pisau analisis berupa kerangka teori. Adapun kerangka teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah berkaitan dengan tujuan hukum yang mampu memberikan ketertiban, keadilan dan kepastian hukum. Menurut Mochtar Kusumaatmadja(**Mochtar**

Kusumaatmadja, 1976:17) hukum mempunyai kekuasaan untuk melindungi dan mengayomi seluruh lapisan masyarakat sehingga tujuan hukum dapat tercapai dalam mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia dan sekaligus menunjang pembangunan secara menyeluruh. Dalam perspektif positisme hukum, hukum bertujuan untuk menciptakan ketertiban masyarakat, yang harus ditunjang oleh kepastian hukum sebagai norma yang steril dari moral dan etika. Hukum dimaknai sebagai sebuah pedoman yang dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat, dan untuk dapat menetapkan suatu peraturan yang umum dan pasti, rasa keadilan masyarakat sedikit banyak harus dikorbankan, hal ini dimaksudkan untuk mendapatkan kepastian hukum. **(Peter Mahmud Marzuki, 2008:59)** Keadilan dalam hukum yang berlaku, bukan berdasarkan keadilan diluar ketentuan hukum, hal ini dirasa penting untuk mencapai kepastian hukum. Van Apeldoorn mengatakan bahwa kepastian hukum berarti perlindungan hukum, dalam hal ini para pihak yang bersengketa dapat

dihindarkan dari kesewenangan. **(Teguh Prasetyo & Abdul Halim Barkatullah, 2012:107). Teori Keadilan**

Menurut Radbruch tujuan hukum yang paling penting adalah menetapkan aturan bagi suatu masyarakat dalam kerangka nilai keadilan. Jeremy Bentham berpendapat bahwa dalam membentuk undang-undang haruslah melahirkan undang-undang yang dapat mencerminkan keadilan bagi semua individu. Dari pendapat tersebut, maka peraturan perundang-undangan hendaknya memberikan kebahagiaan yang terbesar bagi sebagian besar masyarakat (the greatest happiness for the greatest number) **(Jeremy Bentham, 1948:32), lihat juga (Satjipto Rahardjo, 2006:275)**. Berangkat dari pandangan Bentham tentang keberdayagunaan hukum, maka berlakunya suatu ketentuan hukum harus benar-benar mempertimbangkan dampak positif yang bakal ditimbulkannya.

2. Teori Utilitarianisme

Bentham sebagai tokoh dari aliran Utilitarianisme sangat menekankan pada keharusan dalam suatu system hukum,

dengan mengemukakan bahwa pembentukan hukum harus membentuk hukum yang adil bagi segenap warga masyarakat secara individual. Tetapi kelemahan teorinya ternyata tidak setiap manusia mempunyai ukuran yang sama mengenai keadilan, kebahagiaan dan penderitaan. (Soerjono Soekanto, 2003:116) Dengan demikian menurut

pandangan Utilitarianisme tujuan hukum disamping keadilan dan kepastian hukum juga memberikan manfaat bagi masyarakat. Ukuran yang dipakai dalam aliran ini untuk menilai bermanfaat atau tidaknya suatu hukum ialah seberapa besar dampaknya bagi kegiatan manusia yang dihitung secara ekonomis.

METODE PENELITIAN

Penelitian hukum ini dilakukan melalui serangkaian langkah ilmiah yang sistematis dan terukur. Adapun metode yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Tipe Penelitian dan Pendekatan

a. Tipe penelitian

Penelitian hukum ini tergolong penelitian adalah penelitian normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka. (Soerjono Soekanto, 1986:250)

b. Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu suatu penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu apa yang dinyatakan responden secara

tertulis atau lisan dan juga perilaku nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Walaupun penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan kualitatif, namun penelitian ini menggunakan juga data dari hasil data lapangan.

2. Jenis Data dan Sumber Data

1. Jenis data

Jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian hukum ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari sumber data lapangan, yaitu dengan melakukan wawancara langsung kepada para pihak yang terkait pada masalah yang di

teliti. Data Sekunder diperoleh dari data yang tersedia pada bahan-bahan pustaka

2. Sumber Data

Sumber data adalah sumber dari mana data diperoleh. Dalam sebuah kajian sumber data yang dapat dipakai meliputi: catatan atau laporan resmi, barang cekatan, buku teks, buku-buku referensi, majalah, koran, bulletin, dokumen catatan kisah-kisah sejarah, dan lain-lain.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan pada penelitian hukum ini menggunakan teknik penelitian data melalui: Studi Pustaka, Wawancara (*Interview*)

4. Teknik Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan cara analisis kualitatif, yaitu dengan cara menguraikan hasil penelitian secara terperinci dalam bentuk kalimat per kalimat sehingga memperoleh gambaran umum yang jelas dari jawaban permasalahan yang akan dibahas dan dapat ditemukan suatu kesimpulan.

