

**HAK WARGA ATAS TANAH PENGGANTI  
YANG DIBEBAHKAN OLEH PEMERINTAH<sup>1</sup>  
Oleh : Cindy P. Paparang<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana hak warga atas kepemilikan tanah pengganti yang dibebaskan oleh pemerintah dan bagaimana pengaturan pemerintah terhadap tanah pengganti yang dibebaskan. Metode yang digunakan dalam penulisan ini didasarkan pada penelitian yuridis normative dan dapat disimpulkan, bahwa: 1. Ada beberapa undang-undang yang mengatur mengenai hak masyarakat maupun ganti rugi, yaitu: UUPA No. 5/1960, UU No. 65/2006, KUHPerdara Pasal 1365 tentang Ganti Rugi. 2. Masalah ganti kerugian menjadi komponen yang paling sensitif dalam proses pengadaan tanah. Pengaturan terhadap tanah pengganti berada dalam Keppres Nomor 55 Tahun 1993 Jo Perpres Nomor 36 Tahun 2005 Tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, Jo Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Kata kunci: Tanah pengganti, dibebaskan, pemerintah.

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Hak menguasai dari Negara adalah pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang, beberapa orang secara bersama-sama atau suatu badan hukum. Pemberian hak itu berarti pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundangan.

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Soeharno, SH. MH; Hendrik Pondaag, SH.MH; Suriyono Soewikromo, SH.MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat. NIM. 090711506

Sebagaimana telah dijelaskan, bahwa "Tanah" adalah "Permukaan bumi", maka hak atas tanah itu adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda lain di dalam tanah umpamanya bahan-bahan mineral, minyak dan lain-lain tidak termaksud.<sup>3</sup>

Dalam membicarakan hak atas tanah, harus ditinjau lebih dahulu beberapa hak atas tanah yang penting harus diketahui, yakni hak atas tanah menurut hukum adat.

a) Hak ulayat

Hak ulayat adalah hak atas tanah yang dipegang oleh seluruh anggota masyarakat hukum adat secara bersama-sama (komunal). Dengan hak ulayat ini, masyarakat hukum adat yang bersangkutan menguasai tanah tersebut secara menyeluruh.

b) Hak milik dan hak pakai

Hak milik (adat) atas tanah ialah suatu hak tanah yang dipegang oleh perorangan atas sebidang tanah tertentu yang terletak didalam wilayah hak ulayat masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

Hak pakai (adat) atas tanah ialah suatu hak atas tanah menurut hukum adat yang telah memberikan wewenang kepada seseorang tertentu untuk memakai sebidang tanah tertentu bagi kepentingannya.<sup>4</sup>

Terkait kepemilikan atas tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) juga menyatakan dengan tegas tentang hak individu kepemilikan hak atas tanah.

Hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan tertentu. Sedangkan tujuan pemakaian tanah pada hakekatnya ada 2 yaitu :

<sup>3</sup>H. Mustofa, " *Penggunaan Hak Atas Tanah Untuk Industri* ", Sinar Grafika, Malang, Januari 2013, hal54

<sup>4</sup>*Ibid*, hal 55

**pertama** untuk diusahakan misalnya untuk Pertanian, perkebunan, perikanan, peternakan. **Kedua** tanah dipakai sebagai tempat membangun misalnya bangunan gedung, lapangan, jalan, dan lain-lain. Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Hak-hak atas tanah dimaksud memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) merumuskan secara singkat mengenai hak-hak perseorangan atas tanah menurut konsepsi hukum tanah nasional yang pada hakikatnya adalah konsepsi hukum adat. Menurut konsepsi hukum adat semua hak atas tanah bukan hanya berisikan wewenang, melainkan sekaligus kewajiban untuk memanfaatkannya. Demikian juga menurut konsepsi hukum tanah nasional sebagaimana disebutkan oleh Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) bahwa semua tanah dalam wilayah Negara adalah tanah bangsa Indonesia. Asas penguasaan tanah oleh Negara ini dalam UUPA No. 5 Tahun 1960 diatur dalam Pasal 2 ayat (1) ; "Bumi, air dan ruang angkasa termaksud kekayaan di dalamnya pada tingkat tertinggi dikuasai oleh Negara".

