

**GANTI RUGI DALAM PEMBEBASAN TANAH  
UNTUK KEPENTINGAN UMUM MENURUT  
UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012<sup>1</sup>  
Oleh : Desi Yohana Norita Sinaga<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah persoalan ganti rugi dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum dan bagaimanakah bentuk-bentuk ganti rugi dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum menurut UU Nomor 2 Tahun 2012, yang dengan menggunakan metode penelitian hukum normative disimpulkan bahwa: 1. Dalam proses Pembebasan Tanah terdapat beberapa yang menjadi persoalan ganti rugi dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum yang terjadi selama ini, yaitu: proses pembebasan tanah yang alot, nilai ganti kerugian yang tidak adil, perbedaan cara pandang terhadap tanah, sosialisasi kurang transparan, menafikan proses musyawarah, intimidasi dan penggunaan kekerasan. Faktor ganti rugi menjadi faktor penghambat utama dalam proyek pembangunan untuk kepentingan umum. 2. Proses Pembebasan Tanah harus dilakukan secara singkat. Pelaksanaan pembebasan tanah mengikuti prosedur sebagaimana telah diatur dalam Permendagri Nomor 15 Tahun 1975, dan harus memenuhi syarat- syarat untuk pengadaan/pembebasan tanah. Pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak. Menurut UU No. 2 Tahun 2012 Pasal 36 menyebutkan bahwa pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk: Uang; Tanah pengganti; Permukiman kembali; Kepemilikan saham; atau Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Penentuan bentuk dan besarnya ganti kerugian dilakukan dengan musyawarah antara Lembaga Pertanahan dengan pihak yang berhak dalam waktu 30 (tiga puluh) hari. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Hasil kesepakatan tersebut dimuat dalam berita

acara kesepakatan. Jika belum ada kesepakatan mengenai ganti rugi dan belum ada pemberian ganti rugi, maka pemilik tanah tidak wajib melepaskan tanahnya. Apabila para pemilik tanah menolak besar dan bentuk ganti rugi berdasarkan hasil dari musyawarah, maka dapat mengajukan keberatan atas besar dan bentuk ganti rugi kepada Pengadilan Negeri setempat.

Kata kunci: pembebasan tanah, ganti rugi

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Ketentuan hukum yang mengikat dalam peraturan perundang-undangan yang ada belum melindungi korban karena dalam praktik kaidah-kaidah hukum yang ada tidak sepenuhnya di terapkan. Itu sebabnya, pengadaan atau pembebasan tanah seharusnya diatur dalam undang-undang khusus. Panitia pengadaan tanah harus memastikan bahwa ganti rugi sampai di tangan pemegang hak atas tanah secara utuh. Jika tidak, harus diusut dan yang terbukti bersalah harus mengembalikan tanah itu kepada yang berhak dengan jaminan kekayaannya disita.<sup>3</sup> Dalam proyek infrastruktur berkaitan langsung dengan persoalan dampak lingkungan, pengadaan/pembebasan lahan, penempatan warga yang terkena dampak akibat tergusur proyek, rencana tata ruang, dan pembiayaan dari pemerintah.

**B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah persoalan ganti rugi dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum?
2. Bagaimanakah bentuk-bentuk ganti rugi dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum menurut UU Nomor 2 Tahun 2012?

**C. Metode Penelitian**

Metode penulisan yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif, dimana jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data

<sup>1</sup> Artikel skripsi. Pembimbing skripsi: Maarthen Y. Tampanguma, SH, MH, dan Soeharno, SH, MH.

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado; NIM: 120711012.

<sup>3</sup> Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan: Regulasi, Kompensasi, Penegakan Hukum*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011, hal. 12.

sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tertier.

