

**PENERAPAN ASAS KEADILAN DAN KEPASTIAN
HUKUM TERHADAP GANTI KERUGIAN
PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN
UNTUK KEPENTINGAN UMUM¹**

Oleh: Shania Kindangen²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana pemberian ganti kerugian pengadaan tanah bagi kepentingan umum berdasarkan asas keadilan dan kepastian hukum dan bagaimana pengaturan pemberian ganti kerugian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang mana dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Pengaturan pemberian ganti kerugian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dapat diterima oleh masyarakat apabila mendasari pada asas-asas atau prinsip-prinsip pengadaan tanah bagi pembangunan secara utuh, yaitu : Kemanusiaan, Keadilan, Kemanfaatan, Kepastian, Keterbukaan, Kesepakatan, Keikutsertaan, Kesejahteraan, Keberlanjutan, dan Keselarasan. 2. Bahwa Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang Hak atas Tanah dan untuk hak guna bangunan atau hak pakai yang berada di atas 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. Kemudian untuk Ganti Kerugian atas tanah hak ulayat diberikan dalam bentuk tanah pengganti, permukiman kembali, atau bentuk lain yang disepakati oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

Kata kunci: ganti kerugian; pengadaan tanah;

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kegiatan pembangunan tersebut tidak dapat dihindari adanya sengketa pertanahan antara pemerintah dengan masyarakat sebagai pemilik tanah, kemudian pemerintah sebagai penguasa

kadang-kadang terjadi dalam praktiknya masyarakat sebagai pemilih tanah tidak mendapatkan ganti kerugian tidak adil. Begitu juga apabila terjadi sengketa dengan pelaku bisnis dengan masyarakat hal ini juga terjadi masyarakat sebagai pemilik lahan kalah dalam proses di pengadilan karena masyarakat tidak mampu dari segi biaya di pengadilan.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pemberian ganti kerugian pengadaan tanah bagi kepentingan umum berdasarkan asas keadilan dan kepastian hukum?
2. Bagaimana pengaturan pemberian ganti kerugian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum?

C. Metode Penelitian

Tipe penelitian ini adalah penelitian hukum normatif.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Pemberian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Berdasarkan Asas Keadilan Dan Kepastian Hukum

Tanah merupakan kebutuhan pokok manusia yang diciptakan Tuhan Maha Kuasa sebagai tempat untuk melangsungkan kehidupan, karena setiap aktifitas manusia di atas bumi tidak lepas dari kebutuhan akan tanah. Pada awalnya jumlah manusia yang ada di muka bumi masih sedikit, kebutuhan pemanfaatan tanah sebagai tempat usaha pertanian, peternakan, perikanan pemukiman untuk masyarakat dan pemerintah masih terpenuhi. Namun seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta kemajuan teknologi maka kebutuhan pemanfaatan tanahpun bertambah, bukan sebatas pada usaha pertanian, peternakan, pemukiman, tetapi juga telah berkembang sebagai tempat usaha perdagangan, industri, pariwisata dan pembangunan sarana prasarana untuk kepentingan publik, serta kebutuhan lainnya yang pada gilirannya terjadi ketidakseimbangan antara kebutuhan pemanfaatan

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM : 16071101396

dan penggunaan tanah dengan jumlah luasan tanah yang ada dalam arti ruang.

Hukum tanah nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah, serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada negara berupa kewenangan untuk mengadakan pengaturan, membuat kebijakan, mengadakan pengelolaan, serta menyelenggarakan dan mengadakan pengawasan yang tertuang dalam pokok-pokok Pengadaan Tanah sebagai berikut:

1. Pemerintah dan Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum dan pendanaannya.
2. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan:
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah;
 - b. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah;
 - c. Rencana Strategis; dan
 - d. Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.
3. Pengadaan Tanah diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pemangku dan pengampu kepentingan.
4. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.
5. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.

Sehingga pada penjelasan Pasal 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, menegaskan tentang dasar-dasar tentang asas dan tujuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan :

- a) Kemanusiaan; Pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga Negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
- b) Keadilan; Memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang baik.

- c) Kemanfaatan ; Hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa dan negara.
- d) Kepastian; Memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak.
- e) Keterbukaan; Pengadaan tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah.
- f) Kesepakatan; Proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.
- g) Keikutsertaan; Dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.
- h) Kesejahteraan; Pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan Pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.
- i) Keberlanjutan; Kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.
- j) Keselarasan; Pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

Bahwa maksud dari pada memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak.

