

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TANAH ADAT  
YANG AKAN DIGUNAKAN UNTUK  
KEPENTINGAN UMUM<sup>1</sup>**

**Oleh: Jenerly J. Z. J. Sondakh<sup>2</sup>**

Flora P. Kalalo<sup>3</sup>

Cornelius Tangkere<sup>4</sup>

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimanakah Pengaturan Hak Penguasaan Tanah Adat. Dan bagaimanakah Penggunaan Tanah Adat Menurut Undang-Undang, di mana dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif disimpulkan bahwa: 1. Tanah Adat adalah tanah yang dipercayakan Negara kepada Kelompok Masyarakat Hukum Adat yang berada disuatu Wilayah atau Daerah guna untuk di kelola demi keberlangsungan hidup mereka. Namun seiring berjalannya waktu tanah yang ditempati Masyarakat Hukum Adat dapat dikuasi kembali oleh negara untuk Pembangunan Demi terlaksananya Kesejahteraan untuk Kepentingan Umum dan ini sudah tertuai dalam Undang-Undang Dasar No 33 Ayat 3 sebagai Konstitusi Negara Kesatuan Republik Indonesia, akan tetapi ada langkah yang harus ditempuh oleh Pemerintah dan Masyarakat sebagaimana tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria & Tata Ruang No 10 Tahun 2016 Masyarakat dapat menyuarkan haknya dan Pemerintah harus memenuhi permintaan dari Masyarakat Hukum Adat yang menetap di lokasi itu sendiri guna tercapainya kesepakatan didalamnya. 2. Di Indonesia ada berbagai karakteristik Masyarakat adat yang hidup dan berkembang di berbagai wilayah dan daerah, disetiap wilayah memiliki sifat dan penerapan hukum adat yang berbeda-beda akan tetapi kedudukan Tanah disetiap Masyarakat Adat adalah suatu ikatan yang tak dapat tergantikan. Disamping itu hukum adat secara keseluruhan adalah merupakan pendukung dari pada infrastuktur masyarakat hukum adat bersangkutan dan sekaligus merupakan dasar kewenangan bagi masyarakat untuk bertindak dalam proses hukum. Seiring berjalannya waktu ketentuan-

ketentuan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan tanah telah disusun dan merupakan suatu sistem yang dikenal dengan UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA, sehingga hak-hak atas tanah adat dapat diperjuangkan lewat jalur hukum yang benar. Demi mencapai Kesejahteraan Nasional, Kepentingan Umum harus lebih diperhatikan. Oleh karena itu diperlukan kerjasama dari seluruh pihak untuk mencapainya.

Kata kunci: tanah adat; kepentingan umum;

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang Masalah**

Masyarakat hukum adat mengenal juga adanya hak ulayat, ulayat artinya wilayah atau yang merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya. Dalam sebuah buku berbahasa Belanda, *adatrecht Ter Haar, Beginzelen en stelsel van het* menyebutkan bahwa di Indonesia masing-masing daerah memiliki nama-nama tertentu untuk lingkungan wilayahnya, misalnya nama untuk wilayah yang dibatasi, di Kalimantan disebut dengan nama pewatasan, di Jawa dikenal dengan nama *wewengkon*, di Bali dikenal dengan nama *prabumian*. Di Maluku pada umumnya tanah wilayah biasa disebut dengan nama petuanan. (Harsono, 2008:185-186) Pemahaman dan pandangan masyarakat adat Maluku tentang tanah didukung dalam pengertian Hukum Tanah Adat yang dimuat Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sehingga hak-hak atas tanah adat dapat diperjuangkan lewat jalur hukum yang benar.

**B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah Pengaturan Hak Penguasaan Tanah Adat. ?
2. Bagaimanakah Penggunaan Tanah Adat Menurut Undang-Undang.

**C. Metode Penelitian**

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif.