## PEMBAHASAN

### A. Persoalan Ganti Rugi Dalam Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Sebelum adanya UU Nomor 2 Tahun 2012, regulasi pengadaan tanah diatur dalam Keppres maupun Perpres. Namun, kehadiran Keppres maupun Perpres tersebut tidak mampu mengeliminasi ataupun mengurangi berbagai persoalan dalam pelaksanaan pengadaan tanah. Kehadiran UU Nomor 2 Tahun 2012 pun diharapkan mampu mengurangi bahkan mengeliminasi berbagai persoalan dalam pelaksanaan pengadaan tanah.<sup>4</sup>

Menurut Bernhard Limbong, ada beberapa yang menjadi persoalan ganti rugi dalam proses pembebasan tanah yang terjadi selama ini, yaitu:

#### 1. Proses Pembebasan Tanah yang Alot

Banyak warga yang terkena dampak proyek pembangunan sebenarnya tidak rela tanahnya digusur yang disebabkan karena, misalnya tanah tersebut letaknya strategis yang dapat diinvestasi pada masa mendatang, warga sudah lama menetap pada tanah tersebut sehingga sulit untuk melepaskannya, dan nilai ganti rugi yang ditetapkan tidak layak. Penolakan yang dilakukan pemilik tanah didasarkan pada alasan yang kuat bahwa lahan yang hendak dibebaskan demi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan lahan pertanian yang menjadi andalan para petani untuk mata pencaharian. Ganti rugi yang diberikan tidak memperhitungkan produktivitas tanah pertanian yang hendak dibebaskan. Padahal, lahan pertanian yang dibebaskan merupakan sumber pangan dan mata pencaharian bagi warga pemilik tanah. Namun, ada juga warga yang merelakan tanahnya digusur untuk kepentingan proyek pembangunan. Kerelaan warga pemilik tanah ternyata tidak diimbangi dengan pemberian ganti rugi yang layak dan pembayaran ganti rugi yang diulur-ulur. Pada gilirannya pun proses pembebasan tanah tersendat-sendat dan alot. Warga pemilik tanah

<sup>4</sup> Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2015, hal. 220-221

berharap bahwa pembayaran ganti rugi segera dilakukan dengan tidak membuat mereka menjadi sengsara. Artinya, besarnya nilai ganti rugi atas tanah yang dibebaskan menjadi penyebab alotnya pembebasan tanah.<sup>5</sup>

#### 2. Nilai Ganti Kerugian yang Tidak Adil

Banyak pembangunan proyek untuk kepentingan umum selama ini tidak berjalan mulus dan lancar yang disebabkan proses pembebasan tanah yang berlarut-larut. Pemerintah yang membutuhkan tanah dan warga pemilik lahan tidak mencapai kata sepakat mengenai nilai ganti rugi. warga yang terkena proyek mengeluh bahwa pemerintah tidak menepati kesepakatan awal yang semula mengatakan bahwa ganti rugi diberikan sebesar Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ditambah harga pasar lalu dibagi dua. Nyatanya pemerintah memberikan ganti rugi hanya berdasarkan NJOP. Dalam proses pengadaan tanah ditemukan sejumlah fakta terkait permasalahan ganti rugi, antara lain:

- a. Penentuan harga secara sepihak dan pemberlakuan secara tidak fair;
- b. Tidak ada kejelasan mengenai detail harga objek ganti, klasifikasi beserta harga satuannya;
- c. Terjadi pengkaburan proses dan substansi, siapa pembeli dan berapa penawarannya, banyak oknum yang memposisikan diri sebagai tim panitia pembebasan tanah (P2T), serta penyamaan dan perbedaan harga tidak jelas jenis objek gantinya;
- d. Banyak mekanisme yang tidak melibatkan pemilik tanah entah pada tahapan sosialisasi rencana pembebasan tanah, rekomendasi harga nyata/pasar oleh Tim Appraisal tidak diketahui, musyawarah ganti rugi tanah, termasuk keputusan penetapan harga dasar musyawarah;
- e. Pembayaran ganti rugi atas tanah yang dibebaskan molor, bahkan, ganti rugi yang hendak diberikan kepada para pemilik tanah masih dititip lewat pengadilan. Pemerintah sering mengulur-ulur waktu pembayaran ganti rugi.<sup>6</sup>

#### 3. Perbedaan Cara Pandang Terhadap Tanah

<sup>5</sup> *Ibid*, hal.221

<sup>6</sup> *Ibid*, hal. 222.

