

**PEMBERIAN GANTI RUGI ATAS
PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM¹
Oleh : Trifosa Tuna²**

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah pengaturan hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan bagaimanakah pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normative, maka dapat disimpulkan, bahwa: 1. Pengaturan hukum pengadaan tanah dalam menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, sesuai dengan prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara sesuai dengan UUD 1945 dan hukum tanah nasional, pengaturan pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan melalui inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, penilaian Ganti Kerugian, musyawarah penetapan Ganti Kerugian, pemberian Ganti Kerugian; dan pelepasan tanah Instansi. 2. Pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan sesuai dengan Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai meliputi: tanah; ruang atas tanah dan bawah tanah; bangunan; tanaman; benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.

Kata kunci: Ganti rugi, Pengadaan tanah, Kepentingan umum.

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Godlieb N. Mamahit, SH, MH; Dr. Jemmy Sondakh, SH, MH; Kenny R. Wijaya, SH, MH.

² NIM. Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat

**PENDAHULUAN
A. LATAR BELAKANG**

Dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu menyelenggarakan pembangunan. Salah satu upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan Pemerintah adalah pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara.³

Tanah merupakan salah satu aset negara Indonesia yang sangat mendasar, karena negara dan bangsa hidup dan berkembang di atas tanah. Masyarakat Indonesia memposisikan tanah pada kedudukan yang sangat penting, karena merupakan faktor utama dalam peningkatan produktivitas agraria.⁴ Secara filosofis, tanah cenderung diartikan sebagai *land* dan bukan *soil*, sehingga tanah menjadi pemicu dan penyebab, pembentuk dan pengendali perubahan di tengah-tengah masyarakat internasional.⁵

³ Penjelasan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. I. Umum.

⁴ Husen Alting, *Dinamika Hukum Dalam Pengakuan dan Perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah*, (Masa Lalu, Kini Dan Masa Mendatang) Cetakan II, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, Januari 2011 hal. 1.

⁵ *Ibid.*

UUPA mendasarkan diri pada sifat khakikat kodrat manusia sebagai individu dan makhluk sosial seperti dimaksud oleh sila kedua pancasila, karena itu di samping hak kolektif, yaitu hak menguasai dari negara yang merupakan hak yang tertinggi yang meliputi seluruh bumi air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikenal juga hak-hak perorangan (privat) atas tanah seperti tersebut dalam pasal 16 UUPA.⁶ Apabila hak menguasai dari negara itu meliputi seluruh bumi, air ruang angkasa dan kekayaan yang ada di dalamnya, maka hak perorangan (privat) atas tanah hanya meliputi permukaan bumi saja yang disebut tanah (Pasal 4 ayat (1) UUPA). Walaupun demikian ayat (2) mengatakan bahwa hak tersebut memberi wewenang juga untuk menggunakan tubuh bumi dan ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan (misalnya untuk menanam tanaman atau membuat suatu bangunan). Kekayaan alam yang terkandung di dalam tanah yang dipunyai oleh perorangan dengan hak apapun, tetap dikuasai oleh negara dan pengambilannya diatur oleh negara (Pasal 8 UUPA).⁷

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.

⁶ Imam Soetiknjo, *Politik Agraria Nasional, Hubungan Manusia Dengan Tanah Yang Berdasarkan Pancasila*, Cetakan Ketiga, Gadjah Mada, University Press, Yogyakarta, 1990, hal. 60.

⁷ *Ibid.*

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.

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimanakah pengaturan hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum ?
2. Bagaimanakah pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum ?

E. METODE PENELITIAN

Metode penelitian hukum normatif, digunakan untuk penyusunan Skripsi ini. Bahan-bahan hukum dikumpulkan dengan cara melakukan studi kepustakaan. Identifikasi dan inventarisir bahan-bahan hukum terdiri dari bahan-bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder yaitu literatur-literatur dan karya ilmiah hukum. Untuk menjelaskan beberapa istilah dan pengertian yang relevan dengan penulisan Skripsi ini digunakan pula bahan hukum tersier yaitu: kamus-kamus hukum. Bahan-bahan hukum tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif dan analisis normatif.