PEMBAHASAN

Tinjauan Umum Mengenai Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

A. Pengertian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Istilah pengadaan tanah dipergunakan pertama kali di dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 pengadaan tanah didefinisikan sebagai berikut:

“Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak atas tanah tersebut”.

Pada tahun 2012 pemerintah memberlakukan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014 Atas perubahan kedua Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan 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 yangberhak”.

Secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas. Namun demikian rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasannya. **(Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, 2004:6)**

Pembangunan pertanahan tidak lepas dari pemahaman tentang kepentingan umum menurut John Salindeho belum ada definisi yang sudah dikentalkan mengenai pengertian 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 hankamnas atas dasar azas-azas Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional serta wawasan Nusantara. **(John Salindeho, 1988:40)**. Sedangkan Menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah kepentingan Bangsa, Negara dan Masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

1. Dasar Hukum Pengadaan Tanah

Sebelum berlakunya Keppres Nomor 55 Tahun 1993, tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka landasan yuridis yang digunakan dalam pengadaan tanah adalah Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah. Pelaksanaan pengadaan tanah menurut Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 dalam pengadaan tanah dikenal istilah pembebasan tanah, yang berarti melepaskan hubungan hukum

yang semula terdapat diantara pemegang atau penguasa atas tanah dengan cara memberikan ganti rugi. Sedangkan di dalam Pasal 1 butir 2 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 menyatakan bahwa: “Pelepasan atau penyerahan hak adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah”. Kemudian untuk musyawarah itu diatur dalam butir ke 5 (lima) yang menyatakan bahwa “Musyawarah adalah proses atau kegiatan saling mendengar, dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas sikap kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian”.

Setelah berlakunya Keppres Nomor 55 Tahun 1993 istilah tersebut berubah menjadi pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah. Oleh karena itu, segi-segi hukum materilnya pelaksanaan pelepasan hak atau pelepasan hak atas tanah pada dasarnya sama dengan pembebasan

tanah, yaitu Hukum Perdata.

Dengan perkataan lain bahwa keabsahan atau ketidak absahan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagai cara pengadaan tanah ditentukan ada tidaknya kesepakatan diantara kedua belah pihak yang berarti sah tidaknya perbuatan hukum yang bersangkutan, berlaku antara lain syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. (Boedi Harsono, 1990:4)

2. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dalam Al-Qur'an

Pedoman umum yang akan dijadikan pegangan menurut Islam tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum, tidak terlepas dari al-Qur'an, Hadits yang diriwayatkan oleh ahli hadits dan risalah Rasulullah SAW. Dalam al-Qur' an, dinyatakan bahwa Allah menganugerahkan karunia yang besar bagi manusia clogen menciptakan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya bagi manusia untuk cligunakan manusia untuk clapat menjaga kelangsungan hiclupnya dan agar manusia berbakti kepada Allah

SWT, kepacla keluarga clan kepada masyarakat.

Menurut Hukum Islam, hubungan antara penguasa sebagai suatu badan hukum (*publik*) dengan pemegang hak atas tanah sebagai orang yang dikuasai ialah, penguasa dapat memperoleh hak atas tanah sebagaimana halnya dengan badan hukum (*privat*) lainnya. Caranya, dengan melakukan hubungan hukum 2 (dua) pihak dengan pemegang hak atas tanah dengan jual beli, tukar menukar dan hubungan-hubungan hukum lainnya yang dapat memindahkan hak atas tanah dalam hubungan keperdataan seperti ini harus dijamin adanya keseimbangan hak dan kewajiban antara para pihak. Pihak yang satu dilarang memaksakan kehendaknya kepada pihak yang lainnya.

B. Pelepasan Hak Untuk Kepentingan Umum

Pelepasan hak atas tanah adalah suatu penyerahan kembali hak itu kepada Negara dengan sukarela. Perbuatan ini dapat bertujuan agar tanah tersebut diberikan kembali kepada suatu pihak tertentu dengan suatu hak tanah baru

sesuai ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang berlaku.