Cara pandang terhadap tanah yang berbeda dari warga terutama masyarakat adat dengan pemerintah juga menjadi persoalan dalam pembebasan/pengadaan tanah. Mereka menilai bahwa dengan menjual tanah berarti melenyapkan jerih payah nenek moyang mereka yang telah berkorban membuka lahan ketika daerah mereka masih menjadi hutan belantara. Selain itu, dalam pikiran masyarakat adat tanah bukanlah barang komoditas yang dapat diperjual-belikan. Atas dasar itulah warga setempat menunjukkan sikap resistensi untuk mempertahankan tanah ketika ada pihak luar, baik itu pemerintah maupun swasta (pengusaha) yang ingin memanfaatkan tanah ulayat dengan klaim demi pembangunan tanpa kesukarelaan warga setempat. Cara pandang yang berbeda tersebut tentu menimbulkan persoalan karena tidak ada titik temunya. Bila kedua pihak tetap teguh pada cara pandangnya masing-masing tentu tidak akan tercapai suatu kesepakatan. Sehingga ini menjadi kendala dimana masyarakat adat tetap bersikukuh disatu sisi menolak pembangunan dan disisi lain pemerintah tetap menjalankan program pembangunannya.<sup>7</sup>

#### 4. Sosialisasi Kurang Transparan

Sosialisasi dalam pembebasan tanah juga menjadi salah satu persoalan dalam pembebasan tanah. Mengetahui adanya rencana pembangunan proyek untuk kepentingan umum dan akan dilakukan pembebasan tanah, pemilik tanah pun mengharapkan adanya sosialisasi yang utuh dan transparan tentang rencana pembangunan tersebut. Namun, dalam perktiknya selama ini, sosialisasi yang utuh dan transparan jauh dari yang diharapkan. Dalam sejumlah proyek pembangunan untuk kepentingan umum, sosialisasi yang diadakan oleh panitia pembebasan tanah hanya melalui pertemuan. Sosialisasi juga tidak transparan dan salah sasaran. Sasaran sosialisasi hanya diutamakan bagi para tokoh dan orang-orang yang berpengaruh di sekitar tempat tersebut, yang belum tentu sebagai pemilik lahan. Para pemilik lahan pada umumnya memiliki pengetahuan dan tingkat pendidikan yang rendah diabaikan. Pemahaman masyarakat tentang rencan

pembangunan proyek untuk kepentingan umum tidak utuh. Sehingga, lahan yang disengketakan sangat kecil bila dibandingkan dengan warga secara umum.<sup>8</sup>

#### 5. Menafikan Proses Musyawarah

Selain kurangnya sosialisasi, musyawarah yang dilakukan oleh P2T untuk menentukan besarnya ganti rugi atas tanah, tanaman, dan bangunan diatas tanah menyimpang dari apa yang telah diatur. Terkadang musyawarah diadakan hanya sekali padahal belum ada kata sepakat mengenai besarnya nilai ganti rugi. Dalam musyawarah, tidak semua pemilik lahan hadir dan mereka tidak pernah memberikan kuasa kepada orang lain. Namun, panitia pengadaan/pembebasan tanah mengklaim bahwa rapat itu sudah quorum. Keberatan warga atas harga tanah yang ditetapkan sebagai ganti rugi tidak ditindaklanjuti dan dibahas dalam musyawarah. Belum ada proses musyawarah secara mufakat dalam proses pembebasan lahan.<sup>9</sup>

#### 6. Intimidasi dan Penggunaan Kekerasan

Dalam beberapa proyek pembangunan untuk kepentingan umum di beberapa daerah, ketidaksetujuan warga pemilik lahan terhadap proses dan tawaran harga tidak disikapi dengan arif oleh Pemerintah. Pemerintah menjadi sangat tergesa-gesa dan menggunakan cara-cara intimidasi terhadap warga yang menolak rencana pembangunan. Warga tidak sepakat menjual tanahnya diisolasi, direkayasa suatu kondisi dimana mereka merasa terkucilkan dari kehidupan tanahnya bahkan diancam dengan berbagai alasan seperti: tidak mendapat pelayanan dari Instansi Pemerintah ketika mengurus apapun, tidak ada kesempatan untuk bisa menjadi pegawai negeri sipil. Penggunaan kekerasan juga digunakan dalam menanggapi aksi penolakan warga. Bahkan penggunaan kekerasan tersebut menimbulkan korban berjatuh dipihak warga. Selain itu, P2T menunjukkan sikap agresif dalam proses pembebasan tanah. P2T sering melakukan intimidasi saat mengundang warga untuk mengikuti musyawarah. Warga yang tidak datang dianggap menolak proses musyawarah.

