Vol. 17 No. 2 (2026): Lex Crimen
Published: 2026-10-19

PENYELESAIAN GANTI RUGI PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH DEMI KEPENTINGAN UMUM BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DI INDONESIA

Sherryn P. Karundeng/Nim**. 220711010358**
Hironimus Taroreh
Harly Stanly Muaja

Abstrak

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana pengaturan pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum menurut peraturan perundang-undangan dan bagaimana penyelesaian ganti rugi peralihan hak milik atas tanah demi kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normative, disimpulkan: 1. Pengaturan pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum menurut peraturan perundang-undangan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. 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. Penyelesaian ganti rugi peralihan hak milik atas tanah demi kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak.

Kata kunci: Penyelesaian Ganti Rugi, Peralihan Hak Milik, Tanah, Demi Kepentingan Umum, Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Mengatasi berbagai macam masalah pertanahan yang ditimbulkan dan meningkatkan kegiatan pembangunan nasional yang berkelanjutan diperlukan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dalam memberikan jaminan kepastian hukum tersebut pemerintah harus berpedoman pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan selanjutnya disebut (UUPA).

Berdasarkan Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dijelaskan 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.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah pengaturan pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia?
2. Bagaimanakah penyelesaian ganti rugi peralihan hak milik atas tanah demi kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia?

C. Metode Penelitian

Setiap penulisan bersifat ilmiah, termasuk di dalamnya juga penulisan skripsi, memerlukan dilakukannya suatu penelitian terlebih dahulu. Penelitian membutuhkan suatu metode yang utuk itu telah digunakan metode penelitian hukum normatif, yang oleh Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji dijelaskan tentang pengertianya bahwa, "penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka, dapat dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan".[1] Penelitian hukum normatif merupakan jenis penelitian terhadap bahan-bahan pustaka atau penelitian yang menggunakan data sekunder, yang mana istilah lainnya untuk penelitian hukum normaif yaitu penelitian hukum kepustakaan.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia

Semua hak atas tanah yang dimiliki oleh perseorangan maupun badan hukum tidak bersifat mutlak. Sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disingkat UUPA yang menyatakan "semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial." Berarti tanah yang dimiliki oleh perseorangan maupun badan hukum selain memiliki fungsi bagi pemegang hak, namun juga bagi masyarakat, sehingga, penggunaan tanah harus memperhatikan 2 kepentingan, yakni kepentingan pemegang hak dan kepentingan masyarakat/sosial. Salah satu asas dalam hukum agraria adalah mengutamakan kepentingan nasional dan Negara berdasarkan atas persatuan bangsa daripada kepentingan perseorangan atau golongan. Hal ini tercantum pada Pasal 18 UUPA yaitu "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."[2]

Dalam pembangunan, terdapat dua jenis peruntukan, yakni untuk kepentingan umum dan selain kepentingan umum. Khusus mengenai pembangunan sarana untuk kepentingan umum, Pemerintah menerbitkan peraturan perundang-undangan mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum

[1] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, cet.16, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm. 13-14.

[2] Jennifer Goldie. Pihak Yang Berhak Mendapat Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Atas Tanah Paku Alam. Jurist-Diction: Vol. 1 No. 1, September 2018. hlm. 198-199.

untuk mempercepat proses pembangunan. Oleh karenanya, diterbitkan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut UU Pengadaan Tanah) sesuai dengan rangka mewujudkan terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum yang berasaskan kemanusiaan, demokratis dan adil.[3]

Pelepasan objek pengadaan tanah dilakukan dilaksanakan oleh pihak yang berhak di Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat yang dimuat dalam berita acara pelepasan hak objek pengadaan tanah. Berdasarkan Pasal 97 Perpres Pengadaan Tanah dengan cara:

1. menyiapkan surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak atas tanah atau penyerahan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
2. menarik bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah dari pihak yang berhak;
3. memberikan tanda terima pelepasan; dan
4. membubuhi tanggal, paraf, dan cap pada sertifikat dan buku tanah bukti kepemilikan yang sudah dilepaskan kepada negara.[4]

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, mengatur mengenai Pelepasan Tanah Instansi, sebagaimana diatur 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:
   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 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

[3] *Ibid*. hlm. 199.