Berdasarkan uraian yang telah diungkapkan tentunya menarik bagi kita untuk mempelajari dan menganalisis lebih jauh mengenai hak warga atas tanah pengganti yang dibebaskan oleh pemerintah yang diangkat dalam skripsi ini.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimana hak warga atas kepemilikan tanah pengganti yang dibebaskan oleh pemerintah?
2. Bagaimana pengaturan pemerintah terhadap tanah pengganti yang dibebaskan?

## **C. METODE PENELITIAN**

Metode yang digunakan dalam penulisan ini didasarkan pada penelitian yuridis normatif dimana penelitian didasarkan pada bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder sebagai bahan utama penulisan ini (*library research*). Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mendapatkan bahan-bahan hukum melalui telaah pustaka dari berbagai referensi atau literature yang ada. Bahan hukum yang diperoleh, diinventarisir dan diidentifikasi kemudian diolah dan dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan logika berpikir secara deduksi yaitu dari hal-hal yang bersifat umum kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Kepemilikan Hak Atas Tanah Pengganti yang dibebaskan oleh Pemerintah**

Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 peraturan dasar pokok-pokok agraria yang di sebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah yaitu hak tanggungan. Pergulatan berpangkal dari konstalasi tersebut sampai jatuhnya rezim orde baru terus berlangsung berjalan sejalan dengan meningkatnya kuantitas dan kualitas kasus yang berobjek sumberdaya agraria.

Penyerahan hak milik oleh seseorang kepada orang lain tidak dinyatakan batal, maka harus memenuhi persyaratan tertentu, bila mana di kemukakan dalam Pasal 584 KUH Perdata, maka dapat di ketahui syarat pokok penyerahan hak milik

adalah harus di lakukan oleh pemegangnya sendiri atau seseorang yang mempunyai hak bebas untuk kebendaan yang menjadi miliknya.<sup>5</sup>

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 584, 612,613, dan 616 KUH Perdata, setidaknya untuk sah penyerahan hak milik dipersyaratkan sebagai berikut:

- a. Harus ada perjanjian yang *zekeljik*;
- b. Harus adanya peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, yang menjadi alas hak peralihan dan pemindah hak milik;
- c. Dilakukan oleh seseorang yang berhak untuk berbuat bebas terhadap
- d. Adanya penyerahan secara nyata dari kebendaan yang dimilikinya itu.<sup>6</sup>

Dalam konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional terdapat hak-hak atas tanah dalam dua bentuk. *Pertama*, hak atas tanah yang bersifat primer. *Kedua*, hak atas tanah yang bersifat sekunder. Pengertian hak-hak atas tanah primer adalah hak-hak atas tanah yang dapat di miliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan oleh orang lain atau ahli warisnya.<sup>7</sup> Dalam UUPA terdapat beberapahak atas tanah yang bersifat primer, yaitu:

- a. Hak milik atas tanah (HM);
- b. Hak guna usaha (HGU)
- c. Hak guna bangunan (HGB)
- d. Hak pakai (HP).

Pengertian hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak-hak atas tanah yang bersifat sementara. Dikatakan bersifat sementara karena hak-hak tersebut dinikmati dalam waktu terbatas, lagi pula hak-hak itu di miliki oleh orang lain. Hal ini

sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 53 UUPA yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu;

- a. Hak gadai
- b. Hak usaha bagi hasil
- c. Hak menampung
- d. Hak menyewa atas tanah pertanian.<sup>8</sup>

Hak kepemilikan atas tanah yang dibebaskan oleh negara, salah satu kepemilikan hak atas tanah yang termasuk dalam kategori bersifat primer adalah hak milik. Maka terjadi pembebasan hak atas tanah selama ini telah mengalami perubahan, yaitu semula diatur dengan keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1974 tentang tata cara pembebasan pembebasan hak atas tanah. Kemudian pada tahun 1993 di ubah dengan dikeluarkannya keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum.<sup>9</sup>

Dalam Diktum Pertimbangan Keppres Nomor 55 Tahun 1993 ini dinyatakan bahwa:

Pembangunan nasional, khususnya, pembangunan mengenai fasilitas untuk kepentingan umum, memerlukan bidang tanah yang cukup dan untuk itu pengadaannya perlu di lakukan sebaik-baiknya. Pelaksanaan pengadaan tanah tersebut di lakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia dan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah. Dengan demikian, atas dasar pertimbangan tersebut pengadaan tanah untuk kepentingan umum diusahakan dengan cara yang seimbang dan untuk tingkat pertama ditempuh dengan cara musyawarah langsung dengan para pemegang hak atas tanah.<sup>10</sup>

Hakikat dari pengertian pembebasan hak atas tanah adalah seorang melepaskan haknya kepada kepentingan lain dengan cara memberikan ganti kerugian. Dalam

<sup>5</sup>Rachmadi Usman, Hukum Kebendaan, *Op.Cit*, hal 226

<sup>6</sup>*Ibid*, hal. 226.

<sup>7</sup>Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta 2009, hal64

<sup>8</sup>*Ibid*.

<sup>9</sup>*Ibid*, hal. 74

<sup>10</sup>*Ibid*.

Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975, secara tegas di atur mengenai pengertian pembebasan tanah, yaitu:

Pembebasan tanah ialah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat pada pemegang hak (penguasa tanah) dengan cara memberikan ganti rugi ganti rugi atas tanah-tanah yang dibebaskan berupa: tanah-tanah yang telah mempunyai suatu hak yang berdasarkan Undang-Undang No. 5 tahun 1960, tanah-tanah masyarakat hukum adat (Pasal 1 ayat (5) Permendagri Nomor 15 Tahun 1974.<sup>11</sup>

Untuk memperlancar mengenai pelaksanaan pembebasan tanah, maka Menteri Dalam Negeri mengeluarkan peraturan pelaksanaan berupa Surat Keputusan Nomor 16/10/14, tentang 19 Oktober 1976 tentang petunjuk pembebasan tanah. Ketentuan yang terdapat dalam surat keputusan yang menyangkut mengenai panitia penaksir ganti rugi atas tanah. Panitia penaksir bertugas menaksir besarnya ganti rugi atas tanah, bangunan-bangunan dan tanaman-tanaman yang ada di atasnya yang mengusahakan persetujuan antara kedua belah pihak berdasarkan musyawarah serta mempergunakan harga umum setempat.<sup>12</sup>

Pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan yang bersifat umum, dilakukan oleh sebuah panitia yang ditunjuk oleh Gubernur apabila pengadaan tanah tersebut berada ditingkat provinsi atau tanah tersebut terletak diantara dua daerah kabupaten. Khusus untuk daerah kabupaten, suasana panitia pengadaan tanah diatur dalam Pasal 7 ayat (1) Keppres No. 55/93, yang anggotanya terdiri atas instansi yang terkait dengan pengadaan tanah yang terdapat di daerah kabupaten, susunannya sebagai berikut :

- 1) Bupati/Walikota Kepala Daerah sebagai ketua merangkap anggota,
- 2) Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota sebagai wakil ketua merangkap anggota,
- 3) Kepala kantor pelayanan pajak bumi dan bangunan, sebagai anggota,
- 4) Kepala inspeksi pemerintahan daerah yang bertanggung jawab dibidang pembangunan, sebagai anggota,
- 5) Kepala instansi pemerintah daerah yang bertanggung jawab dibidang pertanian, sebagai anggota,
- 6) Camat yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung sebagai anggota,
- 7) Lurah/kepala desa yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan melaksanakan pembangunan akan berlangsung, sebagai anggota,
- 8) Asisten sekretaris wilayah daerah bidang pemerintahan atau kepala bagian pemerintah pada kantor Bupati/Kota, sebagai sekretaris II, bukan anggota,
- 9) Kepala seksi pada kantor pertanahan Kabupaten/Kota, sebagai sekretaris II, bukan anggota.<sup>13</sup>