**PEMBAHASAN**

**A. Pengaturan Hak Penguasaan Tanah Adat**

- a. Tanah Adat menurut Hak Adat

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 15071101568

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

- 1) Dalam hal terikat dan patuh pada suatu Hukum disini hukum adat bisa berupa peraturan lisan maupun non lisan yang berupa aturan-aturan yang telah tertanam dalam suatu masyarakat hukum adat di wilayahnya dan telah disepakati bersama sepanjang generasi mereka masih ada.
- 2) Mengenai Kelembagaan Masyarakat hukum adat mengenal struktur lembaga informal tetapi dipatuhi dan menjadi bagian dari kehidupan menyeluruh masyarakat adat.
- 3) Peradilan adat yang dipatuhi sifatnya sanksi yang tidak tertulis tetapi sudah menjadi bagian perjanjian dalam masyarakat adat apabila dilanggar.
- 4) Wilayah hukum adat disini batasnya dipahami oleh masyarakat adat yang berdomisili di suatu wilayah yang biasanya menggunakan batas alam.
- 5) Konsep yang dimiliki masyarakat adat adalah pengelolaan. Hutan menjadi seperti "Bank" yang akan bisa diambil apabila dibutuhkan.

b. Tanah Adat menurut Negara

Agraria Indonesia mengenal adanya kepemilikan tanah baik oleh Raja maupun individu, jauh sebelum datangnya penjajah oleh Inggris ataupun Belanda. Dalam jaman kerajaan Jawa tradisional, hubungan hukum antara Masyarakat Hukum Adat dengan tanahnya menciptakan hak yang memberikan masyarakat sebagai suatu kelompok hukum, hak untuk menggunakan tanah bagi keuntungan masyarakat. Realitas hukum adat Contohnya di Jawa, setiap orang yang membuka tanah liar atau kosong, membuka hutan, diperbolehkan mempunyai hak milik atas tanah (*erfelijk individueell bezitsrecht*).

Datangnya penjajah, memberikan tekanan pada keberadaan hukum adat. Konsep barat tentang agraria memutarbalikkan konsep hukum adat. Konsep hukum adat yang mengedepankan *Ipsa Facto* penguasaan tanah ditundukan oleh kepemilikan tanah oleh Negara. Dengan Konsep *domein verklaring* maka semua tanah jajahan adalah milik negara, kecuali seseorang mampu membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

yang pada tanggal 24 September 1960 telah menimbulkan pembaharuan yang bersifat mendasar dalam sistem hukum Pertanahan Nasional dan sekaligus menjabarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. menurut ketentuan tersebut bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk Kemakmuran Rakyat.

Perubahan fundamental pertama yang dilahirkan oleh UUPA adalah mengganti prinsip dasar hak agraria kolonial sebagaimana tercantum dalam Agrarisch Wet (Stb 1870 Nomor 55) dan Agrarisch Beluit (Stb 1870 Nomor 118) dan ketentuan lainnya yang dikenal dengan nama "Domein Verklaring" yang menegaskan bahwa semua tanah adalah milik negara kecuali bilamana dapat dibuktikan bahwa mereka adalah pemegang hak milik atas tanah tersebut.

Sejalan dengan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 Negara bukanlah pemilik tanah tetapi hanya mempunyai hak menguasai tanah tersebut. Hak menguasai dari negara tersebut menurut Pasal 2 ayat (2) UUPA memberikan wewenang kepada negara untuk :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Salah satu landasan factual lahirnya UUPA adalah bahwa hukum agraria yang berlaku sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan dan sebagian dipengaruhi olehnya, hal tersebut bertentangan dengan Kepentingan rakyat dan negara di dalam menyelesaikan Revolusi Nasional sekarang serta pembangunan semesta. Hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme dengan berlakunya Hukum Adat disamping Hukum Agraria yang didasarkan atas hukum barat. Oleh karena itu, dengan landasan tersebut maka perlu Hukum Agraria Nasional yang berdasarkan pada hukum adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian

hukum bagi seluruh rakyat Indonesia dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama<sup>5</sup>

Persyaratan yang harus dipenuhi oleh Hak Ulayat menurut Pasal 3 UUPA adalah :

- 1) Sepanjang kenyataannya Masyarakat Hukum Adat itu masih ada.
  - a. Masyarakatnya masih dalam bentuk pangayuban (*rechtsgemeenschap*)
  - b. Ada kelembagaan dalam bentuk perangkat penguasa adatnya
  - c. Ada wilayah Hukum Adat yang jelas
  - d. Ada pranata dan perangkat Hukum, khususnya peradilan adat, yang masih `di taati
  - e. Masih mengadakan pemunggaran hasil Hutan diwilayah Hutan sekitarnya untuk pemenuhan kebutuhan hidup sehari-hari