[4] *Ibid*. hlm. 204-205.

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 perundangundangan.

Pelepasan hak atas tanah dan pencabutan hak atas tanah merupakan 2 (dua) cara untuk memperoleh tanah hak, dimana yang membutuhkan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Pelepasan hak atas tanah adalah suatu penyerahan kembali hak itu kepada negara dengan suka rela.[5] Sedangkan menurut Boedi Harsono, yang dimaksud pelepasan hak atas tanah adalah setiap perbuatan yang dimaksud langsung maupun tidak langsung melepaskan hubungan hukum yang ada antara pemegang hak atau penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi yang berhak kepada penguasa tanah.[6] Semua hak atas tanah dapat diserahkan secara sukarela kepada Negara. Penyerahan sukarela ini yang disebut dengan melepaskan hak atas tanah. Hal ini sesuai dengan Pasal 27 UUPA, yang menyatakan bahwa: "Hak milik hapus bila:

a. Tanahnya jatuh kepada Negara:
   1) karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
   2) karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
   3) karena diterlantarkan
   4) karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2
b. Tanahnya musnah." Acara pelepasan hak atas tanah dapat digunakan untuk memperoleh tanah bagi pelaksanaan pembangunan baik untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan swasta. Boedi Harsono mengemukakan bahwa pencabutan tanah adalah pencabutan hak yang dilakukan jika diperlukan tanah untuk kepentingan umum, sedang musyawarah yang telah diusahakan untuk mencapai kesepakatan bersama mengenai penyerahan tanah dan ganti ruginya tidak membawa hasil yang konkrit padahal tidak dapat mendapatkan lahan lain. Dalam pencabutan hak yang punya tanah tidak melakukan suatu pelanggaran atau melalaikan suatu kewajiban sehubungan dengan tanah yang dipunyainya, maka pengambilan tanah yang bersangkutan wajib disertai ganti kerugian yang layak.[7]

Pencabutan hak itu tidak hanya untuk kepentingan dari bangsa dan Negara ataupun dari Pemerintah, Pemerintah Daerah, tetapi juga untuk kepentingan swasta atau kepentingan dari masyarakat luas yang dapat meningkatkan kesejahteraan sosial rakyatnya, seperti sarana pendidikan, agama, rekreasi atau lain kemudahan bagi rakyat asal saja kesemuanya sudah termasuk dalam rencana pembangunan daerah yang bersangkutan. Pencabutan hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, yang merupakan pelaksanaan dari Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi: "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". Sesuai dengan penjelasan Pasal 18 UUPA ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak atas tanah dimungkinkan, tetapi diikat

[5]Nadia Luthfiyah. Mekanisme Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Skripsi.* hlm. 19 (John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Cetakan Keua (Jakarta: Sinar Grafika, 1998), h.33).

[6]*Ibid* (Boedi Harsono, "Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria", Isi Dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 898).

[7] *Ibid*. hlm. 19-20.

dengan syarat-syarat, misalnya harus disertai pemberian ganti kerugian yang layak.