Bahwa pemberian ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum secara umum terdapat banyak masalah antara lain karena misalnya

1. Bahwa dalam Perencanaan Tata Ruang untuk kawasan pembangunan suatu daerah yang kurang konperhensip dimana dalam penetapan lokasi atau objek pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak

berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) hal mana dalam pembahasan tersebut tidak melibatkan pihak-pihak yang terkait.

2. Kurangnya pemahaman kepada masyarakat pentingnya pembangunan. Hal ini terjadi karena kurangnya sosialisasi pemerintah kepada masyarakat, padahal pembangunan tersebut untuk kesejahteraan rakyat banyak. Disamping itu juga masih banyak masyarakat masih memandang bahwa pembangunan tersebut ditujukan untuk mencari keuntungan satu pihak saja bukan untuk masyarakat pada umumnya. Intinya adalah pemerintah harus transparansi dalam setiap perencanaan pembangunan, sehingga masyarakat betul-betul memahami maksud dari pembangunan dan kesepahaman antara kedua belah pihak dapat tercapai.
3. Persoalan budaya masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli tanah, secara empiris terjadi karena pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah meminta harga yang sangat tinggi melebihi harga pasaran dan nilai jual Objek Pajak (NJOP), namun disisi lain ada juga masyarakat pemilik tanah rela menerima ganti rugi dibawah nilai jual objek pajak (NJOP), karena kebutuhan atau permainan para mafia tanah. Kemudian pemerintah tetap pada ketentuan bahwa ganti rugi berdasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Persoalan tersebut menjadi persoalan dengan masyarakat sehingga berujung pada ranah pengadilan.
4. Persoalan hukum dimana pemerintah tetap menggunakan pasal 18 Undang-undang Nomor 06 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria disebutkan, bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur oleh undang-undang". Hal ini dapat dipahami bahwa dalam pembebasan lahan pemerintah memiliki kewenangan untuk mendapatkan lahan, termasuk dengan melakukan upaya paksa. Hal ini dapat dilakukan apabila upaya negosiasi serta musyawarah gagal dilakukan atau

sudah tidak mendapatkan jalan keluar, serta mengingat pembangunan sangat mendesak untuk dibangun. Sehingga apabila belum ada kesepakatan dengan pemilik tanah akhirnya ganti kerugian tersebut ditiitipkan pada pengadilan.

Bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan tanpa merugikan bagi mereka yang berhak, hal ini memang disadari belum sesuai harapan masyarakat atau penerima ganti rugi, terutama persoalan nilai yang wajar kepada penerima ganti rugi.

Apabila memperhatikan beberapa kendala tersebut diatas termasuk dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang ada, khusus yang mengatur pengadaan tanah untuk pembangunan pemerintah terutama dalam soal ganti rugi yang wajar, dari semuanya peneliti melihat hanya Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dapat memberikan dasar yang cukup bagaimana ganti rugi yang wajar, walaupun masih meyisahkan lagi persoalan yang notabene belum memberikan kepastian hukum.

Disebutkan dalam Penjelasan Pasal 40 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 adalah : Pemberian Ganti Kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada Pihak yang Berhak. Apabila pihak penerima ganti kerugian 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 antara lain:

1. pemegang hak atas tanah;
2. pemegang hak pengelolaan;
3. nadzir, untuk tanah wakaf;
4. pemilik tanah bekas milik adat;
5. masyarakat hukum adat;
6. pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;
7. pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
8. pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pada ketentuannya jelas bahwa Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang Hak atas

Tanah. Untuk hak guna bangunan atau hak pakai yang berada di atas 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.

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

Terhadap pihak yang menguasai tanah negara yang dapat diberikan Ganti Kerugian kepada pemakai tanah negara dengan 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.

Bagaimana dengan pemegang dasar penguasaan atas tanah yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dengan membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan atas tanah tersebut, 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?, Hal ini jelas ganti kerugian diberikan kepada mereka sepanjang orang lain tidak dapat membuktikan bahwa tanah tersebut bukan milik mereka melalui putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Bahwa kemudian terhadap 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.

Menjadi persoalan dalam ganti rugi juga dapat terjadi terutama soal jumlah penilaian yang akan dibayarkan kepada pihak yang berhak. Persoalan tersebut masih terjadi dimasyarakat. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi

pembangunan untuk kepentingan umum tentu diharapkan dapat menjadi terobosan untuk memberikan kepastian hukum atau suatu solusi hukum baru guna menyelesaikan persoalan penilaian ganti rugi tanah, namun faktanya masih juga terjadi, oleh karena apabila memperhatikan Pasal 27 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa:

- (1) Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan.
- (2) Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: a. inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah; b. penilaian Ganti Kerugian; c. musyawarah penetapan Ganti Kerugian; d. pemberian Ganti Kerugian; dan e. pelepasan tanah Instansi.