---

<sup>7</sup> *Ibid.*

---

<sup>8</sup> *Ibid*, hal. 225.

<sup>9</sup> *Ibid*, hal. 226.

Jalannya musyawarah pun jauh dari musyawarah mufakat.<sup>10</sup>

## **B. Bentuk-Bentuk Ganti Rugi Dalam Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut UU Nomor 2 Tahun 2012**

### **B.1. Prosedur Pembebasan Tanah**

Pembebasan tanah dapat dipandang sebagai langkah pertama untuk mendapatkan tanah masyarakat dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan swasta. Menurut Pasal 1 ayat (1) Permendagri No.15 Tahun 1975 bahwa yang dimaksud dengan pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak/penguasa atas tanah dengan cara memberikan ganti rugi.<sup>11</sup>

Pelaksanaan pembebasan tanah harus dapat diselesaikan dalam waktu yang singkat. Pelaksanaan pembebasan tanah mengikuti prosedur sebagaimana telah diatur dalam Permendagri Nomor 15 Tahun 1975. Adapun prosedurnya adalah sebagai berikut:

- a. Instansi yang memerlukan tanah harus mengajukan permohonan pembebasan hak atas tanah kepada Gubernur Kepala Daerah tau pejabat yang ditunjuknya, dengan mengemukakan maksud dan tujuan penggunaan tanahnya. Permohonan tersebut harus disertai dengan keterangan-keterangan tentang: status tanahnya jenis/macam haknya, luas dan letaknya, gambar situasi tanah, maksud dan tujuan pembebasan tanah dan penggunaan selanjutnya serta ketersediaan untuk memberikan ganti rugi atau fasilitas-fasilitas lain kepada yang berhak atas tanah.
- b. Gubernur Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk meneruskan permohonan tersebut kepada Panitia Pembebasan Tanah.
- c. Panitia pembebasan tanah mengadakan penelitian terhadap data dan keterangan-keterangan yang dilampirkan instansi pemohon.
- d. Panitia pengadaan tanah mengadakan musyawarah dengan para pemilik/pemegang hak atas tanah dan/atau benda/ tanaman yang ada diatasnya dalam menaksir/menetapkan besarnya ganti rugi berdasarkan harga umum setempat. Dalam menentukan besarnya ganti rugi, panitia pembebasan tanah mengutamakan kata sepakat dengan semua anggota panitia dengan memperhatikan kehendak dari para pemegang hak atas tanah. Jika terdapat perbedaan taksiran ganti rugi diantara para anggota panitia itu, maka yang dipergunakan adalah harga rata-rata dari taksiran masing-masing anggota.
- e. Panitia pembebasan menyampaikan keputusan mengenai besar/ bentuknya ganti rugi kepada instansi yang memerlukan tanah, para pemegang hak atas tanah dan para anggota panitia.
- f. Para pemegang hak atas tanah menyampaikan persetujuan atau penolakannya atas penentuan besar/ bentuknya ganti rugi yang telah ditetapkan. Apabila mereka menolak, maka harus disertai pula dengan alasan-alasan penolakan. Panitia pembebasan tanah setelah menerima dan mempertimbangkan alasan penolakan tersebut, dapat mengambil sikap tetap kepada putusan semula atau meneruskan surat penolakan dimaksud dengan disertai pertimbangan-pertimbangannya kepada Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diputuskan.
- g. Setelah mempertimbangkan dari segala segi, Gubernur dapat mengambil keputusan yang bersifat mengukuhkan putusan panitia pembebasan tanah atau menentukan lain yang ujudnya mencari jalan tengah yang dapat diterima oleh kedua belah pihak. Keputusan Gubernur disampaikan kepada masing-masing pihak yang bersangkutan dan panitia pembebasan tanah.
- h. Bilamana telah tercapai kata sepakat mengenai besar/bentuknya ganti rugi

<sup>10</sup> *Ibid*, hal. 227.