Berdasarkan kenyataan bahwa tanah, disamping mempunyai nilai ekonomis, juga berfungsi sosial. Karena fungsi sosial inilah yang kadang kala kepentingan pribadi atastanah dikorbankan, guna kepentingan umum. Ini dilakukan dengan pencabutan hak atas tanah dengan mendapat ganti rugi yang tidak berupa uang semata akan tetapi juga dapat juga berbentuk tanah atau fasilitas lain. Misalnya, dipindahkan ketempat lain yang memang diperuntukkan bagi perumahan dengan mendapat prioritas utama, dan tentunya kalau penggantian ini dengan uang haruslah dengan jumlah yang layak. Harga layak disini haruslah harga umum menurut Undang-Undang yang artinya pantas untuk kesusilaan umum, karena kalau menurut harga pasaran, ini kadang-kadang sudah melalui perantara. Dalam peraturan-peraturan yang berlaku tentang pencabutan hak, maka untuk terlaksananya suatu pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum harus memenuhi beberapa syarat yaitu: pencabutan hak hanya dapat dilakukanbilamana kepentingan umum benar-benar menghendakinya. Unsur kepentingan umum harus tegas yang menjadi dasar dalam pencabutan hak ini. Termasuk dalam kepentingan umum ini adalah kepentingan bersama dari rakyat, serta kepentingan untuk pembangunan negara. Pencabutan hak hanya dapat dilakukan oleh pihak yang berwenang menurut cara yang ditentukan dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Undang - Undang Nomor 20 Tahun 1961 dan berbagai ketentuan pelaksanaannya guna mengatur cara pencabutan hak atas tanah. Pencabutan hak atas tanah harus disertai dengan ganti kerugian yang layak. Bilamana pencabutan hak atas tanah tersebut dilakukan tanpa mengindahkan ketentuan tersebut, maka perbuatan yang dilakukan oleh pihak Pemerintah dapat dinilai sebagai perbuatan yang melanggar hukum. Peraturan-peraturan pencabutan hak sebenarnya mempunyai dua fungsi, disatu pihak merupakan landasan hukum bagi pihak penguasa untuk memperoleh tanah-tanah milik rakyat yang diperlukan bagi pembangunan untuk kepentingan umum, sedangkan dilain pihak dengan adanya peraturan-peraturan tersebut merupakan suatu jaminan bagi warga masyarakat mengenai hak-hak atas tanahnya dari tindakan sewenang-wenang penguasa.

Dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Pasal 2 ayat (1) disebutkan bahwa “pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan tanah dan Pencabutan atas tanah.

Pelepasan hak menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Perpres Nomor 71 Tahun 2012 adalah kegiatan pemutusan hubugan hukum dari pihak yang berhak kepada lembaga Negara melalui lembaga pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sedangkan pembebasan hak adalah pelepasan hubungan hukum antara subyek dengan tanah berikut benda-benda yang ada di atasnya, yang dilaksanakan atas dasar musyawarah yang disertai dengan pemberi ganti kerugian yang layak. Dalam ketentuan perundang-undangan tersebut pembebasan disebut istilah pengadaan tanah (Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Jo Peraturan Nomor 65 Tahun 2006).

B. Penyelesaian Ganti Rugi Peralihan Hak Milik Atas Tanah Demi Kepentingan Umum Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pasal 1 angka 9. Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui

Lembaga Pertanahan. Pasal 1 angka 4. Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.

Pengertian pelepasan atau penyerahan hak atas tanah selanjutnya diatur dalam Pasal 1 butir 6 Peraturan Presiden Nomor. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum: Pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Pelepasan tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak baik mengenai tehnik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan terhadap tanahnya dengan dasar musyawarah untuk ganti kerugian yang digunakan pemerintah.[8]

Kegiatan pelepasan hak ini bukan hanya dilakukan untuk kepentingan umum semata akan tetapi juga dapat dilakukan untuk kepentingan swasta. Mengenai tanah-tanah yang dilepaskan haknya dan mendapat ganti rugi adalah tanah-tanah yang telah mempunyai sesuatu hak berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dan tanah-tanah masyarakat hukum adat. Adapun ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang telah melepaskan haknya tersebut adalah dapat berupa uang, tanah pengganti atau pemukiman kembali Pelepasan hak merupakan bentuk kegiatan pengadaan tanah yang menerapkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.