Sedangkan menurut Boedi Harsono yang dimaksud pelepasan hak atas tanah adalah setiap perbuatan yang dimaksud langsung maupun tidak langsung melepaskan hubungan hukum yang ada antara pemegang hak atau penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi yang berhak atau penguasa tanah itu. (Boedi Harsono, 1996:898)

C. Ganti Rugi Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum

Istilah ganti rugi atau penggantian kerugian biasanya dipakai dalam bidang keperdataan, baik itu mengenai ingkar janji (*wanprestasi*), pelanggaran hukum maupun bidang penggantian pertanggungan kerugian. Sehubungan dengan istilah tersebut diatas, maka R Setiawan, S.H. pernah mengatakan bahwa ganti rugi dapat berupa penggantian dari pada prestasi, tetapi dapat berdiri sendiri disamping prestasi. (R. Setiawan, 1987:18)

Sedangkan Subekti mengatakan bahwa seorang debitur telah diperingatkan dengan tegas dan ditagih janjinya, apabila tetap tidak melaksanakan prestasinya maka dinyatakan lalai atau alpa dan kepadanya

diberikan sanksi-sanksi yaitu ganti rugi, pembatalan perjanjian dan peralihan resiko.

Demikian juga beliau menyatakan bahwa Undang-undang pertanggung jawaban merupakan suatu perjanjian, dimana penanggung menerima premi dengan kesanggupan mengganti kerugian keuntungan yang ditanggung atau yang mungkin diderita sebagai akibat tertentu.

(R.Subekti, 1985:163)

Jadi kalau dilihat dari pendapat sebagaimana tersebut bahwa tuntutan ganti rugi hanya dapat dinyatakan dengan uang. Dan selanjutnya timbul pertanyaan apa yang dimaksud dengan pengertian ganti rugi tersebut, istilah ganti rugi biasanya terjadi akibat adanya ingkar janji dan perbuatan melanggar hukum. Dalam pemenuhan prestasi kewajiban terletak pada debitur, sehingga apabila debitur tidak melaksanakan kewajiban tersebut bukan karena keadaan memaksa, maka si debitur dinyatakan lalai.

Tinjauan Hukum Pengadaan Tanah Hak Guna Bangunan Rumah Sakit Umum Daerah Sumber Waras Dki Jakarta

A. Sejarah Tanah Rumah Sakit Sumber Waras

Lahan Rumah Sakit Sumber Waras (RSSW) seluas 69.888 m² awalnya 1 (satu) hamparan tanah dengan 1 (satu) sertifikat, 1 NOP (Nomor Objek Pajak), dan 1 NJOP (Nilai Jual Objek Pajak).

Pada tahun 1970 lahan dipecah menjadi 2 (dua) sertifikat, masing-masing dengan luas 33.478 m² (SHM) dan 36.410 m² (HGB). Pemecahan sertifikat tersebut tidak diikuti dengan pemecahan NOP dan SPT PBB. Dengan kata lain, NOP dan SPT PBB kedua sertifikat tersebut masih menjadi satu.

Alamat lahan pada sertifikat induk (sebelum dipecah) adalah Jalan Kyai Tapa, sesuai dengan lokasinya yang memang di pinggir Jalan Kyai Tapa. Alamat yang tercantum pada 2 sertifikat hasil pemecahan secara otomatis mengikuti alamat sertifikat induk, yaitu Jalan Kyai Tapa.

Faktanya, lahan/sertifikat yang berbatasan langsung dengan Jalan Kyai Tapa adalah sertifikat SHM seluas 33.478 m² (yang tidak dibeli Pemprov DKI Jakarta). Sedangkan lahan/sertifikat HGB seluas 36.410 m² yang dibeli Pemprov DKI Jakarta tidak bersinggungan (tidak mempunyai akses) dengan Jalan Kyai Tapa (walaupun

alamat pada sertifikatnya Jalan Kyai Tapa).

B. Sumber Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pengadaan/pembelian tanah oleh Pemerintah Pusat/Daerah yang dibiayai dengan (menggunakan) APBN/APBD harus berdasarkan Perpres RI Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (termasuk revisinya, Perpres RI Nomor 40 tahun 2014 tentang Perubahan atas Perpres Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum), sebagaimana diatur pada pasal Pasal 117 yang menyatakan bahwa:

“Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.”

C. Prosedur Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan Di Pengadilan Agama

Dalam prosedur eksekusi pemohon mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Agama, lalu Ketua Pengadilan Agama

menerbitkan penetapan untuk *Aanmaning* yang berisikan perintah untuk Jurusita agar memanggil Termohon eksekusi hadir pada sidang *Aanmaning*, setelah Jurusita/Jurusita Pengganti memanggil Termohon eksekusi Ketua Pengadilan Agama melaksanakan *Aanmaning* dengan sidang insidental yang dihadiri oleh Ketua, Panitera dan Termohon.