<sup>11</sup> Sarkawi, Op.cit, hal. 66.

sejumlah yang telah disetujui bersama. Bersama dengan pembayaran ganti rugi itu dilakukan pula penyerahan/pelepasan hak atas tanahnya dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 4 (empat) orang anggota panitia pembebasan tanah, diantaranya Kepala Kecamatan dan Kepala Desa yang bersangkutan. Pembayaran ganti rugi tersebut harus dilaksanakan secara langsung oleh instansi yang bersangkutan kepada para pemegang hak atas tanah.

- i. Pembayaran ganti rugi serta pernyataan pelepasan harus dibuat dalam satu daftar secara kolektif dalam rangkap 8 (delapan).
- j. Apabila pembebasan tanah beserta pemberian ganti rugi telah selesai dilaksanakan, maka instansi yang memerlukan tanah tersebut diharuskan mengajukan permohonan sesuatu hak atas tanah kepada pejabat yang berwenang. Permohonan tersebut harus disertai dengan surat-surat bukti pernyataan pelepasan hak dan pembayaran ganti rugi.<sup>12</sup>

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985, syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk pengadaan/pembebasan tanah, adalah:

1. Lokasi, letak dan luas tanah yang dipergunakan bagi proyek penggunaan tanah atau Pembangunan Pemerintah Daerah;
2. Harga tanah harus memadai dalam arti yang paling menguntungkan bagi Negara dan harga tanah tersebut juga harus sesuai dengan harga tanah bagi proyek-proyek pembangunan lainnya diwilayah yang bersangkutan dalam tahun anggaran yang sama;
3. Pemimpin proyek harus mengadakan musyawarah dengan yang berhak atas tanah mengenai besarnya ganti rugi;
4. Dalam menentukan besarnya ganti rugi, Pemimpin proyek wajib memperhatikan

ketentuan harga tanah dasar yang ditetapkan oleh Kepala Daerah.<sup>13</sup>

## B.2. Bentuk-Bentuk Ganti Rugi

Tanah mempunyai fungsi sosial, artinya lebih mengutamakan kepentingan sosial atau umum dari pada kepentingan pribadi atau golongan, namun demikian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum yang artinya mementingkan kepentingan umum tanpa harus menelantarkan kepentingan pribadi atau golongan, yang berarti setiap pembebasan tanah harus diberikan ganti rugi yang layak kepada pemiliknya.<sup>14</sup>

Bentuk pemberian ganti rugi terdapat berbagai macam bentuk menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 yang dikutip oleh Mudakhir Iskandar Syah, antara lain:

### 1. Bentuk Uang

Salah satu bentuk ganti rugi adalah berbentuk uang. Jenis bentuk ini sering terjadi dalam pemberian ganti rugi dalam pembebasan tanah. Sebelum pembayaran uang ganti rugi yang berbentuk uang harus didahului dengan kesepakatan tentang jenis dan besarnya ganti rugi antara Panitia Pembebasan Tanah (P2T) dengan para pihak pemilik tanah. Teknik pelaksanaan pembayarannya bisa dilakukan dengan cara secara mufakat, baik pemberian ganti kerugian melalui jasa perbankan atau pemberian secara tunai kepada para pihak penerima. Apabila pembayaran dilakukan melalui via perbankan, maka pihak perbankan atas permintaan ketua P2T, harus membuka rekening tabungan atas nama para pihak yang berhak menerima uang ganti rugi.

### 2. Bentuk Tanah Pengganti

Pemberian ganti rugi bentuk tanah pengganti dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah atas permintaan tertulis dari Ketua P2T. Untuk menentukan lokasi tanah pengganti harus didasarkan atas kesepakatan dalam musyawarah, yang nilainya sama dengan nilai ganti kerugian apabila diberikan dalam bentuk uang.

<sup>12</sup> Bernhard Limbong, dikutip dari *Permendagri No. 15 Tahun 1975 dalam Pasal 4- Pasal 10*, Op. cit, hal. 177.

