

**PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM  
DALAM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012  
TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN  
UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

*Warsito Kasim*

Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Gorontalo

Email: [kasimwarsito@gmail.com](mailto:kasimwarsito@gmail.com)

**Abstrak**

Pelaksanaan pembebasan hak atas tanah untuk kepentingan umum belum sesuai dengan tehnik dan prosedur yang harus dilakukan, terutama pada pemberian ganti rugi. Masyarakat merasa nilai ganti rugi belum sesuai seperti yang mereka harapkan, hal ini merupakan salah satu penghambat proyek pembangunan baik infrastruktur maupun fasilitas umum lainnya. Hal tersebut disebabkan Kurangnya pemahaman masyarakat tentang mekanisme dan prinsip-prinsip pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum serta kurangnya sosialisasi terhadap perhitungan nilai ganti rugi oleh tim apresur, selanjutnya Konsep pembebasan tanah untuk kepentingan umum tidak cukup hanya berdasarkan undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, namun harus memperhatikan konsep *3 in 1 in the Land Acquisition* yakni Keadilan, Kepastian dan Kemanfaatan serta terhadap permasalahan ganti rugi perlu melakukan pendekatan terhadap masyarakat melalui lembaga adat.

**Kata Kunci :** Pengadaan Tanah; Keadilan; Kepastian

**PENDAHULUAN**

Tanah merupakan hal penting bagi kehidupan manusia. Diatas tanah manusia mencari nafkah. Tanah pula manusia membangun rumah sebagai tempat bernaung dan membangun berbagai bangunan lainnya untuk perkantoran dan sebagainya. Tanah juga mengandung berbagai macam kekayaan alam yang dapat dimanfaatkan manusia. Secara hakiki makna

dan posisi strategis tanah dalam kehidupan masyarakat Indonesia, tidak saja mengandung aspek fisik. tetapi juga aspek sosial, ekonomi, budaya, politik, pertahanan keamanan dan aspek hukum. Tanah bagi masyarakat memiliki makna multi dimensional. Dari sisi ekonomi, tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat dan sebagai budaya yang dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. Aspek tersebut merupakan isu sentral yang terkait sebagai satu kesatuan yang terintegrasi dalam pengambilan proses kebijakan hukum pertanahan yang dilakukan pemerintah.<sup>1</sup>

Hak menguasai negara yang terdapat dalam Pasal 33 UUD 1945 termuat dalam ayat (2) dan ayat (3). Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat." Hak menguasai negara merupakan suatu konsep yang mendasarkan pada pemahaman bahwa negara adalah suatu organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat sehingga bagi pemilik kekuasaan, upaya untuk mempengaruhi pihak lain menjadi sentral yang 3 dalam hal ini dipegang oleh negara. Tanah sebagai faktor produksi yang utama harus berada di bawah kekuasaan negara. Tanah dikuasai oleh negara artinya tidak harus dimiliki negara. Negara memiliki hak untuk menguasai tanah melalui fungsi negara untuk mengatur dan mengurus (*regelen en besturen*). Negara berwenang menentukan pengaturan dan penyelenggaraan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya. Selain itu negara juga berwenang menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa dan menentukan serta mengatur hubungan-hubungan hukum antar orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.<sup>2</sup>

Kewenangan negara dalam bidang pertanahan merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyainya. Dalam Pasal 2 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono. 2003. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria. Jakarta hal 32

<sup>2</sup> Jarot Widya Muliawan, 2016. Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Buku Litera, Jogjakarta. Hal 27

Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043) (selanjutnya disingkat UUPA) disebutkan bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.<sup>3</sup>

Perkembangan pembangunan di Indonesia semakin hari semakin meningkat. Kegiatan pembangunan gedung sekolah inpres, rumah sakit, pasar, stasiun kereta api, tempat ibadah, jembatan, pengadaan berbagai proyek pembuatan dan pelebaran jalan serta pembangunan lainnya memerlukan tanah sebagai sarana utamanya.

Persoalan yang kemudian muncul adalah bagaimana pengambilan tanah kepunyaan masyarakat untuk keperluan proyek pembangunan. Hal ini memang menyangkut persoalan yang paling kontroversial mengenai masalah pertanahan. Pada satu pihak tuntutan pembangunan akan tanah sudah sedemikian mendesak sedangkan pada lain pihak sebagian besar warga masyarakat juga memerlukan tanah sebagai tempat pemukiman dan tempat mata pencahariannya.