Isi dalam sidang *Aanmaning* tersebut berupa: Seyogyanya pemohon dipanggil untuk hadir, Ketua pengadilan Agama menyampaikan peringatan supaya dalam tempo 8 (depalan) hari dari hari setelah peringatan termohon melakukan isi putusan, Panitera membuat berita acara sidang *Aanmaning* yang ditandatangani oleh Ketua dan Panitera, apabila dalam tempo 8 (delapan) hari setelah peringatan pemohon melaporkan bahwa termohon belum melaksanakan isi putusan, Ketua Pengadilan Agama menerbitkan penetapan perintah eksekusi. **(Mahkamah Agung RI Pengadilan Agama SANGGAU)**

Pada pihak-pihak yang berminat ikut dalam acara lelang harus mengajukan penawaran secara tertulis dalam amplop tertutup dengan menyebutkan identitas yang jelas, harga yang disanggupinya, dan ditandatangani oleh yang bersangkutan.

Apabila tidak ada satupun surat penawaran yang mencapai patokan harga, maka penawaran lisan dapat dibenarkan dengan persetujuan pihak penjual, yaitu Pengadilan Agama. Pembeli lelang merupakan oaring yang melakukan penawaran tertinggi dan tawaran itu paling minimal sesuai dengan *floor price*.

Pengadilan Agama berhak menentukan syarat-syarat pembayaran lelang. Apabila dalam waktu yang ditetapkan pemenang lelang belum membayar harga lelang sebagaimana yang ditentukan, maka atas kelalailan itu dikenakan denda sebagaimana yang ditentukan Pasal 22 ayat 7 Peruntukan Lelang Stb.1908 Nomor 189.

Pelaksanaan lelang diawali dengan penawaran secara tertulis (tertutup) dari para peserta, kemudian apabila penawaran tertinggi dari peserta telah melampaui limit lelang yang ditetapkan, maka peserta dengan penawaran tertinggi tersebut ditunjuk sebagai pemenang lelang, namun apabila penawaran belum melampaui limit lelang, penawaran dilanjutkan dengan penawaran terbuka secara naik-naik hingga diperoleh harga tertinggi di atas limit lelang. Jika tahap inipun penawaran tertinggi belum melampaui limit lelang, maka lelang akan diulang dalam jangka

waktu kurang lebih dalam satu bulan ke depan dan hal ini mempunyai implikasi biaya (merujuk pada PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).

Setelah pemenang ditunjuk, maka dilakukan pembayaran dimana hasil dari penjualan tersebut digunakan untuk penyelesaian pembiayaan yang ada. Setelah itu pemenang lelang akan mendapatkan Risalah Lelang untuk melakukan Balik Nama ke BPN (Badan Pertanahan Negara). Pengosongan terhadap objek lelang dilakukan apabila perlu dengan meminta bantuan Muspida setempat. Proses terakhir adalah Proses Balik Nama diproses BPN.

Walaupun hukum materiil yang mengatur mengenai hukum ekonomi syariah belum ada, berdasarkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama pada Pasal 49 dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan “antara orang-orang beragama Islam” adalah termasuk orang atau badan hukum yang dengan sendirinya menundukkan diri dengan sukarela kepada hukum Islam mengenai hal-hal yang menjadi kewenangan peradilan agama. Serta Pasal 50 ayat (2) yang menyebutkan “Apabila terjadi sengketa hak milik yang subjek

hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut diputus oleh Pengadilan Agama bersama-sama perkara”. Maka Pengadilan Agama tidak boleh menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara dengan dalil bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk mengadili dan memeriksanya.

Sebagaimana Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, maka Pengadilan Agama diberi kewenangan untuk mengadili sengketa ekonomi syari’ah, maka Pengadilan Agama mempunyai kewenangan pula dalam melaksanakan eksekusi terhadap barang jaminan yang diagunkan pada bank syari’ah, karena pada dasarnya perjanjian jaminan adalah perjanjian yang bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokok. Apabila dalam suatu jenis pembiayaan akad syari’ah dibarengi dengan perjanjian jaminan, maka perjanjian jaminan tersebut melekat pula prinsip syari’ah, sehingga jika terjadi sengketa maka Pengadilan Agama berwenang menyelesaikannya. **(Dadan**

Muttaqien & Fakhruddin
Cikman,2010:114)

Hasil-Hasil Penelitian dan Analisis **(ANALISIS Putusan Pengadilan Agama** **Nomor: 554/Pdt.G/2018/PA.Pal)**

Pengurus YKSW menawarkan tanah kepada Plt. Gubernur DKI melalui Nomor 14/YKSW/2014 tanggal 7 Juli 2014 yang menyatakan kesediaan untuk menjual tanah HGB seluas 36.410 m2 dengan harga sesuai NJOP Tahun 2014 senilai Rp.20.755.000/m2 atau seluruhnya senilai Rp.755.689.550.000. Surat tersebut berisikan antara lain tindak lanjut pertemuan Direktur Umum dan SDM RS SW dengan Plt. Gubemur DKI pada tanggal 6 Juni 2014.