## B. Pelaksanaan Penggunaan Tanah Adat

- a. Pengaturan Hak Pembebasan tanah adat untuk Kepentingan Umum

Pengadaan tanah untuk pembangunan selalu berada dalam kerangka pembangunan nasional. Negara diwajibkan UUD Tahun 1945 untuk melaksanakan pembangunan guna mewujudkan kesejahteraan dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Pengadaan tanah untuk pembangunan yang dijalankan negara sudah seharusnya sejalan dengan cita-cita keadilan, harus sejalan untuk menuju cita-cita masyarakat yang sejahtera. Untuk itulah penting jika pengadaan tanah harus diatur dengan undang-undang. Setiap pembangunan yang dilakukan oleh Pemerintah tidak terlepas dari adanya ketersediaan tanah atau lahan untuk melaksanakan pembangunan tersebut. Kesejarahan pengadaan tanah selama ini, ada sebagian tanah yang berhasil diperoleh sesuai perencanaan, ada sebagian tanah yang tidak berhasil diperoleh sesuai perencanaan.<sup>6</sup> Hambatan dan kendala telah terdeteksi, berbagaiwacana berkembang untuk memastikan bahwa tanah untuk pembangunan harus tersediannya tanah, akan tetapi di sisi yang lain hak atas tanah atau kepemilikan tanah tidak boleh terkorbankan. pengadaan tanah merupakan setiap kegiatan untuk

mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak atas tanah tersebut pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan cara negara untuk memenuhi kebutuhan tanah guna penyelenggaraan pembangunan.<sup>7</sup>

Berdasarkan Hak Menguasai Negara sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 pemerintah dapat melakukan perolehan tanah. Pasal 28 H ayat (4) UUD 1945 Perubahan Kedua menyebutkan bahwa : "setiap orang yang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun". Kemudian Pasal 28 J ayat (2) UUD 1945 pada Perubahan Kedua menegaskan bahwa, "dalam menjalankan hak dan kebebasannya, setiap orang wajib tunduk kepada pembatasan yang ditetapkan dengan undang-undang dengan maksud semata-mata untuk menjamin pengakuan serta penghormatan atas hak dan kebebasan orang lain dan untuk memenuhi tuntutan yang adil sesuai dengan pertimbangan moral, nilai-nilai agama, keamanan, dan ketertiban hukum dalam suatu masyarakat demokratis"

Peraturan pelaksanaan secara berturut-turut atau landasan yuridis yang digunakan dalam pengadaan tanah adalah:

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.15/1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.2/1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah Oleh Pihak Swasta.
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.2/1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan Di Wilayah Kecamatan. ketiga peraturan di atas dicabut dengan:
4. Keppres No.55/1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Keppres ini juga telah dicabut.
5. Perpres No.36/2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan

<sup>5</sup> <http://repository.uairr.aac.id/34226/>

<sup>6</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk kepentingan umum.

<sup>7</sup> Lieke Lianadevi Tugali, Fungsi Sosia/ Hak Atas Tanah dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Jakarta: Kertasputih Communication, 2010, hal. 43.

Untuk Kepentingan Umum Perpres ini mencabut Keppres No.55/1993.

6. Perpres No.65/2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Perpres ini mencabut Perpres No.36/2005.
7. Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
8. Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
9. Peraturan Pemerintah No 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
10. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Konsepsi hukum tanah nasional diambil dari hukum adat, yakni berupa konsepsi yang komunalistik religius yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.<sup>8</sup> Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 UUPA bahwa, "hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, kemudian dalam penjelasan UUPA II.4 dijelaskan : 'Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari haknya, hingga bermanfaat bagi kebahagiaan dan kesejahteraan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan negara."

Melihat kepada penjelasan UUPA tersebut menurut aturan hukum Agraria tanah itu mempunyai fungsi untuk kepentingan individu dan kepentingan umum. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial maksudnya bukan hak milik saja tetapi semua hak atas tanah yang

dimaksud dalam Pasal 16 UUPA. Sehubungan dengan hal tersebut bahwa:

Sebagiannya Pasal 6 itu semua "hak" agraria mempunyai fungsi sosial. Dalam hal ini tidak hanya tanah saja tetapi hak-hak agraria selain tanah yang mencakup bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya mempunyai fungsi sosial.<sup>9</sup>

Dasar hukum fungsi sosial tersebut didasarkan pada pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang menyebutkan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat," Melihat pada pasal tersebut, maka tanah yang dimiliki seseorang bukan hanya memiliki fungsi sosial dan diperuntukkan bagi pemilikinya saja, tetapi juga harus bermanfaat bagi bangsa Indonesia seluruhnya dan sebaliknya setiap tanah tersebut dibutuhkan untuk kepentingan umum, maka pemilik dengan sukarela harus menyerahkan tanahnya.