Berkenaan dengan pengambilan tanah masyarakat yang akan dipakai untuk keperluan pembangunan dilaksanakan melalui proses pengadaan tanah dengan cara pelepasan atau penyerahan hak sesuai pasal 2 ayat (1) 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 kegiatan pengadaan tanah, ada beberapa tahapan yang harus dilakukan yaitu penetapan lokasi pembangunan, pembentukan panitia pengadaan tanah, penyuluhan, identifikasi dan inventarisasi, pembentukan lembaga/tim penilai tanah, penilaian harga tanah, musyawarah, pembayaran ganti rugi dan penitipan ganti rugi, serta pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Proses pemberian ganti rugi dalam kegiatan pengadaan tanah adalah hal yang sangat penting, karena tanpa ganti rugi, pembangunan akan terhambat. Ganti kerugian menurut UU No. 2 Tahun 2012 adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses

---

<sup>3</sup> Lihat Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

pengadaan tanah. Kerugian yang bersifat non fisik meliputi hilangnya pekerjaan, bidang usaha, sumber penghasilan, dan sumber pendapatan lain yang berdampak terhadap penurunan tingkat kesejahteraan seseorang. Ganti rugi adalah imbalan yang diterima oleh pemegang hak atas tanah sebagai pengganti dari nilai tanah, termasuk yang ada di atasnya, yang telah dilepaskan atau diserahkan. Sebagai imbalan, maka prinsip pemberian ganti-rugi harus seimbang dengan nilai tanah, termasuk segala benda yang terdapat di atasnya, yang telah dilepaskan atau diserahkan itu.

Salah satu permasalahannya adalah pemberian ganti rugi tanah tidak sesuai dengan nilai jual tanah serta lahan yang tidak menjadi proyek pelaksanaan pekerjaan justru terkena dampak atas pelaksanaan proyek dan tidak mendapatkan ganti rugi. Sehingga atas ketidak sesuain ganti rugi tersebut beberapa warga masyarakat yang keberatan atas nilai ganti rugi mengajukan gugatan ke pengadilan negeri. Namun walaupun masyarakat tidak menerima ganti rugi tersebut, pemerintah dalam hal ini diwakili oleh Bagian Hukum SETDA tetap menitipkan nilai ganti rugi lahan milik warga yang terkena proyek pengadaan tanah di Pengadilan Negeri atau yang disebut Konsinyasi.

## **RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan hasil telaah penulis bahwa permasalahan-permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana teknis dan prosedur pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum?
2. Bagaimana konsep Pengadaan tanah untuk kebutuhan pembangunan berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012?

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **1. Teknis dan Prosedur Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum**

Sebagai langkah awal untuk memperoleh penetapan lokasi, instansi pemerintah yang memerlukan tanah harus membuat perencanaan pengadaan tanah yang dimuat dalam Dokume Perencanaan. Berdasarkan Pasal 14 UU Nomor 2 Tahun 2012 *jo.* Pasal 3 peraturan Presiden Nomo 71 Tahun 2012

ditegaskan bahwa instansi yang membutuhkan tanah membuat rencana pengadaan tanah yang disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah. Dokumen perencanaan pengadaan tanah disusun berdasarkan studi kelayakan.

Setiap instansi yang memerlukan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum membuat rencana pengadaan tanah harus berkesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, dan Prioritas Pembangunan yang tercantum dalam rencana pembanguna jangka menengah, rencana strategis dan rencana kerja pemerintah instansi yang bersangkutan. Kesesuaian tersebut juga harus dimuat dan dilakukan pada dokumen perencanaan pengadaan tanah. Dokumen perencanaan pengadaan tanah ditetapkan oleh instansi (dalam hal ini adalah pimpinan instansi yang memerlukan tanah atau pejabat yang ditunjuk) yang memerlukan tanah dan diserahkan tanah dan diserahkan kepada pemerintah provinsi.

Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 *jo.* Pasal 5 ayat (1) peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menegaskan bahwa dokumen perencanaan sebagaimana dimaksud paling sedikit memuat:

- a) Maksud dan tujuan rencana pembangunan
- b) Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Prioritas Pembangunan.
- 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
- i) Rencana penganggaran

Selanjutnya Pasal 6 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 menentukan bahwa dokumen perencanaan pengadaan tanah disusun berdasarkan studi kelayakan yang mencakup:

- a. Survei sosial ekonomi
- b. Kelayakan lokasi
- c. Analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat

- d. Perkiraan nilai tanah
- e. Dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari pengadaan tanah dan pembangunan.
- f. Studi yang diperlukan

Setelah dokumen lengkap, instansi yang membutuhkan tanah tersebut menyamapaikan kepada Gubernur.