Pada tanggal 8 Juli 2014 Plt. Gubernur DKI langsung mendisposisikan Kepala Bappeda DKI untuk menganggarkan pembelian tanah RS SW dalam APBD-P 2014. Disposisi Plt. Gubemur DKI tersebut ditindaklanjuti oleh Kepala Bappeda DKI dengan melakukan proses penganggaran pembelian tanah RS SW dalam APBD-P 2014 sesuai dengan nilai penawaran pihak YKSW kepada Plt. Gubemur DKI senilai Rp.755.689.550.000.

Hasil pemeriksaan lebih lanjut atas pengadaan tanah RS SW ditemukan hal-hal sebagai berikut:

Penunjukan lokasi pengadaan tanah RS SW senilai Rp.755.689.550.000,00 oleh

Plt. Gubernur DKI tidak sesuai ketentuan. Dalam UU Nomor 2 Tahun 2012 tanggal 14 Januari 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ada Pasal 13 dan Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tanggal 7 Agustus 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pada Pasal 2 secara jelas menyatakan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum (Rumah Sakit) diselenggarakan melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Pada Pasal 5, Pasal 6 dan Pasal 7 Perpres 71 tahun 2012. Terkait dengan Perppres No.40 Tahun 2014 yang merubah Pasal 121 Perpres 71 Tahun 2012 menjadi Pembebasan di bawah 5 hektar dapat dilakukan langsung. Ketentuan ini hanya menegaskan agar pembebasan tanah menjadi efektif maka pembebasan tersebut tidak perlu dilaksanakan oleh BPN tetapi cukup dengan instansi terkait yang membutuhkan tanah. Namun mekanisme yang lain seperti adanya perencanaan dan kajian tetap dilaksanakan.

Disposisi Plt. Gubernur DKI yang memerintahkan Kepala Bappeda DKI untuk menganggarkan dana pembelian tanah RS SW senilai Rp.755.689.550.000,00 dalam APBD-P 2014 tidak sesuai ketentuan. Berdasarkan Peraturan Mendagri Nomor 13

Tahun 2006 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah pada Pasal 154 menyatakan bahwa Perubahan APBD (APBD-P) dapat dilakukan apabila terjadi 4 (empat) hal, yaitu: Perkembangan yang tidak sesuai dengan asumsi KUA, Keadaan yang menyebabkan harus dilakukan pergeseran anggaran antar unit, Keadaan yang menyebabkan saldo anggaran lebih tahun sebelumnya harus digunakan dalam tahun berjalanya keadaan darurat, Keadaan luar biasa.

Disposisi tersebut di atas juga tidak sejalan dengan Pasal 163 Pemendagri Nomor 13 Tahun 2006 yang antara lain berisikan bahwa APBD-P disetujui oleh Kepala Daerah setelah melalui proses pembahasan oleh Tim Anggaran Pemerintah Daerah (TAPD) berdasarkan data RKA dan DPPA yang telah disusun dan diusulkan terlebih dahulu oleh SKPD terkait. Dengan demikian disposisi Plt. Gubernur DKI untuk menganggarkan belanja modal pembelian tanah RS SW menggunakan APBD-P 2014 dinilai tidak wajar, tidak prioritas dan bukan merupakan hal yang darurat atau mendesak sesuai ketentuan. Oleh karena itu Depdagri memberikan evaluasi terhadap RAPBD-P 2014 atas mata anggaran tersebut.

Penetapan lokasi tanah untuk pembangunan RS Jantung Khusus dan

Kanker Pemprov DKI tidak melalui proses studi kelayakan dan kajian teknis yang wajar dan terindikasi bersifat formalitas. Peran Pemda DKI sangat besar dalam menentukan nilai dan pelaksanaan pembelian tanah RS Sumber Waras. Tidak ada penelitian terlebih dahulu mengenai letak sesungguhnya. Dalam kenyataannya alamat yang tertera dalam sertifikat HGB No.2878/Tomang adalah Jl. Kiai Tapa berbeda dengan kondisi riil letak tanah dengan Sertifikat HGB No.2878/Tomang yaitu terletak di Jalan Tomang Utara. Dalam mensikapi perbedaan alamat antara apa yang tertulis di sertifikat dengan kondisi yang sesungguhnya maka pembelian tanah harus didasari letak riil tanah tersebut.