#### b. Pelaksanaan Tata Cara Pembebasan Tanah Adat Menurut Hukum Nasional

Gubernur bersama Instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Pengumuman dimaksudkan untuk pemberitahuan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut akan dilaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum.<sup>10</sup>

Penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan umum tersebut bagi Pihak yang Berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan, maka berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan.<sup>11</sup>

Pengadaan tanah pada prinsipnya dilaksanakan oleh Lembaga Pertanahan, yang dalam pelaksanaannya dapat mengikut sertakan atau berkoordinasi dengan pemerintah provinsi atau pemerintah kabupaten/kota.

<sup>8</sup> Oloan Sitorus, Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004, hlm 11.

<sup>9</sup> 3 AP. *Perlindungan, Komentar Atas UUPA*, Bandung : Mandar Maju, 1991, hal 62.

<sup>10</sup> Pasal 26 UU No. 2 Tahun 2012.

<sup>11</sup> Pasal 27 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012.

Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud diatas meliputi :<sup>12</sup>

1. Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah
2. Penilaian Ganti Kerugian
3. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian
4. Pemberian Ganti Kerugian
5. Pelepasan Tanah Instansi

Beralihnya hak atas tanah kepada instansi yang memerlukan tanah dilakukan dengan memberikan Ganti Kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi. Nilai pengumuman penetapan lokasi adalah Penilai dalam menentukan Ganti Kerugian didasarkan nilai Objek Pengadaan Tanah pada tanggal pengumuman penetapan lokasi.

1. Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah

Pelaksanaan Pengadaan Tanah pertama melakukan inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan untuk mengetahui Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah. Hasil inventarisasi dan identifikasi memuat daftar nominasi Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah. Pihak yang berhak meliputi nama, alamat dan pekerjaan pihak yang menguasai/memiliki tanah. Objek Pengadaan Tanah meliputi letak, luas, status, serta jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah meliputi kegiatan :<sup>13</sup>

- a. pengukuran dan pemetaan bidang perbidang tanah; dan
- b. pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Obyek Pengadaan Tanah.

Kegiatan tersebut dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja. Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah diumumkan secara bertahap, parsial, atau keseluruhan di kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan, dan tempat Pengadaan Tanah dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja.

Pengumuman meliputi subyek hak, luas, letak dan peta Objek Pengadaan Tanah, apabila

tidak menerima hasil inventarisasi sebagaimana pengumuman dimaksud, maka Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Lembaga Pertanahan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi.

Dalam hal terdapat keberatan atas hasil inventarisasi, dilakukan verifikasi dan perbaikan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi. Inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Hasil pengumuman atau verifikasi ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan dan selanjutnya menjadi dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian.

## 2. Penilaian Ganti Rugi

Pasal 31 UU No. 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa, Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kemudian Lembaga pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah.

Penilai yang telah ditetapkan wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan<sup>14</sup>. Pelanggaran terhadap kewajiban Penilai terhadap penilaian yang telah dilaksanakan dapat dikenakan sanksi administrasi dan/atau pidana.

Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai dilakukan bidang per bidang tanah meliputi:<sup>15</sup>

- a. Tanah
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah
- c. Bangunan
- d. Tanaman
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah ; dan atau
- f. Kerugian lain yang dapat dinilai

Kerugian lain yang dapat dinilai maksudnya adalah kerugian non fisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi dan nilai atas properti sisa.

Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai merupakan nilai pada saat pengumuman

<sup>12</sup> Pasal 27 ayat (2) UU No. 2 Tahun 2012

<sup>13</sup> Pasal 28 UU No. 2 Tahun 2012

<sup>14</sup> Pasal 32 UU No. 2 Tahun 2012

<sup>15</sup> Pasal 33 UU No. 2 Tahun 2012

penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.<sup>16</sup> Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai disampaikan kepada Lembaga pertanahan dengan berita acara. Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai menjadi dasar musyawarah penetapan ganti rugi.

Dalam Pasal 35 UU No. 2 Tahun 2012 disebutkan bahwa apabila dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya. Yang dimaksud dengan "tidak lagi dapat difungsikan" adalah bidang tanah yang tidak dapat lagi digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula, misalnya rumah hunian yang terbagi sehingga sebagian lagi tidak dapat digunakan sebagai rumah hunian. Sehubungan hal tersebut, pihak yang menguasai/ memiliki tanah dapat meminta Ganti Kerugian atas seluruhnya.