#### **A. Persiapan Pengadaan Tanah**

Tahap persiapan pengadaan tanah dilaksanakan oleh Gubernur setelah menerima dokumen perencanaan pengadaan tanah dari instansi yang memerlukan tanah. Dalam rangka persiapan pengadaan tanah, Gubernur membentuk Tim persiapan dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja. Tim persiapan beranggotakan Bupati/Walikota, satuan kerja perangkat daerah provinsi terkait, instansi yang memerlukan tanah, dan instansi terkait lainnya. Untuk kelancaran pelaksanaan tugas tim persiapan, gubernur membentuk sekretariat persiapan pengadaan tanah yang berkedudukan di sekretariat daerah provinsi.

Berdasarkan Pasal 10 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tugas tim persiapan pengadaan tanah adalah sebagai berikut:

1. Melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan;
2. Melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan;
3. Melaksanakan konsultasi publik rencana pembangunan;
4. Menyiapkan penetapan lokasi pembangunan;
5. Mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
6. Melaksanakan tugas lain yang terkait persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditugaskan oleh gubernur.

Ada 4 (empat) kegiatan penting yang menjadi titik tumpu pada tahap persiapan pengadaan tanah yaitu (1) pemberitahuan perencanaan pembangunan, (2) pendataan awal lokasi rencana pembangunan, (3) konsultasi publik dan (4) penetapan lokasi.

#### **B. Mekanisme Ganti Kerugian**

Berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak dalam proses pengadaan tanah. Prinsip ganti kerugian

adalah bahwa pemilik tanah memiliki hak mendapat Ganti Kerugian yang wajar.<sup>4</sup> Dasar penilaian yang digunakan adalah nilai penggantian wajar (*fair replacement value*). Sekedar memperbandingkan, sebelum diistilahkan dengan ganti kerugian, peraturan perundang-undangan sebelumnya menggunakan istilah ganti rugi. Salah satunya adalah Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993) yang menggunakan istilah ganti rugi. Didefinisikan bahwa ganti rugi adalah Penggantian atas nilai tanah berikut bangunan tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Kemudian Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005) juga menggunakan istilah ganti rugi. Sebagaimana disebutkan dalam pasal 1 ayat (12), ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik maupun non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena proyek pengadaan tanah.

Meskipun terdapat berbagai pandangan sebagaimana di atas, hukum positif Indonesia yaitu Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tetap menggunakan istilah "Ganti Kerugian". Berdasarkan Pasal 63 Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut dengan Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014) Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik. Jasa Penilai atau Penilai Publik diadakan dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Pengadaan-Pengadaan jasa Penilai dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. Dalam hal nilai pengadaan jasa Penilai atau Penilai Publik di atas Rp 50.000.000,00 (lima

---

<sup>4</sup> Imam Koeswahyono, 2008. Melacak dasar konstitusional pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Jurnal Konstitusi Volume I Nomor I hal 37

puluh juta rupiah) maka pengadaan jasa Penilai atau Penilai Publik dilakukan dengan menggunakan metode pasca kualifikasi. Pelaksanaan pengadaan Penilai dilaksanakan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

### **C. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian**

Musyawarah dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian. Bentuk Ganti Kerugian, dapat berupa:

- a. uang;
- b. tanah pengganti;
- c. pemukiman kembali;
- d. kepemilikan saham; atau
- e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Dalam hal Pihak yang Berhak berhalangan hadir dalam musyawarah sebagaimana Pihak yang Berhak dapat memberikan kuasa kepada:

- a. seorang dalam hubungan ciarah ke atas, ke bawah atau ke samping sampai derajat kedua atau suami/istri bagi Pihak yang Berhak berstatus perorangan;
- b. seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi Pihak yang Berhak berstatus badan hukum; atau
- c. Pihak yang Berhak lainnya.

Pihak yang Berhak hanya dapat memberikan kuasa kepada 1 (satu) orang penerima kuasa atas 1 (satu) atau beberapa bidang tanah yang terletak pada 1 (satu) lokasi pengadaan tanah.

Dalam pelaksanaan musyawarah dibuat Berita Acara Kesepakatan yang memuat:

- a. Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya, yang setuju beserta bentuk ganti kerugian yang disepakati;
- b. Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya, yang tidak setuju; dan
- c. Pihak yang Berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa.