<sup>13</sup> | Wayan Suandra, Op. cit, hal. 27.

<sup>14</sup> Mudakhir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2014, hal. 55.

Lembaga yang harus melaksanakan pemberian ganti rugi berbentuk tanah pengganti adalah instansi yang memerlukan tanah, setelah mendapat permintaan tertulis dari Ketua P2T. Untuk memberikan kepastian hukum, penggantian berbentuk tanah pengganti ini diberi batasan waktu paling lama 5 bulan. Sedangkan untuk pelepasan hak dari para pemilik tanah kepada instansi yang membutuhkan tidak harus menunggu tanah pengganti setelah terwujud, artinya sebelum adanya tanah pengganti, maka pelepasan hak bisa dilaksanakan. Serah terima penggantian jenis tanah pengganti harus saling serah terima untuk pemilik tanah menyerahkan hak dengan menyerahkan surat-surat, baik dari pemilik kepada P2T dan sebaliknya P2T kepada para pemilik tanah menyerahkan ganti rugi. Semua proses penyerahan tersebut harus disertai dengan berita acara penyerahan.

### 3. Bentuk Pemukiman Kembali

Pergantian berbentuk pemukiman kembali (relokasi) atau penyediaan pemukiman kembali dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah atas permintaan tertulis dari Ketua P2T. Didasarkan atas kesepakatan dalam musyawarah penentuan bentuk ganti rugi yang nilainya pemukiman kembali ini sama dengan nilai ganti kerugian bila berbentuk uang. Instansi pengguna tanah harus menyediakan permukiman kembali dalam kurun waktu kembali paling lama 1 tahun sejak penetapan bentuk ganti rugi oleh Panitia Pembebasan Tanah/ Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pelepasan hak oleh pihak yang berhak dilakukan pada saat telah disepakati lokasinya. Dilakukan tanpa menunggu selesainya pembangunan permukiman kembali yang telah disepakati pihak yang berhak yakni instansi yang memerlukan tanah menyerahkan permukiman kembali kepada pihak yang berhak setelah memperoleh validasi dari Ketua P2T. Semua proses kegiatan ini harus dibuat dalam berita acara penyerahan, dan didokumentasikan dengan foto/video

### 4. Bentuk Saham

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham, diberikan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang berhak dengan Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk perusahaan terbuka dan mendapat penugasan

khusus dari Pemerintah, dalam kurun waktu paling lama 3 bulan sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh P2T. Pelepasan hak oleh pihak yang berhak dilakukan pada saat telah disepakatinya ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham. Selama proses pemberian ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham dan penyediaan kepemilikan saham, ditiptkan pada bank oleh instansi yang bersangkutan dan dilakukan bersamaan dengan pelaksanaan penitipan uang. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk saham dibuktikan dengan tanda terima penyerahan dalam bentuk kwitansi. Semua proses dari kegiatan tersebut dibuat dalam berita acara penyerahan dan pelaksanaan penyerahan ganti kerugian dalam bentuk saham didokumentasikan dengan foto/video.

### 5. Bentuk Lain

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk lain, artinya pemberian ganti rugi gabungan dari 2 atau lebih bentuk ganti kerugian yang ada. Jangka waktunya didasarkan jangka waktu yang paling lama dari gabungan bentuk ganti kerugian yang disepakati. Semua bentuk jenis ganti rugi harus dilakukan atas dasar kesepakatan dalam musyawarah pemberian ganti kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Besarnya ganti kerugian dalam bentuk lain, nilainya sama dengan nilai ganti kerugian bila dibayarkan dalam bentuk uang. Pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam bentuk lain kepada pihak yang berhak dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah setelah memperoleh validasi dari Ketua P2T. Pemberian ganti rugi dalam bentuk lain, dibuktikan dengan tanda terima penyerahan kepada pihak yang berhak, serta dibuat dalam berita acara penyerahan yang didokumentasikan dengan foto/video.