### 3. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian.<sup>17</sup> Hasil kesepakatan dalam musyawarah tersebut menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14(empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian.<sup>62</sup> Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.

Sebagai pertimbangan dalam memutus putusan atas besarnya Ganti Kerugian, pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian untuk didengar

pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian Ganti Kerugian.

Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri mengenai besarnya Ganti Kerugian, maka dalam waktu paling lama 14(empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung RI. Dalam hal ini Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.

Putusan pengadilan negeri/ Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

Dalam hal pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu 14 (empat belas) setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian, karena hukum Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian tersebut

### 4. Pemberian Ganti Rugi

Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk :<sup>18</sup>

- a. Uang
- b. Tanah pengganti
- c. Pemukiman kembali ;
- d. Kepemilikan saham ; atau
- e. Bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak

Permukiman kembali maksudnya proses kegiatan penyediaan tanah kepada Pihak yang Berhak ke lokasi lain sesuai dengan kesepakatan dalam proses Pengadaan Tanah.

Sedangkan "bentuk ganti kerugian melalui kepemilikan saham" adalah penyertaan saham dalam kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum terkait dan/atau pengelolaannya yang didasari kesepakatan antarpihak. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak misalnya gabungan dari(dua) atau lebih bentuk Ganti Kerugian.

Pasal 40 UU No. 2 Tahun menyebutkan bahwa pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak. Meskipun pada prinsipnya pemberian Ganti kerugian harus diserahkan langsung kepada Pihak yang Berhak atas Ganti

<sup>16</sup> Pasal 34 UU No. 2 Tahun 2012

<sup>17</sup> Pasal 37 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012

<sup>18</sup> Pasal 36 UU No. 2 Tahun 2012

Kerugian. Namun apabila berhalangan, pihak yang Berhak karena hukum dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas Ganti Kerugian.

Yang Berhak atas Ganti Kerugian antara lain :

- a. Pemegang hak atas tanah
- b. Pemegang hak pengelolaan
- c. Nadzir untuk tanah wakaf
- d. Pemilik tanah bekas tanah adat
- e. Masyarakat hukum adat
- f. Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik
- g. Pemegang dasar penguasaan atas tanah dan/atau
- h. Pemilik bangunan tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah

Menurut ketentuannya Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang Hak atas Tanah. Untuk hak guna bangunan berada diatas tanah yang bukan miliknya, Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang hak guna bangunan atau hak pakai atas bangunan tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki atau dipunyainya sedangkan Ganti Kerugian atas tanahnya diberikan kepada pemegang hak milik atau hak pengelolaan.

Ganti Kerugian atas tanah ulayat diberikan dalam bentuk tanah pengganti pemukiman kembali, atau bentuk lain yang disepakati oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

Pihak yang menguasai tanah negara yang dapat diberikan Ganti Kerugian adalah pemakai tanah negara yang sesuai dengan atau tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Misalnya, bekas pemegang hak yang telah habis jangka waktunya yang masih menggunakan atau memanfaatkan tanah yang bersangkutan, pihak yang menguasai tanah negara berdasarkan sewa-menyewa atau pihak lain yang menggunakan atau memanfaatkan tanah negara bebas dengan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kemudian yang dimaksud dengan "pemegang dasar penguasaan atas tanah" adalah pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan atas tanah yang bersangkutan, misalnya pemegang akta jual beli atas Hak atas

Tanah yang belum dibalik nama, pemegang akta jual beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertifikat, dan pemegang surat izin menghuni.

Bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang belum atau tidak dipunyai dengan Hak atas Tanah, Ganti Kerugian diberikan kepada pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Ganti Kerugian diberikan kepada Pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan/ atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung.<sup>19</sup> Pada saat pemberian Ganti Kerugian Pihak yang berhak menerima Ganti Kerugian wajib :

- a. Melakukan pelepasan hak; dan
- b. Menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.

Bukti tersebut merupakan satu-satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat dikemudian hari. Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan dan bagi yang melanggarnya akan dikenai sanksi pidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Tuntutan pihak lain atas Obyek Pengadaan Tanah yang telah diserahkan kepada instansi yang memerlukan tanah menjadi tanggung jawab Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian.