### **D. Pemberian Ganti Kerugian**

#### **- Pemberian Ganti Kerugian dalam Bentuk Uang**

Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang dilakukan melalui jasa Perbankan atau pemberian secara tunai yang disepakati antara Pihak yang Berhak dan Instansi yang memerlukan tanah. Atas



permintaan Ketua Pelaksana pengadaan tanah, Perbankan membuka rekening tabungan atas nama Pihak yang Berhak. Pemberian Ganti Kerugian dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Ganti kerugian dalam bentuk uang diberikan dalam bentuk mata uang rupiah. Ganti kerugian tersebut dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk. Pemberian ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak. Berdasarkan Pasal 76 ayat (4) PerPres Nomor 99 Tahun 2014 Pemberian ganti kerugian tersebut dilakukan paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak tanggal diterimanya validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.

Pemberian Ganti Kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak. Pelepasan Hak oleh Pihak yang Berhak disertai penyerahan bukti-bukti kepemilikan Hak Atas Tanah kepada pelaksana pengadaan tanah. Pemberian ganti kerugian, dibuktikan dengan kuitansi penerimaan ganti kerugian yang dibuat dengan rangkap 3 (tiga).

Pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak dibuat Berita Acara Pemberian Ganti Kerugian dan Berita Acara Pelepasan Hak. Penandatanganan Berita Acara Pemberian Ganti Kerugian dan Berita Acara Pelepasan Hak, dilakukan secara bersamaan. Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian, didokumentasikan dengan foto/video.

#### - **Pemberian Ganti Kerugian dalam Bentuk Tanah Pengganti**

Lokasi tanah pengganti didasarkan atas kesepakatan dalam musyawarah Bentuk Ganti Kerugian. Ganti Kerugian dalam bentuk tanah pengganti, nilainya sama dengan nilai ganti kerugian dalam bentuk uang. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti, dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan.

Dalam hal disepakati ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti, Instansi yang memerlukan tanah menyediakan tanah pengganti paling lama 6 (enam) bulan sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh pelaksana Pengadaan Tanah. Pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak dilakukan pada saat

telah disepakati lokasinya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.

#### **- Pemberian Ganti Kerugian dalam Bentuk Permukiman Kembali**

Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk permukiman kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 dan Pasal 79 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, penyediaan permukiman kembali dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah atas permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Bentuk Ganti Kerugian dalam bentuk permukiman kembali, lokasinya didasarkan atas kesepakatan dalam musyawarah Bentuk Ganti Kerugian. Ganti Kerugian dalam bentuk permukiman kembali, nilainya sama dengan nilai ganti kerugian dalam bentuk uang. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk permukiman kembali, dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

#### **E. Penitipan Ganti Kerugian (Konsinyasi)**

Penitipan Ganti Kerugian pada Pengadilan Negeri (konsinyasi) dilakukan pada Pengadilan Negeri di wilayah lokasi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Penitipan Ganti Kerugian sesuai ketentuan pada Pasal 86 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, dilakukan dalam hal:

- a) Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri;
- b) Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c) Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadaannya;
- d) Dalam hal Pihak yang Berhak telah diundang secara patut tidak hadir dan tidak memberikan kuasa, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012; atau,
- e) Obyek Pengadaan Tanah yang akan diberikan ganti kerugian:
  - 1) sedang menjadi obyek perkara di pengadilan;
  - 2) masih dipersengketakan kepemilikannya;
  - 3) diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau

4) menjadi jaminan di bank atau jaminan hutang lainnya.

Dalam hal adanya penitipan ganti kerugian dibuat Berita Acara. Penitipan Ganti Kerugian di Pengadilan Negeri dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan surat permohonan kepada ketua Pengadilan Negeri. Surat permohonan, dengan melampirkan:

- a) surat keterangan dari Ketua pelaksana Pengadaan Tanah mengenai alasan penitipan ganti kerugian;
- b) nama Pihak yang Berhak atas Ganti Kerugian yang dititipkan;
- c) undangan pemberian Ganti Kerugian;
- d) surat-surat:
  - 1) Berita Acara Kesepakatan Musyawarah;
  - 2) Berita Acara Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke pengadilan;
  - 3) Berita Acara Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri/ Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
  - 4) Berita Acara Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadaannya
  - 5) Berita Acara Pihak yang Berhak telah diundang secara patut tidak hadir dan tidak memberikan kuasa;
  - 6) Berita Acara Obyek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian sedang menjadi obyek perkara di pengadilan;
  - 7) Berita Acara Obyek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian masih dipersengketakan kepemilikannya;
  - 8) Berita Acara Obyek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
  - 9) Berita Acara Obyek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian menjadi jaminan di bank atau jaminan hutang lainnya.

