

**PENILAIAN GANTI KERUGIAN OLEH LEMBAGA  
PERTANAHAN MENURUT UNDANG – UNDANG  
NO 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN  
TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK  
KEPENTINGAN UMUM<sup>1</sup>**

Oleh : Ricardo Irenius Tatibi<sup>2</sup>

**ABSTRAK**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum oleh lembaga pertanahan dan bagaimana penilaian ganti kerugian oleh lembaga pertanahan atas objek pengadaan tanah. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum oleh lembaga pertanahan meliputi: inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah; penilaian Ganti Kerugian; musyawarah penetapan Ganti Kerugian; pemberian Ganti Ke rugian; dan pelepasan tanah Instansi. 2. Penilaian ganti kerugian oleh lembaga pertanahan atas objek pengadaan tanah oleh Lembaga Pertanahan dengan cara menetapkan penilai sesuai dengan peraturan perundang-undangan untuk melaksanakan penilaian objek pengadaan tanah. Penilai yang wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan. Pelanggaran terhadap kewajiban penilai dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai disampaikan kepada lembaga pertanahan dengan berita acara dan menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian. Kata kunci: Penilaian ganti kerugian, Lembaga Pertanahan.

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Lembaga pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang merupakan lembaga pemerintah dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan, menetapkan penilai untuk melakukan penilaian ganti kerugian atas

pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan karena tanah memiliki nilai ekonomis yang sangat mempengaruhi kelangsungan hidup masyarakat.

Keberadaan tanah sangat penting bagi kehidupan manusia. ini disebabkan karena hampir seluruh aspek kehidupan manusia, terutama bagi bangsa yang bercorak agraris, tidak dapat terlepas dari keberadaan tanah. Tanah tidak hanya dapat ditinjau dari aspek ekonomi saja, melainkan meliputi segala kehidupan dan penghidupan manusia.<sup>3</sup>

Pembebasan tanah ialah: “pencabutan hak atas tanah dan benda yang ada di atasnya oleh pemerintah untuk dijadikan sarana kepentingan umum”. Penjelasan: “pelaksanaan pencabutan hak tersebut disertai pemberian ganti rugi kepada orang atau pihak yang mempunyai hak atas tanah dan benda tersebut dengan cara yang diatur berdasarkan undang-undang.<sup>4</sup>

Menurut Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, 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 dengan Undang-undang. Penjelasan Pasal 18 menyebutkan pasal ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan, tetapi diikat dengan syarat-syarat, misalnya harus disertai pemberian ganti-kerugian yang layak.

Lembaga pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang menetapkan penilai pertanahan untuk melakukan penilaian ganti kerugian atas pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, hasil penilaiannya dapat dijadikan dasar untuk melakukan musyawarah dengan pihak-pihak yang berhak guna penetapan ganti kerugian.

Pemberlakuan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Prof. Dr. Ronald J. Mawuntu, SH, MH; M.G Nainggolan, SH, DEA, MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 120711188

<sup>3</sup> Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Cetakan Pertama, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, hal. 27.

<sup>4</sup> Rocky Marbun, Deni Bram, Yuliasara Isnaeni dan Nusya A., *Kamus Hukum Lengkap (Mencakup Istilah Hukum & Perundang-Undangan Terbaru)*, Cetakan Pertama, Visimedia, Jakarta. 2012, hal. 222.

Badan Pertanahan Nasional didasarkan pada pertimbangan:

- a. bahwa hubungan bangsa Indonesia dengan tanah adalah hubungan yang bersifat abadi dan seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia;
- b. bahwa tanah merupakan perekat Negara Kesatuan Republik Indonesia, karenanya perlu diatur dan dikelola secara nasional untuk menjaga keberlanjutan sistem kehidupan berbangsa dan bernegara;
- c. bahwa pengaturan dan pengelolaan pertanahan tidak hanya ditujukan untuk menciptakan ketertiban hukum, tetapi juga untuk menyelesaikan masalah, sengketa, dan konflik pertanahan yang timbul;
- d. bahwa kebijakan nasional di bidang pertanahan perlu disusun dengan memperhatikan aspirasi dan peran serta masyarakat guna dapat memajukan kesejahteraan umum;
- e. bahwa sehubungan dengan dasar menimbang sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d serta dalam rangka penguatan kelembagaan Badan Pertanahan Nasional, dipandang perlu untuk mengatur kembali Badan Pertanahan Nasional dengan Peraturan Presiden.

Salah satu prinsip dalam negara hukum adalah *wetmatigheid van bestuur* atau pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, setiap tindakan hukum pemerintah, baik dalam menjalankan fungsi pengaturan maupun fungsi pelayanan, harus didasarkan pada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>5</sup>

Pentingnya pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum oleh Lembaga Pertanahan dengan melakukan penilaian ganti kerugian bagi pihak yang melakukan pelepasan hak atas tanah secara layak dan adil.

## B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimanakah pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum oleh lembaga pertanahan ?