Untuk mengatur tentang pencabutan hak atas tanah dimaksud, maka dibuatlah Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya. Undang-undang ini menyatakan bahwa yang berhak untuk melakukan pencabutan hak itu adalah Presiden dan pencabutan itu dilakukan apabila dalam keadaan yang memaksa dan Presiden melakukannya setelah lebih dahulu mendengar Menteri Agraria, Menteri kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dengan kepentingan pencabutan hak itu.<sup>14</sup>

Dalam rangka pelaksanaan pembebasan tanah, telah digariskan dalam ketetapan

---

<sup>11</sup>*Ibid*, hal 75

<sup>12</sup>*Ibid*, hal 75

---

<sup>13</sup>*Ibid*, hal 77

<sup>14</sup>K Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1977, hal 19

Majelis Pemusyawaratan Rakyat, yang tertuang dalam Tap MPR No. IV/MPR/1973, bahwa pelaksanaan pembangunan maupun pembinaan dan pemeliharaan hasil pembangunan bukan menjadi tanggung jawab pemerintah semata-mata, melainkan menjadi tanggung jawab masyarakat Indonesia. Oleh karena itu, rasa tanggung jawab terhadap hasil-hasil pembangunan yang telah dicapai harus ditumbuhkan, dengan mengikutsertakan masyarakat secara adil. Dengan demikian kalau masyarakat melepaskan tanah-tanah mereka, pelepasan hak itu perlu dengan rasa keiklasan demi pembangunan bangsanya. Tetapi pemerintah juga dituntut untuk melaksanakan aturan perundang-undangan yang ada, seperti yang diatur dalam peraturan menteri dalam negeri No.15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata cara Pembebasan Tanah.<sup>15</sup>

Pembebasan tanah tersebut tidak terlepas dari masalah ganti rugi. Dalam Pasal 1 Peraturan Menteri dalam Negeri No.15/1975, secara tegas disebutkan, pembebasan tanah ialah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat pada pemegang hak (penguasa tanah) dengan cara memberikan ganti rugi. Ganti rugi atas tanah-tanah yang dibebaskan berupa:

1. Tanah-tanah yang telah mempunyai sesuatu hak berdasarkan Undang-undang No. 5 Tahun 1960
2. Tanah-tanah dimasyarakat hukum adat (Pasal ayat (5) Peraturan menteri dalam negeri No.15/1975).

Dalam mengadakan penafsiran/penetapan mengenai besarnya ganti rugi, panitia pembebasan tanah harus mengadakan musyawarah dengan para pemilik/pemegang hak atas tanah dan/atau benda/tanaman yang ada di atasnya

---

<sup>15</sup>Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah, Op-Cit*, hal 75.

berdasarkan harga umum setempat (Pasal 6 ayat (1) PMDN No. 15/1975).<sup>16</sup>

Dari ketentuan yang terdapat dalam Pasal 97 ayat 1 tersebut dapat diketahui bahwa putusan pengadilan yang disertai pembebanan ganti rugi tidak hanya terbatas pada putusan pengadilan yang menyangkut kepegawaian yang berisi kewajiban melaksanakan rehabilitasi saja.<sup>17</sup> Atau dengan perkataan lain, pembebanan ganti rugi dapat disertakan pada setiap putusan pengadilan, termasuk putusan yang menyangkut kepegawaian yang berisi kewajiban melaksanakan rehabilitasi. Pasal 120 ayat (1) menentukan bahwa salinan putusan pengadilan yang berisi kewajiban membayar ganti rugi dikirim pada para penggugat dan tergugat dalam waktu 3 hari setelah putusan pengadilan memperoleh kekuatan hukum tetap.<sup>18</sup>

Ketentuan yang terdapat dalam Pasal 120 ayat 1 adalah ketentuan khusus dari ketentuan yang terdapat dalam Pasal 116 ayat 1, karena jika putusan pengadilan berisi kewajiban membayar ganti rugi, maka pengiriman salinan putusan pengadilan tersebut kepada penggugat dan tergugat dilakukan dalam waktu 3 hari setelah putusan itu memperoleh kekuatan hukum tetap, tetapi jika putusan pengadilan tidak berisi kewajiban membayar ganti rugi maka pengiriman putusan pengadilan tersebut kepada penggugat dan tergugat dapat dilakukan dalam waktu 14 hari setelah putusan itu mendapat kekuatan hukum tetap.<sup>19</sup>