Data yang ada dalam sertifikat dapat saja berubah baik alamat atau luas. Oleh karena itu penelitian tanah terlebih dahulu oleh BPN yang nanti akan menghasilkan peta invent atas bidang tanah yang dibebaskan merupakan hal yang sangat penting. Peta invent atas bidang tanah merupakan dokumen hukum dan dasar hukum pembelian atau pembebasan tanah. Jika ada perbedaan antara data yang tertera di sertifikat dengan fakta yang tertulis dalam peta invent maka yang menjadi dasar pembebasan adalah fakta yang tercantum dalam peta invent.

Eksistensi peta invent atas bidang tanah sangat penting agar harga atau nilai yang diberikan kepada pemilik tanah merupakan harga yang sesuai dengan kondisi riil atas tanah yang akan dibebaskan. Perbedaan antara yang tertulis dalam sertifikat dan kondisi riil tanah dapat menyebabkan perbedaan harga. Seperti dalam kasus ini ternyata letak Sertifikat HGB No.2878 bukan berada di Jalan Kiai Tapa melainkan di Jalan Tomang Utara, apakah dibenarkan pemerintah membeli dengan harga NJOP di Jalan Kiai Tapa? Tentunya secara hukum tindakan tersebut tidak dibenarkan.

Pemerintah dibebankan untuk mempertanggungjawabkan sekecil apapun uang negara yang dipakai dalam melaksanakan pengadaan barang dan jasa. Pengadaan barang dan jasa bukan hanya memiliki aspek perdata tetapi juga aspek pidana karena menggunakan uang negara.

Berdasarkan kajian BPK pembelian tanah milik RS SW berpotensi merugikan keuangan daerah sebesar Rp. 191.334.550.000. Nilai ini dihitung dari kalkulasi yang moderat yaitu dengan menggunakan tolak ukur bahwasanya sebelum dilakukan pembelian oleh Pemda RS SW sudah terikat dalam PPJB dengan PT CKU.

Pihak Pemda DKI diduga telah melanggar ketentuan mengenai proses pembelian RS Sumber Waras yang meliputi tahap perencanaan, penganggaran dan pembentukan tim pengadaan lahan RS Sumber Waras. Proses penentuan harga dan tahapan serah terima lahan diduga juga telah disimpangi oleh pihak Pemda DKI sehingga menimbulkan kesimpulan bagi pihak BPK selaku auditor bahwa penyimpangan proses pengadaan lahan RS Sumber Waras telah sempurna. Kriteria yang dipergunakan oleh pihak BPK dalam melakukan proses audit investigatif adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden RI Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum berikut revisinya yaitu Perpres RI Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Perpres RI Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Kesimpulan sementara hasil penyelidikan KPK mengindikasikan bahwa belum ditemukan bukti permulaan yang cukup terhadap dugaan tindak pidana korupsi di kasus RS Sumber Waras. Kesimpulan sementara tersebut disampaikan oleh Pimpinan KPK saat dilakukan Rapat Dengar Pendapat

dengan DPR pada tanggal 15 Juni 2016. Unsur perbuatan melawan hukum atau penyalahgunaan kewenangan dalam dugaan tindak pidana korupsi kasus RS Sumber Waras belum ditemukan karena pihak KPK berpedoman pada Perpres RI Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Perpres RI Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Dengan demikian Pemda mempunyai daya tawar untuk melakukan penawaran dalam membeli tanah tersebut dengan harga paling tidak sama dengan yang ditawarkan oleh PT CKU.

Namun jika menggunakan zona nilai tanah (ZNT) pada lokasi tersebut menurut data pada kantor pajak NJOP nya hanya sebesar Rp. 7.445.000/m². Dengan demikian kerugian daerah berdasarkan Zona Nilai Tanah adalah Rp. 484.617.100.000. Oleh karena itu apabila Pemda DKI melakukan prosedur yang telah dijelaskan pada poin 3 huruf d diatas maka kesalahan dalam menentukan lokasi tanah tidak akan terjadi.

Bahwa hasil penelitian faktual atas tanah milik RS SW tersebut ditemukan fakta bahwa tanah tersebut terdapat beberapa gedung milik RS SW. Dengan demikian tanah tersebut tidak siap bangun dan lokasi tersebut merupakan wilayah banjir .