PEMBAHASAN

A. PENGATURAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, mengatur mengenai Penyelenggaraan Pengadaan Tanah. Pasal 10 menyatakan: Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan:

- a. pertahanan dan keamanan nasional;
- b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. cagar alam dan cagar budaya;
- n. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- q. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan

- r. pasar umum dan lapangan parkir umum.

Selanjutnya asas-asas yang berlaku mengenai penguasaan tanah dan perlindungan hukum yang diberikan oleh hukum tanah nasional terhadap para pemegang hak atas tanah, adalah:

1. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh hukum tanah nasional;
2. Penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya (illegal) tidak dibenarkan bahkan diancam dengan sanksi pidana (UU 51 Prp 1960);
3. Penguasaan dan penggunaan tanah yang berlandaskan hak yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik oleh sesama anggota masyarakat maupun oleh pihak penguasa sekalipun jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya;
4. Hukum menyediakan berbagai sarana hukum untuk mengangulangi gangguan yang ada;
 - a. gangguan oleh sesama anggota masyarakat; gugatan perdata melalui pengadilan negeri atau meminta perlindungan kepada Bupati/Walikota (UU 51 Prp 1960);
 - b. gangguan oleh penguasa; gugatan melalui Pengadilan Umum atau Pengadilan Tata Usaha Negara.
5. Dalam keadaan biasa diperlukan oleh siapapun dan untuk keperluan apapun (juga untuk proyek-proyek kepentingan umum) perolehan tanah yang menjadi hak seseorang, harus melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan, baik mengenai penyerahan tanahnya kepada pihak yang memerlukan maupun mengenai imbalannya yang merupakan hak

- pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk menerimanya;
6. Tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun oleh pihak manapun kepada pemegang hak atas tanah untuk menyerahkan tanah kepunyaannya dan atau menerima imbalan yang tidak disetujuinya, termasuk juga penggunaan lembaga penawaran pembayaran yang diikuti dengan konsinyasi pada Pengadilan Negeri (seperti diatur dalam Pasal 1404 KUH Perdata);
 7. Dalam keadaan yang memaksa, jika tanah yang bersangkutan diperlukan untuk menyelenggarakan kepentingan umum dan tidak mungkin menggunakan tanah yang lain, sedang musyawarah yang diadakan tidak berhasil memperoleh kesepakatan dapat dilakukan pengambilan secara paksa dalam arti tidak memerlukan persetujuan pemegang haknya dengan menggunakan acara pencabutan hak yang diatur dalam UU 20/1961;
 8. Dalam perolehan atau pengambilan tanah, baik atas kesepakatan bersama maupun melalui pencabutan hak, pemegang haknya berhak memperoleh imbalan atau ganti rugi kerugian yang bukan hanya meliputi tanahnya melainkan juga kerugian-kerugian lain yang dideritanya sebagai akibat penyerahan tanah yang bersangkutan;
 9. Bentuk dan jumlah imbalan atau ganti kerugian tersebut juga jika tanahnya diperlukan untuk kepentingan umum dan dilakukan pencabutan hak, haruslah sedemikian rupa hingga bekas pemegang haknya tidak mengalami kemunduran baik dalam bidang sosial maupun tingkat ekonominya.⁸

⁸ *Ibid*, hal. 44-45.

B. GANTI KERUGIAN ATAS PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

1. Penilaian Ganti Kerugian

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 31 ayat:

- (1) Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah.

Penjelasan Pasal 31 ayat (1) Ketentuan peraturan perundang-undangan yang dimaksud adalah ketentuan mengenai pengadaan barang/jasa instansi pemerintah.

Pasal 32 ayat:

- (1) Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan.
- (2) Pelanggaran terhadap kewajiban Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 33 Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:

- 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.

Penjelasan Pasal 33 huruf f: Yang dimaksud dengan "kerugian lain yang dapat dinilai" adalah kerugian nonfisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau

pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti sisa.

Pasal 34 ayat:

- (1) Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26.
- (2) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara.
- (3) Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian.

Pasal 35 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. Penjelasan Pasal 35 Yang dimaksud dengan “tidak lagi dapat difungsikan” adalah bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula, misalnya rumah hunian yang terbagi sehingga sebagian lagi tidak dapat digunakan sebagai rumah hunian. Sehubungan dengan hal tersebut, pihak yang menguasai/memiliki tanah dapat meminta Ganti Kerugian atas seluruh tanahnya.