## **B. Pengaturan Pemerintah Terhadap Tanah Pengganti yang Dibebaskan oleh Pemerintah**

Prinsip kemanusiaan yang adil dan beradab dalam penyelesaian sengketa

---

<sup>16</sup>*Ibid*, hal 76

<sup>17</sup>R. Wiyono, *Hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara, Op.Cit*, hal 237

<sup>18</sup>*Ibid*, hal 237

<sup>19</sup>*Ibid*, hal 238

pertanahan mengandung arti bahwa segala sengketa pertanahan harus diselesaikan dengan jalan damai, musyawarah untuk mufakat dengan mempertimbangkan keadilan sosial dan melindungi golongan ekonomi lemah, mencegah terjadinya monopoli dalam penguasaan dan penggunaan tanah oleh golongan-golongan pemodal yang kuat, serta mencegah agar jangan sampai terjadi konflik pertanahan yang mengorbankan golongan ekonomi lemah dengan melanggar hak atas tanah dari golongan tersebut.<sup>20</sup>

Sebagaimana yang dimaksud menurut Pasal 1 angka 1 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 yang dimaksud dengan "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". Pengadaan tanah menurut Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dapat dilakukan selain dengan cara melepaskan hak dan pencabutan hak atas tanah. Sedangkan menurut Pasal 1 angka 3 Perpres Nomor 65 Tahun 2006, Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepas atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. "pengadaan tanah menurut Perpres Nomor 65 Tahun 2006 selain memberikan ganti kerugian juga dimungkinkan untuk dapat dilakukan dengan cara pelepasan hak.<sup>21</sup>

Tanah pengganti yang diberikan pemerintah kepada masyarakat adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya hak tersebut. Masalah ganti

kerugian menjadi komponen yang paling sensitif dalam proses pengadaan tanah.

Sementara itu dalam bidang keperdataan, ganti rugi ditandai sebagai pemberian prestasi yang setimpal akibat dari suatu perbuatan yang menyebabkan kerugian diderita oleh satu pihak yang melakukan kesepakatan/ consensus. Singkatnya gantirugi adalah pengenaan ganti sebagai akibat adanya penggunaan hak dari satu pihak untuk pemenuhan kebutuhan dan kepentingan dari pihak lain.<sup>22</sup>

Adapun dalam Perpres Nomor 36 Tahun 2005 Pasal 25 mengatur masalah ganti rugi diberikan untuk ; Hak atas tanah, bangunan, tanaman, benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Pasal 13 ayat (1) menerangkan tentang pemberian bentuk ganti rugi tersebut dapat berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali. Sedangkan dalam ayat (2) mengenai penggantian apabila pemegang hak atas tanah tidak menghendaki bentuk ganti kerugian sebagaimana disebutkan dalam ayat (1) maka bentuk kerugiannya diberikan dalam bentuk kompensasi berupa pernyataan modal (saham).<sup>23</sup>

Pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak dan perubahan hak.

1. Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya suatu hak atas tanah tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut, yang permohonannya dapat diajukan sebelum jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan berakhir.
2. Pembaharuan hak adalah pemberian hak atas tanah yang sama kepada pemegang hak yang sama yang dapat diajukan

---

<sup>20</sup>H. Mustofa, "Penggunaan Hak Atas Tanah Untuk Industri", *Op.cit*, hal 45

<sup>21</sup>Bernhard Limbong "Pengadaan Tanah unruk Pembangunan ", *Op.cit*, hal 130.

---

<sup>22</sup>*Ibid*, hal 173

<sup>23</sup>*Ibid*, hal 174

setelah jangka waktu berlakunya hak yang bersangkutan berakhir.

3. Perubahan hak adalah penetapan pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah jenis lainnya.

Dalam melakukan pembayaran ganti kerugian dalam hal pelepasan hak atas tanah, pemerintah perlu memperhatikan aspek-aspek berikut ini: aspek kesebandingan, aspek layak, dan aspek perhitungan cermat.