2. Bagaimanakah penilaian ganti kerugian oleh lembaga pertanahan atas objek pengadaan tanah ?

## C. 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 primer dan sekunder dianalisis secara kualitatif-normatif.

## PEMBAHASAN

### A. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Oleh Lembaga Pertanahan

Pasal 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sebagaimana dinyatakan pada ayat:

- (1) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 wajib diselenggarakan oleh Pemerintah dan tanahnya selanjutnya dimiliki Pemerintah atau Pemerintah Daerah.
- (2) Dalam hal Instansi yang memerlukan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 adalah Badan Usaha Milik Negara, tanahnya menjadi milik Badan Usaha Milik Negara.

Bagi negara Indonesia, sebagai negara agraris, keberadaan tanah memiliki fungsi yang sangat penting bagi kemakmuran dan kesejahteraan rakyatnya. Di negara seperti Indonesia, fungsi tanah kian meningkat dan mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi. Dari sekian banyak bidang yang menyangkut tanah. Hal ini berkaitan dengan kelangsungan hidup manusia, di mana pertumbuhan penduduk serta pertumbuhan ekonomi yang melaju pesat.<sup>6</sup>

<sup>5</sup>Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Edisi 1. Cetakan Kedua. Sinar Grafika. Jakarta. 2012, hal, 53.

<sup>6</sup> *Ibid.*

Pasal 12 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sebagaimana dinyatakan pada ayat:

- (1) Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b sampai dengan huruf r wajib diselenggarakan Pemerintah dan dapat bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau Badan Usaha Swasta.
- (2) Dalam hal pembangunan pertahanan dan keamanan nasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf a, pembangunannya diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyatakan: Instansi adalah lembaga negara, kementerian dan lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah.

Menurut Pasal 1 angka 12: Pemerintah Pusat, yang selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Menurut Pasal 1 angka 13: Pemerintah Daerah adalah gubernur, bupati, atau wali kota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah. Pasal 1 angka 14: Lembaga Pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan.

Menurut Pasal 13 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, mengatur mengenai Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan:

- a. perencanaan;
- b. persiapan;
- c. pelaksanaan; dan
- d. penyerahan hasil.

## **B. Penilaian Ganti Kerugian Oleh Lembaga Pertanahan Atas Objek Pengadaan Tanah**

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyatakan dalam Pasal 1 angka 10 Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, mengatur mengenai Penilaian Ganti Kerugian. 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 sebagai mana 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.

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 tas 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
- (2) 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.

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.

Konsepsi Hukum Tanah Nasional secara utuh diambil dari konsepsinya Hukum Adat yang oleh Boedi Harsono dikatakan bahwa Konsepsi Hukum Tanah Nasional adalah: “Komunalistik religius yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual dengan hak-hak atas tanah

yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung kebersamaan”. Konsepsi ini masih relevan dan harus tetap dipertahankan untuk masa kini maupun masa yang akan datang, oleh karena konsepsi ini merupakan penjabaran dari sila-sila Pancasila di bidang pertanahan serta harus dijabarkan lebih lanjut dalam Politik Pertanahan Nasional sebagaimana yang digariskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.<sup>7</sup>

Pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum, hendaknya dilaksanakan dengan mengutamakan 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. Pasal 6 UUPA memuat suatu pernyataan yang dalam studi-studi hukum normatif dianggap penting yakni mengenai hak-hak atas tanah menurut konsepsi yang mendasari hukum tanah nasional. Dianggap penting karena pernyataan tersebut dalam studi-studi normatif difahamkan sebagai kebenaran yang tinggal diterima dan siap untuk diterapkan (*taken for granted*). Pasal ini seakan menjadi “dogma” yang tak terbantahkan. Studi-studi normatif tidak pernah mempersoalkan apakah hukum telah benar-benar memenuhi keadilan dan kemanfaatan bagi masyarakat.<sup>8</sup>

Pasal 6 UUPA 1960 merumuskan “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Penjelasan Pasal tersebut menyebutkan bahwa tidak hanya hak milik yang mempunyai fungsi sosial, melainkan semua hak atas tanah. Kemudian dalam Penjelasan umum disebutkan bahwa fungsi sosial hak-hak atas tanah sebagai dasar keempat dari hukum tanah nasional kita. Ini berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidak dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.<sup>9</sup>

Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan

<sup>7</sup> *Ibid*, hal. 45.

<sup>8</sup> *Ibid*, hal. 57.

<sup>9</sup> *Ibid*, hal. 58.

dan kebahagiaan yang mempunyai maupun bagi masyarakat dan negara, akan tetapi dalam konteks itu ketentuan tersebut tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi sehingga akhirnya tercapai tujuan pokok kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (Pasal 2 ayat (3) UUPA, 1960).<sup>10</sup>

Ruang lingkup bumi Menurut UUPA adalah permukaan bumi, dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah.<sup>11</sup>

Pengertian "penguasaan" dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Juga beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain, misalnya seseorang yang memiliki tanah tidak mempergunakan misalnya seseorang yang memiliki tanah tidak mempergunakan tanahnya sendiri akan tetapi disewakan kepada pihak lain, dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah akan tetapi secara fisik dilakukan oleh penyewa tanah. Ada juga penguasaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, misalnya (bank) pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan (jaminan), akan tetapi secara fisik penguasaannya tetap ada pada pemegang hak atas tanah. Penguasaan yuridis dan fisik atas tanah ini dipakai dalam aspek privat. Ada

penguasaan yuridis yang beraspek publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA.<sup>12</sup> Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh wajib atau di larang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.<sup>13</sup>

Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian, diatur pada 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.
- (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.