### 6. Bentuk Khusus

Pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus dapat diberikan dalam keadaan mendesak, termasuk meliputi bencana alam, biaya pendidikan, menjalankan ibadah, pengobatan, pembayaran hutang, dan/atau keadaan mendesak yang dibuktikan dengan surat keterangan dari Lurah/Kepala Desa atau nama lain. Pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus, diberikan setelah

ditetapkannya lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sampai ditetapkannya ganti kerugian oleh penilai. Untuk pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam bentuk khusus, dilaksanakan inventarisasi dan identifikasi terhadap subjek dan objek pengadaan tanah terhadap pihak yang berhak yang berada dalam keadaan mendesak.

#### 7. Putusan Pengadilan

Bila pemberian ganti rugi masih bermasalah, baik masalah administrasi maupun masalah yuridis, maka uang ganti rugi dititipkan di pengadilan. Penitipan ganti kerugian pada Pengadilan Negeri dilakukan pada pengadilan negeri di wilayah lokasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.<sup>15</sup>

Bentuk ganti rugi menurut Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Pasal 13, berupa:

1. Uang;
2. Tanah pengganti;
3. Pemukiman kembali (relokasi);
4. Gabungan dari dua atau lebih;
5. Bentuk lain yang disepakati bersama.<sup>16</sup>

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dalam Pasal 13 ayat (1) menyebutkan bahwa bentuk-bentuk ganti rugi dapat berupa:

1. uang;
2. tanah pengganti;
3. pemukiman kembali.<sup>17</sup>

Dalam Perpres Nomor 65 tahun 2006 tentang perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 menyebutkan bentuk ganti rugi berupa:

1. uang;
2. tanah pengganti;
3. permukiman kembali;
4. gabungan dari dua atau lebih.<sup>18</sup>

Ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah: penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Menurut UU No. 2 Tahun 2012 Pasal 33 bahwa penilaian besarnya ganti kerugian oleh penilai

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang perbidang tanah, meliputi:

1. Tanah;
2. Ruang atas tanah dan bawah tanah;
3. Bangunan;
4. Tanaman;
5. Benda yang berkaitan dengan tanah;
6. Kerugian lain yang dapat dinilai.<sup>19</sup>

Sedangkan menurut UU Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 36, pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

1. Uang;
2. Tanah pengganti;
3. Pemukiman kembali;
4. Kepemilikan saham; atau
5. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.<sup>20</sup>

Bentuk ganti rugi menurut Perpres Nomor 71 Tahun 2012, dapat berupa:

1. Uang;
2. Tanah pengganti;
3. Pemukiman kembali;
4. Kepemilikan saham; atau
5. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.<sup>21</sup>

### **B.3. Penyelesaian Hukum Bagi yang Menolak Ganti Rugi**

Perlindungan terhadap korban dalam kasus-kasus pertanahan terkait ganti rugi, selain dalam UUPA juga dalam UU Nomor 2 Tahun 2012. Dalam UU Nomor 2 Tahun 2012 diterangkan bahwa ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Dalam Pasal 37 UU Nomor 2 Tahun 2012 dijelaskan bahwa lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian. Dengan demikian pengertian ganti rugi tidak sama dengan ganti rugi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, karena ganti Rugi dalam KUHPperdata timbul

<sup>15</sup> *Ibid*, hal 58-60.

<sup>16</sup> Perpres Nomor 55 Tahun 1993, Pasal 13.

<sup>17</sup> Perpres Nomor 36 Tahun 2005, Pasal 13 ayat (1).

<sup>18</sup> Perpres no. 65 Tahun 2006.

<sup>19</sup> Lihat UU Nomor 2 Tahun 2012.

<sup>20</sup> *Ibid*, Pasal 36.