Dalam hal Ganti Kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri, pelaksanaan penitipan dibuat Berita Acara Penitipan Ganti Kerugian.

## **2. Konsep Pengadaan Tanah Untuk Kebutuhan Pembangunan Berdasarkan Undang-undang No. 2 Tahun 2012**

Peningkatan penggunaan tanah untuk keperluan berbagai macam

pembangunan semakin meningkat, sedangkan menurut Sudaryo Soimin dalam bukunya yang berjudul *Status Hak dan Pembebasan Tanah* mengatakan bahwa tanah negara yang tersedia untuk memenuhi kebutuhan tersebut sudah sangat terbatas sekali atau tidak ada lagi.<sup>5</sup> Oleh karena itu harus dilakukan harus dilakukan pengadaan tanah dengan cara mengambil tanah rakyat dengan mekanisme ganti kerugian. Hal tersebut telah diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA), Pasal 18 menegaskan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk juga untuk kepentingan bangsa dan negara dan kepentingan bersama dari rakyat, hak atas tanah bisa dicabut, dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan sesuai dengan cara yang diatur dengan undang-undang.

Pengambilan tanah rakyat dalam rangka pengadaan tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum sebenarnya merupakan konsekuensi rasional dari fungsi sosial atas tanah.<sup>6</sup> Kepemilikan tanah tidak berlaku mutlak, apabila negara membutuhkan tanah untuk kepentingan yang lebih luas dari sekedar kepentingan individual, maka si pemilik tanah tersebut harus melepaskan hak atas tanahnya untuk kepentingan yang lebih luas tersebut. Oleh karena itu berdasarkan Pasal 6 *jo.* Pasal 16 UUPA negara atas dasar nilai sosial atas tanah dan kepentingan umum “terpaksa” mengambil tanah rakyat. Namun demikian tidak boleh menyampingi prinsip-prinsip kegiatan pengadaan tanah yang menurut Soemardjo dan Oloan Sitorus<sup>7</sup> mencakup:

- a. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus ada landasan haknya;
- b. Semua hak atas tanah secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa (ini kaitannya dengan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945*jo.* Pasal 1 dan 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-pokok Agraria);
- c. Cara untuk memperoleh tanah yang sudah dihaki oleh seseorang/badan hukum harus melalui kata sepakat antara pihak

---

<sup>5</sup> Sudaryo Soimin, 2004. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Sinar Grafika, Jakarta. Hal 79

<sup>6</sup> Pasal 6 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. UUPA menegaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi social.

<sup>7</sup> Oloan Sitorus dkk, 2004. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah di Indonesia, Yogyakarta.

yang bersangkutan (kaitannya dengan Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia);

- d. Dalam keadaan yang memaksa artinya jalan lain yang ditempuh gagal, maka presiden memiliki kewenangan untuk melakukan pencabutan hak tanpa persetujuan subyek hak.

Sedangkan menurut Budi Harsono paling tidak ada 6 (enam) asas-asas atau prinsip hukum yang harus diperhatikan dalam perolehan (pengadaan) tanah, yaitu:<sup>8</sup>

1. Penguasaan tanah dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus ada landasan haknya.
2. Di dalam UUPA hak-hak itu berupa: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengolahan dan hak-hak sekunder yang ada. Penguasaan dan penggunaan tanah yang dilandasi salah satu hak diatas dilindungi oleh hukum dari gangguan pihak manapun. Upaya menanggulangi gangguan dari pihak sesama anggota masyarakat dapat ditanggulangi dengan:
  1. Gugatan perdata di pengadilan;
  2. Meminta bantuan Bupati/Walikota yang bersangkutan bagi pihak yang menggunakan tanah secara ilegal;
  3. Tututan pidanan bagi para okupan (liar);
  4. Selanjutnya terhadap gangguan dari pihak penguasa yang tidak ada dasar hukumnya dapat ditanggulangi dengan:
    - a) Gugatan perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPperdata;
    - b) Gugatan melalui peradilan Tata Usaha Negara.
3. Semua hak atas tanah secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa.
4. Cara memperoleh tanah yang sudah dimiliki seseorang harus melalui kata sepakat antara pihak yang bersangkutan, menurut ketentuan yang berlaku.
5. Dalam keadaan yang memaksa, jika jalan musyawarah tidak dapat menghasilkan kata sepakat, untuk kepentingan umum, penguasa (dalam hal ini Presiden Republik Indonesia deberi kewenangan oleh

---

<sup>8</sup> Boedi Harsono. 2003. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria. Jakarta hal 37

hukum untuk mengambil tanah yang diperlukan secara “paksa”, tanpa persetujuan yang empunya tanah, melalui acara pencabutan hak.