Pasal 36 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.

Penjelasan Pasal 36 huruf c Yang dimaksud dengan “permukiman kembali”

adalah proses kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada Pihak yang Berhak ke lokasi lain sesuai dengan kesepakatan dalam proses Pengadaan Tanah. Huruf d Yang dimaksud dengan “bentuk ganti kerugian melalui kepemilikan saham” adalah penyertaan saham dalam kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum terkait dan/atau pengelolaannya yang didasari kesepakatan antarpihak. Huruf (e): Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak misalnya gabungan dari 2 (dua) atau lebih bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d.

Berkaitan dengan pemberian ganti kerugian sebagaimana diatur dalam Pasal 12 di atas dalam Pasal 13 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 diatur pula mengenai bentuk ganti kerugian sebagai berikut:

1. Uang;
2. Tanah pengganti;
3. Pemukiman Kembali;
4. Gabungan dari dua atau lebih untuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b dan huruf c; dan
5. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.⁹

Sementara itu pemberian ganti kerugian terhadap tanah yang dikuasai dalam bentuk hak ulayat, maka pelaksanaan ganti kerugian diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat (Pasal 14). Ketentuan Pasal 14 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 merupakan upaya mengakomodasi klaim hak-hak ulayat masyarakat yang masih eksis di beberapa daerah. Sebab kalau tidak diakomodasi mengenai pengakuan tersebut, dapat menjadi pemicu terhadap konflik antara masyarakat dan pemerintah daerah. Oleh karena itu, peraturan ini telah sangat akomodatif terhadap

⁹ Supriadi, *Hukum Agraria*, Ed. 1. Cet. 4. Sinar Garfika. Jakarta, 2010, hal. 79.

perkembangan masyarakat di daerah, terutama menyangkut masalah tanah.¹⁰

Pemberian ganti kerugian yang dimaksud dalam peraturan ini menyangkut mengenai dasar perhitungan dalam melakukan pembayaran ganti kerugian atau hak atas tanah yang akan diambil untuk pembangunan demi kepentingan umumnya. Penempatan standar yang akan diambil untuk pembangunan demi kepentingan umum pada Keppres Nomor 55 Tahun 1993, hampir sama dengan standar kerugian yang terdapat di beberapa negara. Hal ini dapat dilihat misalnya di Brasil, di mana pedoman yang dipakai dalam memberikan ganti kerugian atas pembebasan tanah mempergunakan faktor taksiran nilai untuk keperluan pemungutan pajak, lokasi, keadaan tanah (terpelihara/tidak) dan nilai pasar selama lima tahun terakhir dari hak atas tanah lain yang sebanding, menjadi bahan pertimbangan penentuan besarnya ganti kerugian.¹¹

2. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34. Ayat (2) Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

¹⁰ *Ibid*, hal. 79.

¹¹ *Ibid*, hal. 80.

Pasal 38 ayat:

- (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 memutuskan 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.

3. Pelepasan Tanah Instansi

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyatakan dalam Pasal 45 ayat:

- (1) Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dimiliki pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah.
- (2) 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 ini.

- (3) Pelepasan Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang diberi pelimpahan kewenangan untuk itu.

Pasal 46 ayat:

- (1) Pelepasan Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1) dan ayat (2) tidak diberikan Ganti Kerugian, kecuali:
- Objek Pengadaan Tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan;
 - Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; dan/atau
 - Objek Pengadaan Tanah kas desa.
- (2) Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf c diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi.
- (3) Ganti Kerugian atas objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diberikan dalam bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36.
- (4) Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) didasarkan atas hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2).

Pasal 47 ayat:

- (1) Pelepasan objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 dan Pasal 46 dilaksanakan paling lama 60 (enam puluh) hari kerja sejak penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- (2) Apabila pelepasan objek Pengadaan Tanah belum selesai dalam waktu

sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tanahnya dinyatakan telah dilepaskan dan menjadi tanah negara dan dapat langsung digunakan untuk pembangunan bagi Kepentingan Umum.

- (3) Pejabat yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

4. Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyatakan dalam Pasal 48 ayat:

- (1) Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah:
- pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf a telah dilaksanakan; dan/atau
 - 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).