Disebutkan dalam ayat (2) huruf b adalah penilaian ganti rugi, hal ini masih menyisahkan persoalan keadilan, karena pertanyaannya adalah bagaimana kalau penetapan ganti rugi oleh Instansi Pemerintah tidak diterima oleh yang berhak karena tidak sesuai dengan nilai tanah?. Memang Pasal 37 memberikan solusi, yaitu dengan musyawarah penetapan ganti rugi. Namun persoalan berikut bagaimana apabila tidak dapat diselesaikan melalui musyawarah dan mufakat karena pihak penerima ganti rugi belum puas dengan penetapan yang ada?. Solusi dalam Pasal 38 disebutkan :

- (1) 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).
- (2) Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.
- (3) Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14

(empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.

- (4) Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.
- (5) Putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

Terhadap isi pasal 38 tersebut, pertanyaannya kemabali adalah bagaimana apabila pihak penerima tidak ada biaya berpekara di pengadilan?, Hal ini jelas menjadi persoalan lagi soal keadilan. Apalagi Pasal 39 dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1), karena Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).

Artinya adalah apabila pihak yang berhak atau pihak penerima ganti rugi menolak bentuk dan/atau besarnya ganti rugi, lalu kemudian tidak mengajukan keberatan karena waktu yang ditetapkan terlalu pendek hanya 14 hari, atau tidak mengajukan gugatan karena persoalan biaya kemudian dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti rugi, inilah persoalan yang tidak adil atau belum tuntas diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang ada.

B. Ganti kerugian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Adanya Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Adanya Perpres tersebut diharapkan juga mencari solusi soal pemberian ganti yang adil, justru Perpres ini hanya menekankan pada soal kewenangan Gubernur melaksanakan tahapan kegiatan persiapan pengadaan tanah soal teknis saja, soal percepatan kinerja panitia

pelaksana ganti rugi, yaitu tim persiapan ganti rugi dipercepat paling lama dua hari, yang dalam aturan lama 10 hari sejak dokumen perencanaan pengadaan tanah diterima secara resmi oleh gubernur. Tentang ganti kerugian menurut Perpres ini, dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk. Validasi tersebut dilaksanakan dalam waktu paling lama tiga hari kerja (sebelumnya tidak ada batas waktu) sejak berita acara kesepakatan bentuk ganti kerugian. Setelah itu pemberian ganti kerugian dilakukan dalam waktu paling lama tujuh hari kerja (sebelumnya tidak ada batas waktu) sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah.

Jelas bahwa Perpres tersebut diatas tidak memberikan juga kepastian hukum tentang ganti rugi kepada yang berhak, misalnya pasal 43 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan :

“Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.”

Bahwa pihak menerima ganti rugi namun dititipkan dipengadilan karena masih ada persoalan hukum, artinya dikandung makna bahwa adanya pemaksaan terhadap masyarakat atau penerima ganti rugi karena mau tidak mau akan menerima ganti rugi tersebut setelah Keputusan Pengadilan, dan lokasi yang telah ditetapkan oleh pemerintah harus dilaksanakan pekerjaan dan pihak penerima ganti rugi dengan sukarela atau merelakan haknya diberikan kepada pemerintah walaupun penilaian atau nilai tanah yang tetapkan pemerintah tidak sesuai nilai yang sebenarnya.

Bahwa dapat penulis jelaskan tentang tahapan perencanaan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sampai pada objek pengadaan tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421), Undang-

Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22) dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan ke empat Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor, disebutkan adalah :

1. Perencanaan;
Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan. Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah yang disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dokumen perencanaan ditetapkan oleh instansi yang memerlukan tanah dan diserahkan kepada Pemerintah Provinsi paling sedikit memuat:
 - a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
 - b. kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah;
 - 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; dan
 - i. rencana penganggaran.
2. Persiapan : (Pasal 16-19 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 ;

Pasal 16 :

Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 melaksanakan:

- a. pemberitahuan rencana pembangunan;
- b. pendataan awal lokasi rencana pembangunan; dan
- c. Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Pasal 17 :

Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf a disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, baik langsung maupun tidak langsung.

Pasal 18 :

1. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf b meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.
2. Pendataan awal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan.
3. Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai data untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf c.

Pasal 19 :

1. Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3) dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak.
2. Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan melibatkan Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan Kepentingan Umum atau di tempat yang disepakati.
3. Pelibatan Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh Pihak yang Berhak atas lokasi rencana pembangunan.

4. Kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan.
 5. Atas dasar kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur.
 6. Gubernur menetapkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dalam waktu paling lama 14 (empat
- Artinya dapat di jelaskan bahwa Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah melaksanakan :
- a. pemberitahuan rencana pembangunan; Pemberitahuan rencana pembangunan disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, baik langsung maupun tidak langsung.
 - b. pendataan awal lokasi rencana pembangunan; Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan digunakan sebagai data untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan.
 - c. Konsultasi Publik rencana pembangunan; Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan Kepentingan Umum atau di tempat yang disepakati. Kesepakatan dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan. Atas dasar kesepakatan tersebut, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur. Gubernur menetapkan lokasi dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan

penetapan oleh Instansi yang memerlukan tanah. Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja, dan apabila sampai dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, dilaksanakan Konsultasi Publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

3. Pelaksanaan (Pasal 28 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012),

Pasal 28 :

- (1) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf a meliputi kegiatan:
 - a. pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan
 - b. pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.
- (2) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

Artinya instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan. Pelaksanaan Pengadaan Tanah meliputi:

- a. inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, yang meliputi :
 - 1) pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan
 - 2) pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan dan selanjutnya menjadi dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian.
- b. penilaian Ganti Kerugian; Lembaga Pertanahan menetapkan dan mengumumkan Penilai sesuai dengan

ketentuan peraturan perundang-undangan untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah. Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi :

- 1) tanah;
 - 2) ruang atas tanah dan bawah tanah;
 - 3) bangunan;
 - 4) tanaman;
 - 5) benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
 - 6) kerugian lain yang dapat dinilai.
- c. 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. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.
- d. pemberian Ganti Kerugian Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak dan dapat diberikan dalam bentuk:
- 1) uang;
 - 2) tanah pengganti;
 - 3) permukiman kembali;
 - 4) kepemilikan saham; atau
 - 5) bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.
- e. Pelepasan tanah Instansi. Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dimiliki pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah. Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dikuasai oleh pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Pelepasan Objek Pengadaan Tanah

Instansi tidak diberikan Ganti Kerugian, kecuali:

- 1) Objek Pengadaan Tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan. Ganti Kerugian diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi.
 - 2) Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah. Ganti kerugian diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.
 - 3) Objek Pengadaan Tanah kas desa. Ganti Kerugian diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi.
4. Penyerahan hasil.

Pasal 48

1. Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah:
 - a. pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf a telah dilaksanakan; dan/atau
 - b. pemberian Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1).
2. Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bahwa artinya Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah:

- a. pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan Hak telah dilaksanakan; dan/atau ;
- b. pemberian Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan pemberian ganti kerugian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dapat diterima oleh masyarakat apabila mendasari pada asas-asas atau prinsip-prinsip pengadaan tanah bagi pembangunan secara utuh, yaitu : Kemanusiaan, Keadilan, Kemanfaatan, Kepastian, Keterbukaan, Kesepakatan, Keikutsertaan, Kesejahteraan, Keberlanjutan, dan Keselarasan.
2. Bahwa Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang Hak atas Tanah dan untuk hak guna bangunan atau hak pakai yang berada di atas 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.
Kemudian untuk Ganti Kerugian atas tanah hak ulayat diberikan dalam bentuk tanah pengganti, permukiman kembali, atau bentuk lain yang disepakati oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

B. Saran:

1. Pengaturan tentang pengadaan tanah bagi pembangunan dengan mendasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk asas-asas atau prinsip-prinsip secara utuh, yaitu : Kemanusiaan, Keadilan, Kemanfaatan, Kepastian, Keterbukaan, Kesepakatan, Keikutsertaan, Kesejahteraan, Keberlanjutan, dan Keselarasan, harus secara utuh ditegakkan oleh pemerintah.
2. Ganti kerugian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, bersarkan Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah suatu ganti rugi tanah untuk pembangunan, perlu untuk di refisi guna mempertegas ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan secara berkeadilan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, 1991. *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Adjie, Habib. 2008, *Hukum Notaris di Indonesia - Tafsir Tematik terhadap UU. No. 30. Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, PT. Rafika Aditama, Bandung.
- Asnawi M. Natsir, 2014. *Hermeneutika Putusan Hakim*, UII Press, Yogyakarta.
- Azhary Tahir Muhammad. 2003 *Negara Hukum Suatu Studi tentang Prinsip-prinsipnya Dilihat dari Segi Hukum Islam, Implementasinya pada Periode Negara Madinah dan Masa Kini* (Jakarta:Predana Media,
- Bahkri, Muhammad, 2011, *Hak menguasai oleh Negara (Paradikma Baru untuk Reforma Agraria)*, Universitas Brawijaya Press, Malang.
- Bernard L. Tanya, dkk, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Generasi*, Genta Publising, Yogyakarta, 2010.
- Chomzah, Ali Achmad, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 2*, Prestasi Pustaka Publisier, Jakarta.
- Diantha I Made Pasek, 2017. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Djojodirjo, Moegni M.A. *Perbuatan Melawan Hukum*, Cetakan Pertama, Jakarta: Pradnya Paramita, 1979).
- Friedman Wolfgang, 1990. *Teori dan Filsafat Hukum (Susunan I)*, Terjemahan Muhammad Arifin, Rajawali Pers, Jakarta.
- Hamzah, 1991, *Hukum Pertanahan di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Harahap M. Yahya, 2005. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Hart N.L.A., 2010. *Konsep Hukum*, Terjemahan M. Khozim, Nusa Media, Bandung.
- Husni, Lalu *Hukum Penempatan dan Perlindungan TKI*, Cet. 1 Universitas Brawijaya, Malang: 2010.
- limar, Aminudin, 2012, *Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