6. Baik dalam acara, perolehan tanah atas dasar kata sepakat, maupun dalam acara pencabutan hak, kepada pihak yang telah menyerahkan haknya wajib diberikan imbalan yang layak, sedemikian rupa hingga keadilan sosial dan keadaan ekonominya tidak menjadi mundur.
7. Rakyat yang diminta menyerahkan tanahnya untuk proyek-proyek pembangunan berhak untuk mendapatkan pengayoman dari para Pejabat Pamong Praja dan Pamong Desa.

Pasal 2 UU No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum" , Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas : Kemanusiaan, Keadilan, Kemanfaatan, Kepastian, Keterbukaan, Kesepakatan, Keikutsertaan, Kesejahteraan, Keberlanjutan dan Keselarasan.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

1. Pelaksanaan pembebasan hak atas tanah untuk kepentingan umum belum sesuai dengan tehnis dan prosedur yang harus dilakukan, terutama pada pemberian ganti rugi. Masyarakat merasa nilai ganti rugi belum sesuai seperti yang mereka harapkan, hal ini merupakan salah satu penghambat proyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Hal tersebut disebabkan Kurangnya pemahaman masyarakat tentang mekanisme dan prinsip-prinsip pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum serta kurangnya sosialisasi terhadap perhitungan nilai ganti rugi oleh tim apresur.
2. Konsep pembebasan tanah untuk kepentingan umum tidak cukup hanya berdasarkan undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, namun harus memperhatikan konsep *3 in 1 in the Land Acquisition* yakni Keadilan, Kepastian dan Kemanfaatan serta terhadap permasalahan ganti rugi perlu melakukan pendekatan terhadap masyarakat melalui lembaga adat.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Bagir Manan, Wewenang Provinsi, Kabupaten dan Kota dalam Rangka Otonomi Daerah, *Makalah disampaikan pada Seminar Nasional Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran*, Bandung, 2000.
- Boedi Harsono, 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*. Jakarta : Djambatan.
- Effendi Perangin,. 1991. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Fence M Wantu, 2011. *Idee Des Recht, Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan (Implementasi Dalam Proses Peradilan Perdata)*, Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- Jarot Widya Muliawan, 2016. *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Buku Litera, Jogjakarta.
- Maria S.W Sumardjono, 2015. *Dinamika Pengadaan Tanah di Indonesia dari Keputusan Presiden sampai Undang-undang*, UGM Press, Yogyakarta
- Maria Farida Indrati Soeprapto, 1998, *Ilmu Perundang-Undangan Dasar-Dasar dan Pembentukannya*, Yogyakarta, Kanisius.
- , 2007, *Ilmu Perundang-undangan I. Edisi Revisi*. (Yogyakarta, Penerbit Kanisius).
- Phillipus M. Hadjon, Tentang Wewenang Pemerintahan, *Jurnal : Pro Justisia*, 1 Januari 1998, Edisi Tahun XVI, Bandung, Universitas Parahyangan.
- Sarjita, dkk. 2010. *Laporan Penelitian Eksistensi Lembaga Konsinyasi pada Pelaksanaan Ganti Rugi Tanah Pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo*.
- Sitorus, Oloan, dkk. 2004. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia
- Sumardjono, Maria S.W. 2007. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi, Edisi Revisi*, Jakarta : Buku Kompas.

### **Peraturan dan Perundang-undangan**

UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi kepentingan umum

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum

### **Jurnal**

Imam Koeswahyono, 2008. Melacak dasar konstitusional pengadaan tanah untuk kepentingan umum. *Jurnal Konstitusi Volume I Nomor I*

Arie S. Hutagalung, 2000. Penerapan lembaga *Rechtverweking* untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah. *Jurnal Hukum dan Pembangunan Nomor 4*

Nicolas Stem, 1993. *Taxation and Development*, *Journal of Economic Literature*, vol.3, No.2. hal 162-163