Dalam hal pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung, Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.<sup>20</sup> Penitipan Ganti Kerugian juga dilakukan terhadap :

- a. Pihak yang berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
- b. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian :
  - 1) Sedang menjadi obyek perkara dipengadilan
  - 2) Masih dipersengketakan pemiliknya

<sup>19</sup> Pasal 41 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012.

<sup>20</sup> Pasal 42 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012

3) Diletakan sita oleh pejabat yang berwenang; atau

4) Menjadi jaminan di bank

Pada saat pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak telah dilaksanakan atau Pemberian Ganti Kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri, kepemilikan atau Hak Atas Tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.<sup>21</sup>

Ketentuan lain sehubungan dengan pemberian Ganti Kerugian diatur dalam Pasal 44 ayat (2) UU No. 2 Tahun 2012 yang menyebutkan bahwa Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian atau Instansi yang memperoleh tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dapat diberikan insentif perpajakan yang diatur oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya.

#### 5. Pelepasan Tanah Instansi

Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dimiliki pemerintah dilakukan berdasarkan kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah<sup>22</sup>. Sedangkan Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dikuasai oleh pemerintah atau dikuasai/dimiliki Badan Usaha Milik Negara /Badan Usaha Milik Daerah dilakukan berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012<sup>23</sup> dan untuk Pelepasan Objek Pengadaan Tanah tersebut semua dilakukan oleh pejabat yang yang diberi pelimpahan kewenangan untuk itu.

Ganti Kerugian terhadap Pelepasan Objek Pengadaan Tanah tersebut diatas tidak diberikan, kecuali :<sup>24</sup>

- a. Objek Pengadaan Tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan
- b. Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/ Badan Usaha Milik Daerah dan/atau
- c. Objek Pengadaan kas desa

Mengenai Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf c diberikan dalam bentuk tanah dan atau bangunan atau relokasi.

Ganti Kerugian atas objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud huruf b dapat diberikan dalam bentuk : uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Nilai Ganti Kerugian yang diberikan dalam bentuk tanah atau bangunan atau relokasi maupun dalam bentuk uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak didasarkan atas penilaian Ganti Kerugian yang dinilai oleh penilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Pelaksanaan Pelepasan objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud diatas ditentukan paling lama 60 (enam puluh) hari kerja sejak penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.<sup>25</sup> Apabila pelepasan objek Pengadaan Tanah belum selesai dalam tenggang waktu yang telah ditentukan, maka tanahnya dinyatakan telah dilepaskan dan menjadi tanah negara dan dapat langsung digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Berikutnya bagi Pejabat yang melanggar ketentuan pelaksanaan Pelepasan objek Pengadaan Tanah tersebut akan dikenakan sanksi administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Tanah Adat adalah tanah yang dipercayakan Negara kepada Kelompok Masyarakat Hukum Adat yang berada disuatu Wilayah atau Daerah guna untuk di kelola demi keberlangsungan hidup mereka. Namun seiring berjalannya waktu tanah yang ditempati Masyarakat Hukum Adat dapat dikuasi kembali oleh negara untuk Pembangunan Demi terlaksananya Kesejahteraan untuk Kepentingan Umum dan ini sudah tertuai dalam Undang-Undang Dasar No 33 Ayat 3 sebagai Konstirusi Negara Kesatuan

<sup>21</sup> Pasal 43 ayat (2) UU No.2 Tahun 2012

<sup>22</sup> Pasal 45 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012

<sup>23</sup> Pasal 45 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012

<sup>24</sup> Pasal 46 UU No. 2 Tahun 2012

<sup>25</sup> Pasal 47 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012

Republik Indonesia, akan tetapi ada langkah yang harus ditempuh oleh Pemerintah dan Masyarakat sebagaimana tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria & Tata Ruang No 10 Tahun 2016 Masyarakat dapat menyuarkan haknya dan Pemerintah harus memenuhi permintaan dari Masyarakat Hukum Adat yang menetap di lokasi itu sendiri guna tercapainya kesepakatan didalamnya.