Pembelian lokasi RS SW oleh Pemda DKI justru melanggar dari rekomendasi Dinas Kesehatan Provinsi DKI yang menginginkan tanah yang dibeli adalah lokasi yang siap bangun dan bebas banjir. Oleh karena masih terdapat gedung-gedung yang masih dipakai maka Yayasan SW mohon agar penyerahan tanah dilakukan 2 tahun lagi terhitung pembayaran lunas yang dilakukan Pemda DKI. Atas permohonan ini disetujui. Menurut hukum dalam transaksi ini Pemda dirugikan karena tidak langsung digunakan walaupun telah dibayar lunas. Kondisi ini berlawanan dengan sifat kedaruratan untuk memiliki RS Jantung. Harusnya Pemda membangun RS Kanker dan Jantung di lokasi tanah milik Pemda yang lain.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya maka dapat ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan yang diangkat pada thesis ini. Adapun kesimpulan dari thesis ini adalah sebagai berikut:

1. Pemprov DKI Jakarta dalam merencanakan dan melaksanakan pembelian lahan Rumah Sakit Sumber Waras tidak berdasarkan Perpres RI Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum karena

berdasarkan ketentuan Pasal 2 Perpres RI Nomor 71 Tahun 2012 menjelaskan bahwa dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus melalui beberapa tahap perencanaan, tahap persiapan, tahap pelaksanaan, dan yang terakhir adalah tahap penyerahan hasil. Akan tetapi Pemprov DKI Jakarta tidak pernah merencanakan pengadaan/pembelian lahan Rumah Sakit Sumber Waras dalam RPJP, rencana strategis (RPJM) maupun rencana kerja tahun 2014.

2. Dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus disusun dalam dokumen perencanaan pengadaan tanah berdasarkan studi kelayakan yang mencakup survey social ekonomi, kelayakan lokasi, analisa biaya, dan manfaat pembangunan bagi masyarakat, perkiraan nilai harga tanah, dampak lingkungan dan dampak social yang mungkin timbul akibat pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pemprov DKI tidak pernah membuat studi kelayakan lokasi dan perkiraan nilai harga tanah sebagaimana yang diatur pada Pasal 6 huruf b dan d kelayakan lokasi, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai kesesuaian fisik lokasi dengan rencana pembangunan yang akan dilaksanakan untuk kepentingan umum. Adapun dalam mekanisme pelaksanaan pengadaan tanah akan diselenggarakan oleh

kepala kantor wilayah BPN selaku ketua pengadaan tanah.

3. Penyelesaian sengketa pangadaan tanah RSUD Sumber Waras oleh Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang menilai ada tidaknya unsur penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Pejabat Pemerintah. Hal tersebut diatur dalam Pasal 21 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah. Dalam penjelasannya yang mempunyai wewenang untuk menerima, memeriksa, dan memutuskan ada atau tidak ada unsur penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Pejabat Pemerintah dapat juga mengajukan permohonan kepada Pengadilan untuk dapat menilai ada atau tidak adanya unsur penyalahgunaan wewenang dalam keputusan dan/atau tindakan, dan pengadilan pun wajib memutus permohonan tersebut paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak permohonan diajukan. Bila ada keberatan akan keputusan Pengadilan maka dapat diajukan banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara wajib memutuskan permohonan banding tersebut paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak permohonan banding diajukan. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut bersifat final dan mengikat.

SARAN

Berdasarkan kesimpulan diatas yang telah diuraikan maka dapat penulis memberikan saran pada thesis ini. Adapun saran dari thesis ini adalah sebagai berikut:

1. Seharusnya Pemprov DKI Jakarta dalam merencanakan dan melaksanakan pembelian tanah Rumah Sakit Sumber Waras harus berdasarkan Perpres RI Nomor. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum karena berdasarkan ketentuan Pasal 2 Perpres RI Nomor 71 Tahun 2012 menjelaskan bahwa dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus memuali beberapa beberapa tahap perencanaan, tahap persiapan, tahap pelaksanaan dan yang terakhir adalah tahap penyerahan hasil. Dan seharusnya Perprov DKI Jakarta merencanakan pengadaan/pembelian alahan Rumah Sakit Sumber Waras dalam RPJP, rencana strategis (RPJM) maupun rencana kerja Tahun 2014.
2. Pemprov DKI seharusnya membuat studi kelayakan lokasi dan perkiraan nilai harga tanah sebagaimana yang diatur pada Pasal 6 huruf b dan d kelayakan lokasi, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan untuk menghasilkan

analisis mengenai kesesuaian fisik lokasi dengan rencana pembangunan yang akan dilaksanakan untuk kepentingan umum. Adapun dalam mekanisme pelaksanaan pengadaan tanah akan diselenggarakan oleh kepada kantor wilayah BPN selaku ketua pengadaan tanah.