<sup>21</sup> Perpres Nomor 71 Tahun 2012.

sebagai akibat dari wanprestasi dalam suatu perikatan, baik karena perjanjian maupun karena undang-undang.<sup>22</sup>

Dalam UU Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana atau biasa disebut dengan KUHAP, korban dapat menuntut ganti rugi melalui pengadilan jika terhadap dirinya terjadi kekeliruan karena ditangkap, ditahan, dituntut atau diadili tanpa berdasarkan undang-undang. Dengan demikian, ganti rugi didalam KUHAP ini tidak menyangkut soal tanah, tetapi dalam delik-delik tertentu, misalnya bila seseorang dituduh karena kepemilikan tanahnya tidak benar, tetapi setelah diadakan proses peradilan ternyata tuduhan itu fitnah dan lain sebagainya.<sup>23</sup>

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Dalam proses Pembebasan Tanah terdapat beberapa yang menjadi persoalan ganti rugi dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum yang terjadi selama ini, yaitu: proses pembebasan tanah yang alot, nilai ganti kerugian yang tidak adil, perbedaan cara pandang terhadap tanah, sosialisasi kurang transparan, menafikan proses musyawarah, intimidasi dan penggunaan kekerasan. Faktor ganti rugi menjadi faktor penghambat utama dalam proyek pembangunan untuk kepentingan umum.
2. Proses Pembebasan Tanah harus dilakukan secara singkat. Pelaksanaan pembebasan tanah mengikuti prosedur sebagaimana telah diatur dalam Permendagri Nomor 15 Tahun 1975, dan harus memenuhi syarat-syarat untuk pengadaan/pembebasan tanah. Pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak. Menurut UU No. 2 Tahun 2012 Pasal 36 menyebutkan bahwa pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:
  - a. Uang;
  - b. Tanah pengganti;
  - c. Permukiman kembali;
  - d. Kepemilikan saham; atau

- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Penentuan bentuk dan besarnya ganti kerugian dilakukan dengan musyawarah antara Lembaga Pertanahan dengan pihak yang berhak dalam waktu 30 (tiga puluh) hari. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Hasil kesepakatan tersebut dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Jika belum ada kesepakatan mengenai ganti rugi dan belum ada pemberian ganti rugi, maka pemilik tanah tidak wajib melepaskan tanahnya. Apabila para pemilik tanah menolak besar dan bentuk ganti rugi berdasarkan hasil dari musyawarah, maka dapat mengajukan keberatan atas besar dan bentuk ganti rugi kepada Pengadilan Negeri setempat.

Apabila ada pihak yang keberatan dengan putusan Pengadilan Negeri, pihak yang keberatan tersebut dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.

### **B. Saran**

1. Cara penyelesaian persoalan ganti rugi dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum harus diselesaikan secara musyawarah dan mufakat, sosialisasi harus dilakukan secara transparan atau terbuka, strategi penanganan dan penyelesaian yang tepat serta didukung oleh tenaga-tenaga profesional yang sudah terlatih terhadap para pihak tanpa harus menyelesaikan persoalan tersebut ke ranah meja hijau atau pengadilan.
2. Pemberian besar dan/atau bentuk ganti rugi kepada para pemilik tanah yang tanahnya dibebaskan untuk pembangunan demi kepentingan umum harus diberikan secara adil dan layak tanpa mengganggu kenyamanan baik terhadap pihak Pemerintah maupun terhadap pihak pemilik tanah.

## **DAFTAR PUSTAKA**

---

<sup>22</sup> Bernhard Limbong, Op. cit, hal. 28.

<sup>23</sup> *Ibid*, hal. 30.



- Mahendra, A.A Oka, 1996, *Menguak Masalah Hukum, Demokrasi Dan Pertanahan*, Sinar Harapan, Jakarta.
- Marsoem, Sudjarwo, dkk, 2015, *Panduan Lengkap Ganti Untung Pengadaan Tanah*, Renebook, Jakarta.
- Kaelan, H, 2004, *Pendidikan Pancasila, Paradigma*, Yogyakarta.
- Limbong, Bernhard, 2011, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan: Regulasi, Kompensasi, Penegakan Hukum*, Margaretha Pustaka, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2013, *Bank Tanah*, Margaretha Pustaka, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2015, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta.
- Parlindungan, A.P, 2001, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Saleh K, Wantjik, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Sarkawi, 2014, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Suandra, I Wayan, 1991, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Soimin, Soedharyo, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Surbekti, 1992, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta.
- Syah, Mudakir Iskandar, 2014, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jala Permata Aksara, Jakarta.
- Tim Penyusun, *Bahan Ajar Pengantar Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Manado.
- \_\_\_\_\_, *Bahan Ajar Hukum Agraria*, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Manado.