- Kusumaatmadja, Mochtar, *Pemantapan Cita Hukum dan Asas-Asas Hukum Nasional di Masa Kini dan Masa yang Akan Datang*, Makalah, Jakarta.
- Manan, Bagir, 1994, *Hubungan Antara Pusat dan Daerah Menurut UUD 1945*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Margono, 2019. *Asas Keadilan dan Kepastian Hukum dalam Putusan Hakim*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Marzuki Peter Mahmud, 2017. *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.
- , 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta,
- Mertokusumo Sudikno, 2005. *Mengenal Hukum. Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- , 2011. *Kapita Selekta Ilmu Hukum*, Liberty, Yogyakarta.
- Mertokusumo Sudikno, 2011. *Teori Hukum*, Penerbit Universitas Atmajaya Yogyakarta, Yogyakarta.
- Miru Ahmadi, 2014. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Mulyadi. 2017. *Asas dan Prinsip Pengadaan Tanah menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Varia Hukum. Edisi Nomor XXXVIII Tahun XXIX September 2017.
- Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Cetakan Pertama (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014).
- Mustofa dan Suratman, 2013, *Penggunaan Hak atas Tanah Untuk Industri*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Rawls John, 2006. *Teori Keadilan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, 2006, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Mandar Maju*.
- Saleng, Abrar *Hukum Pertambangan*, UII Press, Yogyakarta, 2004.
- Salindeho John, 1988. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Satrio J., 2016. *Pelepasan Hak, Pembebasan Utang dan Merelakan Hak (Rechtsverwerking)*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Setiabudhi Donna Okthalia dan Palilingan Toar Neman, 2015. *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Prosedur dan Permasalahannya*, Penerbit Wiguna Media, Makassar.
- Soejarwo Soemihardjo, Ahmad Sodiki, Risnarto., 2012, *Pengabdian Seorang Guru Pejuang Petani*, Lembaga Pengkajian Pertanahan Indonesia, Jakarta,
- Soekanto Soerjono dan Mamudji Sri, 2006. *Penelitian Hukum Normatif. Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Soerodjo Irawan, 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya.
- , 2014, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL)*, Laksbang Mediatama, Surabaya.
- Sudikno Mertokusumo, 2011. *Kapita Selekta Ilmu Hukum*, Liberty, Yogyakarta,
- , 2011. *Teori Hukum*, Penerbit Universitas Atmajaya Yogyakarta, Yogyakarta.
- Sumardjono Maria S.W., 2009. *Kebijakan Pertanahan. Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta.
- Susanti Diah Imaningrum, 2019. *Penafsiran Hukum. Teori dan Metode*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Syahrani, Riduan. 1999. *Rangkuman*, Intisari Ilmu Hukum, Citra Aditya, Bandung.
- Tridiatno Yoachim Agus, 2015. *Keadilan Restoratif*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.
- Wahyono, Padmo, 1989, *Pembangunan Hukum di Indonesia* (Jakarta: In-Hill Co.

Website

- “Keadilan”, dimuat pada : <https://id.wikipedia.org/wiki/keadilan>. Diunduh tanggal 2 Desember 2019
- “Kepastian”, Dimuat pada : <https://kbbi.web.id/pasti>. Diunduh tanggal 2 Desember 2019
- “Putusan Hakim”, dimuat pada : <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/>

[ulasan/lt5278b3136b696/apakah-putusan-hakim-diumumkan.](#) Diunduh tanggal 2 Desember 2019