Setiap pelepasan tanah untuk pembangunan hampir selalu muncul rasa tidak puas, di samping tidak berdaya, di kalangan masyarakat yang hak atas tanahnya terkena proyek pembangunan tersebut. Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, antara lain mengatur tentang ganti kerugian dalam Pasal 31 sampai dengan Pasal 40.

Masalah ganti kerugian merupakan hal yang paling penting dalam proses pengadaan tanah. Ganti rugi adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya hak tersebut. Pasal 1 UU Nomor 2 tahun 2012 menyatakan ganti kerugian merupakan penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang berhak dalam proses Pengadaan Tanah. Penetapan besarnya nilai ganti kerugian per bidang tanah ini dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik.

Penentuan harga tanah ini, selanjutnya akan ditentukan seberapa besar ganti kerugian tanah yang akan diberikan kepada tergusur, harga tanah yang biasanya ditetapkan panitia pembebas sudah dinilai oleh tim penilai tanah dan setelah dilakukannya musyawarah penetapan harga tanah untuk nantinya diserahkan kepada penerima ganti kerugian tanah tersebut, bentuk dan dasar perhitungan ganti kerugian juga ditentukan secara lebih tegas dan lebih adil yaitu didasarkan atas nilai nyata, adapun proses ganti kerugian:

1. Ganti Kerugian diberikan kepada Pihak yang Berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah.
2. 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.
3. Bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan satu-satunya alat bukti

[8]Eny Susilowati. Pelepasan Hak Atas Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kota Palangka Raya. Jurnal Sociopolitico. Agustus, 2020, Volume 2 Nomor 2 E-ISSN 2656-1026. hlm. 113.

yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat di kemudian hari.

4. Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian bertanggung jawab atas Kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan.[9]

Penyelesaian sengketa antara dua pihak yang memiliki dokumen kepemilikan dapat pula diselesaikan dengan jalan kekeluargaan dalam hal ini tidak ada aturan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan aturan-aturan pelaksanaannya yang memberikan kewenangan tersebut kepada panitia pengadaan tanah, sehingga apabila terdapat terdapat keberatan mengenai kepemilikan atas tanah, maka tindakan yang harus dilakukan adalah menitipkankannya ke pengadilan, karena proses musyawarah dalam pengadaan tanah hanya sebatas pada penetapan lokasi, penilaian tanah dan jumlah ganti rugi.[10]

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan salah satu mekanisme penyelesaian sengketa yang berkembang saat ini sehingga dalam hal terjadi sengketa kepemilikan atas objek objek pengadaan tanah maka pihak panitia pengadaan dapat memberikan solusi kepada para pihak untuk menyelesaikannya secara kekeluargaan dan dokumen penyelesaiaannya baik berita acara perdamaian maupun atapun akta perdamaian menjadi dasar untuk untuk melakukan pembayaran. Namun mengingat proses pengadaan tanah dibatasi oleh waktu, maka proses penyelesaian di luar pengadilan tersebut tetap harus dibatasi dengan memberikan jangka waktu kepada para pihak untuk menyelesaikan secara kekeluargaan. Oleh karena hal ini tidak diatur dalam undang-undang pengadaan tanah, maka jangka waktu tersebut adalah kebijakan yang dapat diambil oleh ketua panitia pengadaan tanah dengan mempertimbangkan jangka waktu dan kelancaran proses pengadaan tanah. Jika dalam jangka waktu tersebut para pihak tidak memperoleh kesepakatan, maka terhadap bidang tanah yang menjadi objek sengketa diberlakukan konsinyasi.[11]