Pasal 49 ayat:

- (1) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum karena keadaan mendesak akibat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas, dan wabah penyakit dapat langsung dilaksanakan pembangunannya setelah dilakukan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- (2) Sebelum penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud pada

ayat (1), terlebih dahulu disampaikan pemberitahuan kepada Pihak yang Berhak.

- (3) Dalam hal terdapat keberatan atau gugatan atas pelaksanaan Pengadaan Tanah, Instansi yang memerlukan tanah tetap dapat melaksanakan kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 50: Instansi yang memperoleh tanah wajib mendaftarkan tanah yang telah diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pemberian ganti kerugian berkaitan dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum memerlukan upaya pemerintah dan masyarakat untuk saling membantu dalam bentuk kerjasama guna menjam terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum dan pengadaan tanah-tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum harus dilaksanakan dengan sesuai dengan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil serta mengacu pada prosedur yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan.

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Pengaturan hukum pengadaan tanah dalam menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, sesuai dengan prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara sesuai dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional. Pengaturan pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan melalui inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, penilaian Ganti

Kerugian, musyawarah penetapan Ganti Kerugian, pemberian Ganti Kerugian; dan pelepasan tanah Instansi.

2. Pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan sesuai dengan Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai meliputi: tanah; ruang atas tanah dan bawah tanah; bangunan; tanaman; benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai. Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara dan menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian.

B. SARAN

1. Pengaturan hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pelaksanaannya memerlukan upaya pemerintah dan pemerintah daerah untuk sosialisasi dan Konsultasi Publik dengan melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan kepentingan umum atau di tempat yang disepakati sesuai dengan prinsip kesepakatan bersama untuk pembangunan bagi kepentingan umum.
2. Pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum, hendaknya dilaksanakan dengan mengutamakan musyawarah musyawarah penetapan ganti kerugian di luar pengadilan. Apabila pemberian ganti kerugian diberikan dalam bentuk: tanah pengganti atau permukiman kembali diperlukan kesiapan tanah dan pemukiman baru yang layak untuk dihuni oleh pihak yang berhak.

DAFTAR PUSTAKA

- Alting Husen, *Dinamika Hukum Dalam Pengakuan dan Perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah*, (Masa Lalu, Kini Dan Masa Mendatang) Cetakan II, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, Januari 2011.
- Anonim, *Kamus Hukum*, Penerbit Citra Umbara, Bandung, 2008.
- Yosua Suhanan, *Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, Restu Agung, Jakarta, 2010.
- Limbong Bernhard, *Konflik Pertanahan*, Cetakan Pertama, Margaretha Pustaka, Jakarta, Februari 2012.
- Hartanto Andy, *Problematika Hukum, Jual Beli Tanah Belum Sertifikat*, Cetakan II. Laksbang Mediatama, Yogyakarta, Januari 2012.
- Marbun Rocky, Deni Bram, Yuliasara Isnaeni dan Nusya A., *Kamus Hukum Lengkap (Mencakup Istilah Hukum & Perundang-Undangan Terbaru*, Cetakan Pertama, Visimedia, Jakarta. 2012.
- Muljadi Kartini & Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan ke-5, Kencana Prenada Media Group. Jakarta. 2008.
- Soetiknjo Imam, *Politik Agraria Nasional, Hubungan Manusia Dengan Tanah Yang Berdasarkan Pancasila*, Cetakan Ketiga, Gadjah Mada, University Press, Yogyakarta, 1990.
- Santoso Urip, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Edisi Pertama, Kencana, Jakarta, April 2005.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cetakan 6. Rineka Cipta, Jakarta, 2009.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Ed. 1. Cet. 4. Sinar Grafika. Jakarta, 2010.
- Sutedi Adrian, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Edisi 1. Cetakan Kedua. Sinar Grafika. Jakarta. 2012.
- Syahrin Alvi , *Beberapa Masalah Hukum*, Cetakan Pertama, PT. Sofmedia, Jakarta. 2009.
- Winarta Hendra Frans, *Hukum Penyelesaian Sengketa, (Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional)*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Yusriyadi, *Industrialisasi & Perubahan Fungsi Sosial, Hak Milik Atas Tanah*, Cetakan Pertama. Genta Publishing. Yogyakarta. 2010.