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

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

<sup>11</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Edisi Pertama, Kencana, Jakarta, 2005, hal. 72.

<sup>12</sup> *Ibid*, hal. 73-74.

<sup>13</sup> *Ibid*, hal. 74.

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.

Penjelasan Pasal 38 ayat (2) Sebagai pertimbangan dalam memutus putusan atas besaran Ganti Kerugian, pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian Ganti Kerugian.

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 hukum Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).

Pemberian Ganti Kerugian, diatur pada Pasal 40 Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak.

Penjelasan Pasal 40 Pemberian Ganti Kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada Pihak yang Berhak atas Ganti Kerugian. 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 antara lain:

- a. pemegang hak atas tanah;
- b. pemegang hak pengelolaan;
- c. nadzir, untuk tanah wakaf;
- d. pemilik tanah bekas milik 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.<sup>14</sup>

Pada ketentuannya, 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.

Ganti Kerugian atas tanah hak ulayat diberikan dalam bentuk tanah pengganti, permukiman 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.

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 menghunani.

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.<sup>15</sup>

Pasal 13 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 diatur pula mengenai bentuk ganti kerugian sebagai berikut:

- a. Uang;
- b. Tanah pengganti;
- c. Pemukiman Kembali;

<sup>14</sup> Penjelasan Pasal 40 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

<sup>15</sup> Penjelasan Pasal 40 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

- d. Gabungan dari dua atau lebih untuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b dan huruf c; dan
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.<sup>16</sup>

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 perkembangan masyarakat di daerah, terutama menyangkut masalah tanah.<sup>17</sup>

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.

Tanah merupakan salah satu aset negara Indonesia yang sangat mendasar, karena negara dan bangsa hidup dan berkembang di atas tanah. Masyarakat Indonesia memosisikan tanah pada kedudukan yang sangat penting, karena merupakan faktor utama dalam peningkatan produktivitas agraria.<sup>18</sup>

## PENUTUP

### A. KESIMPULAN

1. Pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum oleh lembaga pertanahan meliputi: inventarisasi dan identifikasi penguasaan,

pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah; penilaian Ganti Kerugian; musyawarah penetapan Ganti Kerugian; pemberian Ganti Ke rugian; dan pelepasan tanah Instansi.

2. Penilaian ganti kerugian oleh lembaga pertanahan atas objek pengadaan tanah oleh Lembaga Pertanahan dengan cara menetapkan penilai sesuai dengan peraturan perundang-undangan untuk melaksanakan penilaian objek pengadaan tanah. Penilai yang wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan. Pelanggaran terhadap kewajiban penilai dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan. 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. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum oleh lembaga pertanahan wajib diselenggarakan oleh Pemerintah dan tanahnya selanjutnya dimiliki Pemerintah atau Pemerintah Daerah. Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pemerintah dapat bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah atau Badan Usaha Swasta.
2. Penilaian ganti kerugian oleh lembaga pertanahan atas objek pengadaan tanah yang dilaksanakan oleh Penilai yang telah ditetapkan wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan, karena pelanggaran terhadap kewajiban Penilai dapat dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### 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, 2011.
- Hartanto Andy, *Problematika Hukum, Jual Beli Tanah Belum Sertifikat*, Cetakan II.

<sup>16</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Ed. 1. Cet. 4. Sinar Garfika. Jakarta, 2010, hal. 79.

<sup>17</sup> *Ibid*, hal. 79.

<sup>18</sup> 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.

- Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2012.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan ke-5, Kencana Prenada Media Group. Jakarta. 2008.
- Limbong Bernhard, *Konflik Pertanahan*, Cetakan Pertama, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012.
- Marbun Rocky, Deni Bram, Yuliasara Isnaeni dan Nusya A., *Kamus Hukum Lengkap (Mencakup Istilah Hukum & Perundang-Undangan Terbaru*, Cetakan Pertama, Visimedia, Jakarta. 2012.
- Santoso Urip, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Edisi Pertama, Kencana, Jakarta, April 2005.
- Soekanto Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta. 1995.
- Soetiknjo Imam, *Politik Agraria Nasional, Hubungan Manusia Dengan Tanah Yang Berdasarkan Pancasila*, Cetakan Ketiga, Gadjah Mada, University Press, Yogyakarta, 1990.
- 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.
- Yosua Suhanan, *Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, Restu Agung, Jakarta, 2010.
- Yusriyadi, *Industrialisasi & Perubahan Fungsi Sosial, Hak Milik Atas Tanah*, Cetakan Pertama. Genta Publishing. Yogyakarta. 2010.