1. Kesebandingan

Ukuran untuk kesebandingan antara hak yang hilang dengan penggantinya harus adil menurut hukum dan menurut kebiasaan masyarakat yang berlaku umum.

2. Layak

Selain sebanding ganti rugi harus layak jika penggantian dengan hal lain yang tidak memiliki kesamaan dengan hak yang telah hilang.

3. Perhitungan Cermat

Perhitungan harus cermat, termaksud didalamnya penggunaan waktu, nilai, dan derajat.<sup>24</sup>

Menurut Perpres Nomor 65 Tahun 2006, bentuk ganti kerugian yang diberikan kepada pemilik hak atas tanah yang tanahnya digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum adalah : a). Uang; b). Tanah pengganti; c). Pemukiman kembali; d). Kombinasi ketiga bentuk tersebut; e). bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Penetapan kompensasi ganti rugi telah diatur dalam peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005. Dasar penetapannya adalah sebagai berikut :

a) Nilai jual objek pajak atau nilai nyata/sebenarnya dengan memerhatikan nilai jual objek tahun berjalan berdasarkan penetapan lembaga/tim penilai harga tanah yang ditunjuk oleh panitia.

b) Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab didalam bangunan.

c) Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab dibidang pertanian.<sup>25</sup>

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Ada beberapa undang-undang yang mengatur mengenai hak masyarakat maupun ganti rugi, yaitu: UUPA No. 5/1960, UU No. 65/2006, KUHPerdara Pasal 1365 tentang Ganti Rugi.

2. Pengaturan terhadap tanah pengganti berada dalam Keppres Nomor 55 Tahun 1993 Jo Perpres Nomor 36 Tahun 2005 Tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, Jo Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

### B. Saran

1. Negara dalam artian pemerintah yang menjalankan negara tersebut harus lebih memihak kepada rakyat dibandingkan pengusaha-pengusaha dari sektor swasta sehingga perlu adanya pembatasan kewenangan dari negara terhadap hak atas tanah agar tidak timbul kesewenang-wenangan.

2. Hendaknya pemerintah dan para wakil rakyat terlibat secara proporsional dan aktif dalam memangku kepentingan untuk bersama-sama menyusun kaidah hukum dengan membebaskan/melepaskan diri dari

<sup>24</sup>*Ibid*, hal 174

<sup>25</sup>*Ibid*, hal 175.

interfensi kepentingan dari luar, kepentingan kelompok/golongan maupun kepentingan pribadi. Khusus berkaitan dengan kerangka reforma agraria diperlukan upaya yang terencana untuk merevisi pasal-pasal krusial dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 yang menyangkut: hak menguasai negara, dasar atau prinsip hukum adat, hak ulayat, fungsi sosial tanah.

[http.free\\_webs.SolusiKisruhGantiRugiLahaBandara.com](http://free_webs.SolusiKisruhGantiRugiLahaBandara.com). Diakses pada Tanggal 11 Juli 2013

Peraturan Presiden R.I Nomor 65 Tahun 2006 Undang-Undang R.I No. 26 Tahun 2007 Citra Umbara Bandung, 2009

#### **DAFTAR PUSTAKA**

Abdul Aziz Hakim *"Negara Hukum dan Demokrasi di Indonesia"* Pustaka Pelajar, Yogyakarta 20 Januari 2011.

Bernhard Limbong *"Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan"*, Pustaka Margaretha, Jakarta, Agustus 2011.

C.S.T Kansil, Christine, Kansil. *Kitab Undang-undang Hukum Agraria*, undang-undang No 5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaan, Sinar grafik, jakarta 2002.

Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah*, KPG (Kepustakaan Populer Gramedia), Jakarta 2012.

H. Mustofa, *"Penggunaan Hak Atas Tanah Untuk Industri"*, Sinar Grafika, Malang, Januari 2013.

K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1977.

Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.

Soedharyo Soemin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2001.

Supriadi. *Hukum Agraria*. Sinar Grafika, Jakarta 2009.

Yusriyadi, *Industrialisasi dan Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*. Ganta Publishing, Yogyakarta, 2010.

Sumber-sumber lain :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

[www.Kabarberita.com](http://www.Kabarberita.com), Diakses pada tanggal 11 Juli 2013