Hak atas Tanah terkait dengan:[12] *Pertama*, hak atas kepemilikan. Tanah adalah kepemilikan, baik kepemilikan atas tanah maupun kepemilikan akses terhadap tanah yang ada untuk berbagai kepentingan dan keperluan orang-orangyang mengaksesnya. Untuk hak kepemilikan akses, biasanya setiap orang atau masyarakat, mengambil keuntungan dari tanah untuk kelanjutan hidupnya, seperti air yang keluar dari sebuah ruas tanah untuk irigasi dan air minum sebuah komunitas; kekayaan tanaman dan binatang yang ada di atas tanah tersebut untuk makan, berobat, keseimbangan alam (mencegah banjir) untuk komunitas dan setiap orang yang ada di sekitarnya, atau akses disewa untuk tempat tinggal maupun tempat usaha. Sementara hak kepemilikan (yang bukan sekedar akses), terdiri dari berbagai jenis hak (hukum); seperti hak milik, hak masyarakat adat, hak guna pakai, dan berbagai hak lainnya. Jenis hak ini secara tegas diatur dalam Konstitusi Indonesia, Pasal 28H ayat 4 UUD 1945.Demikian juga dengan Perjanjian Internasional atas Hak Sipil dan Politik Pasal 2 ayat (1) tentang hak milik. *Kedua*, hak atas rumah, kediaman dan pemukiman. Hak untuk bertempat tinggal merupakan hak dasar manusia yang termasuk dalam kebutuhan primer setiap manusia. Hal tersebut diakui dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28H ayat (1) yang menjelaskan, bahwa "setiap orang berhak hidup sejahtera lahir, batin, bertempat

[9] *Ibid*. hlm. 123.

[10] Dona Okhtalia Setibudhi dan Toar Neman Palilingan. Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Prosedur dan Permasalahannya). Cetakan Pertama. Penerbit: CV. Wiguna Media. Makassar. 2015. hlm. 112.

[11] *Ibid*. hlm. 113.

[12] Agus Suntoro. *Op. Cit*. hlm. 22 (Hak atas tanah adalah HAM diakses dari http://walhiaceh.or.id/hak-atas-tanahadalah-ham).

tinggal, (…)". Jaminan serupa juga dapat dilihat pada UU No.39/1999 tentang HAM (Pasal 40), UU No.11/2015 tentang Pengesahan Perjanjian Internasional Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya (Pasal 11 ayat 1), serta UU khusus perumahan yaitu UU No.1/2011 tentang perumahan dan kawasan permukinam (Pasal 5 (1) dan Pasal 19). Oleh karena itu negara atau pemerintah (lokal) juga harus menyediakan aspek pendukung dalam hak atas perumahan yaitu wilayah/tanah, di mana tanah tersebut sebagai tempat didirikannya bangunan atau rumah untuk kebutuhan papan (hak atas rumah) setiap manusia. Atau setidak-tidaknya, tanah yang bias digunakan secara bersama-sama, seperti rumah susun.[13]

Ketiga, hak atas keluarga. Terkait dengan hak atas rumah, kediaman dan pemukiman, hak atas tanah juga relevan dilihat dari perspektif hak atas keluarga. Hak atas tanah bersama hak atas ketersediaan perumahan dan kediaman yang nyaman dan aman serta sehat menjadi pra syarat bagi keluarga yang sehat. Dalam UU No.12/2005 tentang Ratifikasi Kovensi Hak Sipil dan Politik Pasal 17 dan pasal 23 mengatur tentang hak atas keluarga. Selain itu, hak atas tanah relevan bagi keluarga yang menggantungkan hidupnya pada profesi atau mata pencaharian di sektor pertanian, perkebunan, pengelolaan pesisir pantai, perniagaan atau perdagangan. Jenis pekerjaan ini adalah jenis pekerjaan yang banyak didapati di masyarakat Indonesia. *Keempat*, hak atas pekerjaan. Tanah memberikan dan memiliki hubungan dengan hak atas pekerjaan. Dengan adanya akses atas tanah dan kepemilikan tanah, yang kemudian digunakan untuk usaha, baik perkebunan rakyat, peternakan, hutan rakyat, hutan adat, dll, memberikan jaminan kelangsungan hidup pemenuhan kebutuhan dan pendapatan.