3. Pemprov DKI Jakarta harus menjalankan putusan dari Pengadilan Tata Usaha Negara dalam menyelesaikan sengketa pengadaan lahan untuk kepentingan umum atau dapat melakukan upaya kasasi Mahkamah Agung.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

Buku-Buku

- Boedi Harsono, 1990, *Aspek-Aspek Yuridis Penyediaan Tanah Dalam Rangka Pembangunan Nasional* Makalah.
- Boedi Harsono, 1996, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- Hafener Publishing, 1948, lihat juga Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Jeremy Bentham, 2006, "An Introduction To The Principle of Moral and Legistatin", New York
- John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, 1988, Jakarta, Hal. 40
- Kartasasmita, Ginandjar. 1996. *Pembangunan Untuk Rakyat*. Jakarta : Cides.
- Maria Sumardjono. 2007, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya* .Jakarta: Buku Kompas.
- Mochtar Kusumaatmadja, 1976, "Hukum, Masyarakat, dan Pembinaan Hukum Nasiona", Bandung: Binacipta.
- Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, 2004, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, "Penelitian Hukum", Jakarta: Kencana.
- R. Setiawan, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.
- R.Subekti, 1985, *Aneka Perjanjian*, Alumni Bandung.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Peneltian Hukum*, Universitas Indonesia (UI) Press.
- Soerjono Soekanto, 2003, " Pokok-Pokok Sosiologi Hukum", Jakarta, Rajawali.

Teguh Prasetyo & Abdul Halim Barkatullah, 2012, "Filsafat, Teori, & Ilmu Hukum", Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15

Tahun 1975, Tentang tata cara pembebasan tanah

Peraturan Presiden nomor 36 tahun 2005

tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum,

Indonesia, Keputusan Presiden Tentang

Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Nomor 55 Tahun 1993

Jurnal/Karya Ilmiah

Didik Hery Santosa, Penggunaan

Asas Diskresi dalam Pengambilan Keputusan, e-Jurnal

<http://www.bppk.kemenkeu.go.id/publikasi/artikel/418-artikel-soft-competency/23181-penggunaan-asas-diskresi->

dalam-pengambilan-keputusan

Imam Koeswahyono, 2008, Artikel, Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum,

Gunawan Sumodiningrat, Pemberdayaan

Manusia Dari Aspek Pertanahan, makalah disampaikan pada forum diskusi terfokus dalam rangka meningkatkan usaha mikro dan penggerak ekonomi rakyat, diselenggarakan oleh permodalan Nasional madani dan ikatan mahasiswa magister kenotariatan Universitas Indonesia (Jakarta, 1 Mei 2003)

Web

<http://scholar.unand.ac.id/32088/2/BAB%20I.pdf>,

<https://www.hukumproperti.com/pertanahan/tata-cara-pengadaan-tanah/>

<https://megapolitan.kompas.com/read/2016/04/13/15011181/BPK.Clear.Ada.Penimpangan.dan.Kerugian.Negara.dalam.Pembelian.Lahan.RS.Sumber.Waras>,

<http://rssumberwaras.co.id/sejarah/>

<https://megapolitan.kompas.com/read/2017/11/29/08271101/rencana-pembangunan-rs-kanker-di-sumber-waras-yang-masih-buntu?page=all>.

<https://beritagar.id/artikel/berita/kontroversi-rumah-sakit-sumber-waras>.

<https://www.bphn.go.id/data/documents/lap.akhir.mbak.yul.pdf>.

<https://news.detik.com/berita/d-3233284/jalan-panjang-kasus-pembelian-lahan-rs-sumber-waras>.

<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5695f5cbd129b/ini-aturan-terbaru-pengadaan-tanah-untuk-kepentingan-umum/>.

<https://www.99.co/blog/indonesia/ganti-rugi-lahan/>.

<https://megapolitan.kompas.com/read/2016/04/19/06540821/Indikasi.Kerugian.Negara.Rp.191.Miliar.oleh.BPK.Ini.Hitungannya>.

<https://kliklegal.com/ini-tujuh-kelompok-jenis-tindak-pidana-korupsi/>.

<http://megapolitan.kompas.com/read/2016/06/03/09190231/mencari.mens.rea.ahok.di.kasus>