2. Di Indonesia ada berbagai karakteristik Masyarakat adat yang hidup dan berkembang di berbagai wilayah dan daerah, disetiap wilayah memiliki sifat dan penerapan hukum adat yang berbeda-beda akan tetapi kedudukan Tanah disetiap Masyarakat Adat adalah suatu ikatan yang tak dapat tergantikan. Disamping itu hukum adat secara keseluruhan adalah merupakan pendukung dari pada infrastuktur masyarakat hukum adat bersangkutan dan sekaligus merupakan dasar kewenangan bagi masyarakat untuk bertindak dalam proses hukum. Seiring berjalannya waktu ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan tanah telah disusun dan merupakan suatu sistem yang dikenal dengan UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA, sehingga hak-hak atas tanah adat dapat diperjuangkan lewat jalur hukum yang benar. Demi mencapai Kesejahteraan Nasional, Kepentingan Umum harus lebih diperhatikan. Oleh karena itu diperlukan kerjasama dari seluruh pihak untuk mencapainya.

#### B. Saran

1. Hendaknya warga negara meningkatkan pemahaman terhadap UUPA dan pada seluruh peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan mekanisme maupun pengaturan terhadap Tanah di Indonesia
2. Dalam rangka terwujudnya Kesejahteraan yang beriringan dengan Kepentingan Umum maka alangkah baiknya pemerintah melakukan langkah-langkah berikut:

- a) Menyebarluaskan pemahaman terhadap hak dan kewajiban masyarakat kepada negara dengan melakukan penyuluhan di daerah-daerah yang minim dengan hukum.
- b) Menciptakan suasana yang kondusif.
- c) Secara berkelanjutan melakukan pengkajian, penelitian serta menyempurnakan peraturan perundang-undangan dengan melibatkan masyarakat.
- d) Memperhatikan serta mempertimbangkan secara matang dan terstruktur, pembangunan yang akan dilaksanakan tanpa menyampingkan hak masyarakat yang ada di sekitarnya.
- e) Menggalang partisipasi serta dukungan masyarakat

#### DAFTAR PUSTAKA

- Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat menurut UUPA*, Alumni, Bandung, 1976.
- Ardiwilaga Roestandi, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Masa Bakti, Jakarta, 1962.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Mertokusumo, *Pendaftaran Hak atas Tanah menurut UUPA*, Karunika, Jakarta, 1998.
- Muhammad Bushat, *Pokok-Pokok Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1962.
- Rosnidar Sembiring, *Hukum Pertanahan Adat*.
- Ruchiyat E., *Politik Pertahanan Sebelum dan Sesudah Berlangsungnya UUPA*, Alumni Bandung, 1991.
- Saragih Djaren, *Pengantar Hukum Adat di Indonesia*, Tristo, Bandung, 1984.
- Soepomo, *Tentang Hukum*, Penerbit Universitas, Jakarta, 1967.
- Soerojo, *Hukum Agraria*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1990.
- Subekti R., *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermassa, 1984.
- Sudiyat Iman, *Beberapa Masalah Mengusahakan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang berkembang*, Liberty.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Adat Sketsa Asas*. Liberty, Yogyakarta, 1981.

Sumardjono Maria S.W, *Pepres Nomor 6 Tahun 2005 Dampaknya bagi Kepentingan Umum, Dokumentasi Situasi Hukum Dewasa ini, Tahun XVII, No 6, Juni 2005*, Center For Strategic and International studies 2005.

Ter Haar, *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*, terjemahan Soebakti Poesponoto, Pradnya Paramita, Jakarta 1985.

Thalib Sajuti, *Hubungan Tanah Adat dengan Hukum Agraria di Minangkabau*, Bina Aksara, Jakarta, 1985.

Tukgali Lieke Lianadevi, *Fungsi Sosial/Hak atas Tanah untuk Kepentingan Umum*, Jakarta, Kertas Putih Communication, 2010.

**Peraturan dan Perundang-undangan :**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Pokok Agraria.

**Internet**

<http://repository.usu.ac.id/handle/123456789/70135> di unduh pada 2 Desember 2019 Pukul 00.23

<https://fhukum.unpatti.ac.id/lingkungan-hidup-pengelolaan-sda-dan-perlindungan-hak-hak-adat/273-pemahaman-hak-hak-tanah-adat-menurut-undang-undang-pokok-agraria> di unduh pada 2 Desember 2019 Pukul 01.10 WITA

<https://fhukum.unpatti.ac.id/lingkungan-hidup-pengelolaan-sda-dan-perlindungan-hak-hak-adat/273-pemahaman-hak-hak-tanah-adat-menurut-undang-undang-pokok-agraria>

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt537ac3b737835/cara-penyertifikatan-tanah-adat/> Diunduh pada 12 Februari 2020 Pukul 10 WITA

<http://repository.uaair.aac.id/334226/> diunduh pada 20 September 2020