Kelima, hak atas kelangsungan hidup. Hak atas lingkungan hidup adalah hak di mana setiap orang memiliki hak hidup di dunia yang bebas dari polusi bahan-bahan beracun dan degradasi lingkungan. Hak ini sudah diakui oleh Sidang Komisi HAM pada April 2001. Di Indonesia, hak atas lingkungan diadopsi dalam amandemen UUD 1945, pada Pasal 28H ayat (1) yang menyatakan: "setiap orang berhak hidup Sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkanlingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan".[14]

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, mengatur mengenai pemberian ganti kerugian sebagaimana dinyatakan 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.

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

[13] *Ibid*. hlm. 22-23.

[14] *Ibid*. hlm. 23-24.

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 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.

Pasal 41 ayat:

(1) Ganti Kerugian diberikan kepada Pihak yang Berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (5).
(2) 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.
(3) Bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan satu-satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat di kemudian hari.
(4) Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan.
(5) Tuntutan pihak lain atas Objek Pengadaan Tanah yang telah diserahkan kepada Instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi tanggung jawab Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian.
(6) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenai sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 42 ayat:

(1) 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.
(2) Penitipan Ganti Kerugian selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), 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 objek perkara di pengadilan;
2. masih dipersengketakan kepemilikannya;
3. diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
4. menjadi jaminan di bank.

Pasal 43. Pada saat pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf a telah dilaksanakan atau pemberian Ganti Kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1), 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. Pasal 44 ayat:

(1) Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian atau Instansi yang memperoleh tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dapat diberikan insentif perpajakan.
(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai insentif perpajakan diatur oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya.

Bentuk dan besarnya ganti kerugian yang ditentukan dalam Pasal 36 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 yaitu:

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

Dasar perhitungan besarnya ganti kerugian ditentukan berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan; nilai jual bangunan dan nilai jual tanaman. Namun seringkali ganti kerugian tidak dapat menggambarkan nilai sebenarnya dari tanah. Bentuk ganti kerugian yang diberikan terhadap bekas pemegang hak ulayat (hak masyarakat hukum adat) adalah dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.[15]

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh pemerintah atau pemerintah daerah, selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh pemerintah atau pemerintah daerah. Sedangkan pengadaan tanah untuk pembangunan yang dilakukan oleh pihak swasta dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati oleh kedua pihak. Pembangunan untuk kepentingan swasta tidak diperkenankan minta fasilitas pemerintah untuk membebaskan tanah masyarakat.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum menurut peraturan perundang-undangan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. 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 ini.
2. Penyelesaian ganti rugi peralihan hak milik atas tanah demi kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012

[15] *Ibid*. hlm. 16.

tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak. 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.

B. Saran

1. Pengaturan pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum menurut peraturan perundang-undangan, objek pengadaan tanah dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang diberi pelimpahan kewenangan untuk itu dan Pelepasan objek pengadaan tanah sebagaimana dimaksud tidak diberikan ganti kerugian, kecuali objek pengadaan tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan.
2. Penyelesaian ganti rugi peralihan hak milik atas tanah demi kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan, ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung. Pada saat pemberian ganti kerugian pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib melakukan pelepasan hak; dan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan. Bukti sebagaimana dimaksud merupakan satu-satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat di kemudian hari. Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku:

Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Grafitti Press. Jakarta. 2006.

Ibrahim Johnny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 2007.

Khalimi dan Darma Prawira. *Hukum Pajak Dan Kepabeanan di Indonesia*. (Pedoman, Ketentuan Kepabeanan, dan Pajak di Indonesia untuk Mahasiswa Sekolah Tinggi, Institut, Universitas, UIN, IAIN, STAIN, PTAIS, dan Umum). Edisi Pertama. Penerbit Kencana. Jakarta. 2022.

Mahmud Marzuki Peter, *Penelitian Hukum*, Edisi Pertama Cetakan ke-2, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006.

Marbun Rocky, Deni Bram, Yuliasara Isnaeni dan Nusya A., *Kamus Hukum Lengkap* (*Mencakup Istilah Hukum & Perundang-Undangan Terbaru*, Cetakan Pertama, Visimedia, Jakarta. 2012.

Muwahid. *Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Duta Penerbit: Media Publishing. Juli 2020.

Nursadi Harsanto. *Sistem Hukum Indonesia*. Cetakan Pertama. Juli 2008. Penerbit. Universitas Terbuka, Jakarta. 2007.

Setiabudhi Okhtalia Dona dan Toar Neman Palilingan. Pengadaan Tanah Bagi

Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Prosedur dan Permasalahannya). Cetakan Pertama. Penerbit: CV. Wiguna Media. Makassar. 2015.

Soekanto Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta. 1995.

Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cetakan 6. Rineka Cipta, Jakarta, 2009.

Sugianto dan Leliya. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Sebuah Analisis Dalam Presfektip Hukum & Dampak Terhadap Prilaku Ekonomi Masyarakat*. Cetakan Pertama, Januari. Penerbit: Deepublish. Yogyakarta. 2017.

Suntoro Agus. *Kajian Terhadap UU Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Penerbit: Komisi Nasional Hak Asasi Manusia (Komnas HAM) Jalan Latuharhary No. 4B Menteng, Jakarta Pusat. 2018.

Suratman, dan H. Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*. Alfabetah, Bandung. 2015.

Jurnal:

Eleanora Novita Fransiska. Prinsip Tanggung Jawab Mutlak Pelaku Usaha Terhadap Ketentuan Pasal 27 UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Jurnal Krtha Bhayangkara, Volume 12 No. 2, Desember 2018. ISSN: 1978-8991.

Goldie Jennifer. Pihak Yang Berhak Mendapat Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Atas Tanah Paku Alam. Jurist-Diction: Vol. 1 No. 1, September 2018.

Harjono K. Dhaniswara. Tanggung Jawab Penilai dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Jurnal Hukum Indonesia E-ISSN: 2963-0444 (online). P-ISSN: 2964-142X (cetak).

Inzani Nurul. Ganti Rugi Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan Gor Barombong. Skripsi. Departemen Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar. 2019.

Kamsariaty, Rusdi Bahar dan Muhammad Yusuf. Laporan Penelitian. Tanggung Jawab PBM PT. Pelindo III Cabang Banjarmasin Terhadap Kerusakan Barang Dalam Pelaksanaan Perjanjian Bongkar Muat Barang Di Pelabuhan Trisakti. Akademi Maritim Nusantara Banjarmasin. 2019.

Kirana Yanti dan Riska Arianti. Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pertanahan di Indonesia Berdasarkan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 Dan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Jalan Tol. Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Bina Bangsa Volume 2 Nomor 1 Januari 2022.

Luthfiyah Nadia. Mekanisme Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Skripsi*.

Rosiana Anisah dan Supriadin. Analisa Yuridis Tentang Gugatan Ganti Rugi Yang Kurang Pihak Terkait Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol. JCA of LAW. Vol.1 No.1 Tahun 2020.

Wibowo Agus. Pemberian Ganti Kerugian Terhadap Tanah Kas Desa Yang Terkena Dampak Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Rechtmatig: Jurnal Hukum Tata Negara. Vol. 6 No.2, Desember 2020.

Susilowati Eny. Pelepasan Hak Atas Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kota Palangka Raya. Jurnal Sociopolitico. Agustus, 2020, Volume 2 Nomor 2 E-ISSN 2656-1026.

Perundang-Undangan:

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Internet:

https://zonatotabuan.co/2018/07/angkasa-pura-i-manado-divonis-ganti-rugi-17-miliar/ 15 Agustus 2026.