

**PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN  
BAGI KEPENTINGAN UMUM MENURUT  
UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012<sup>1</sup>  
Oleh : Inachrytsi Kalam<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana tata cara Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan bagaimana Pertanggung Jawaban Pemerintah dalam Hal Pengadaan Hak atas Tanah Untuk Kepentingan Umum. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Tata Cara Pengadaan Tanah untuk kepentingan Umum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 di laksanakan dalam tahapan; Perencanaan, Persiapan, Pelaksanaan dan Penyerahan Hasil. 2. Pemerintah mempunyai tanggung jawab yang penting dalam mengupayakan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam mewujudkan kesejahteraan rakyat. Tidak lepas dari itu Pemerintah juga mempunyai tanggung jawab dalam hal pemberian ganti rugi yang layak dan adil untuk warganya yang menjadi korban pembebasan lahan. Pemberian ganti kerugian dalam hal: Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang; Pemberian Ganti Kerugian dalam Bentuk Tanah Pengganti; Pemberian Ganti Kerugian dalam Bentuk Pemukiman kembali; Pemberian ganti kerugian dalam bentuk Kepemilikan Saham; Pemberian ganti kerugian dalam bentuk lain.  
Kata kunci: Pengadaan Tanah, Pembangunan, Kepentingan Umum.

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Pengadaan tanah lebih disebabkan oleh ketentuan perundang-undangan di bidang pertanahan yang tidak memberikan perlindungan bagi pemegang hak atas tanah. Khususnya menyangkut aspek ganti rugi, regulasi yang ada belum secara konkret menjamin kehidupan pemegang hak atas tanah

memperoleh kehidupan yang lebih baik dibandingkan sebelumnya. Fakta menunjukkan bahwa terjadi proses pemiskinan terhadap pemegang hak atas tanah dalam setiap proyek pembangunan untuk kepentingan umum. Hal itu disebabkan karena regulasi maupun pelaksanaannya di lapangan masih jauh dari ideal, baik secara yuridis, sosiologi, maupun filosofis.

Perkembangan pembangunan baik yang dilakukan oleh pemerintahnya maupun swasta, semakin meningkat pesat. Situasi ini diperparah dengan laju pertumbuhan penduduk Indonesia yang cepat dan juga meningkatnya kebutuhan penduduk, yang tidak mampu diimbangi dengan suplai tanah seperti jalan tol, jalan umum, terowongan, jalan kereta api, bandara udara, terminal, rumah sakit, tempat pembuangan dan pengolahan sampah, tempat pemakaman umum, kantor pemerintah, prasarana pendidikan, cagar alam dan cagar budaya, dan masih banyak lagi kebutuhan dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Kondisi inipun menimbulkan konsekuensi yang sangat serius terhadap hubungan antara rakyat dan pemerintah.

Kemakmuran rakyat dalam perspektif hukum adalah adanya jaminan hukum atas hak-hak sosial ekonomi rakyat, sehingga layak sebagai warganegara. Dalam kaitannya dengan hak menguasai negara atas tanah, makna itu dapat ditafsirkan sebagai keterlibatan rakyat secara hukum dalam mengusahakan dan menikmati kemanfaatan segala potensi tanah yang menjadi hak milik pribadi. Meningkatkan kualitas kehidupan manusia maka pembangunan merupakan sesuatu yang harus dilaksanakan oleh pemerintah untuk melaksanakan pembangunan, pemerintah memerlukan tanah untuk kegiatan tempat proyek yang akan dibangun. Karena pemerintah mempunyai kewajiban untuk menyediakan tanah yang akan diperlukan untuk pembangunan, antara lain tanah dari Negara yang tidak dikuasai oleh rakyat atau tanah milik pemerintah. Namun fakta yang terjadi menunjukkan, bahwa pemerintah tidak mampu memenuhi penyediaan tanah untuk memenuhi semua kebutuhan pembangunan sehingga banyak proyek pembangunan yang dilakukan tidak selesai, di karenakan dalam hal pengadaan tanah tidak maksimal dengan ganti

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Toar Neman Palilingan, S.H.,M.H; Godlieb N. Mamahit, S.H.,M.H

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 13071101423

rugi yang tidak sesuai dengan kerugian yang dialami masyarakat yang terkena dampak pengadaan tanah, dan juga pemerintah harus memperhatikan prosedur pelaksanaan, perencanaan pengadaan tanah, namun pada yang sama harus juga menghormati hak-hak asasi pemilik tanah.

Oleh karena itu dengan adanya masalah tersebut maka penulis ingin membahas mengenai Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Pertanggung Jawaban Pemerintah dalam Hal Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum.

## **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana Tata cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ?
2. Bagaimana Pertanggung Jawaban Pemerintah dalam Hal Pengadaan Hak atas Tanah Untuk Kepentingan Umum ?

## **C. Metode Penelitian**

Metode penulisan yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normative, di mana penelitian yang dilakukan adalah dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan yang merupakan data sekunder, adapun bahan-bahan primer. Sebagai bahan hukum primer dalam penulisan skripsi ini antara lain berupa peraturan perundang-undangan antara lain Undang-Undang Dasar, Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum kemudian bahan hukum sekunder adalah buku-buku literature, dan tulisan-tulisan yang ada kaitannya dengan penulisan skripsi. Bahan-bahan yang sudah terkumpul kemudian di analisis secara kualitatif.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.**

Tata Cara Pengadaan Tanah untuk Kepentingan umum menurut undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan atau memperoleh tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pengadaan tanah dapat dilakukan oleh pihak pemerintah dan swasta.<sup>3</sup>

pengadaan tanah oleh pihak pemerintah atau pemerintah daerah untuk pelaksanaan pembangunan demi kepentingan umum dapat dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, atau juga dengan pencabutan hak atas tanah dengan pemberian ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Sedangkan dalam hal pengadaan tanah oleh pihak swasta, maka cara-cara yang dilakukan adalah melalui jual-beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan,<sup>4</sup> yang dapat dilakukan secara langsung antara pihak yang berkepentingan (misalnya: antara pengembang dengan pemegang hak) dengan pemberian ganti kerugian yang besar atau jenisnya ditentukan dalam musyawarah. Konflik yang bisa muncul biasanya mengenai status hak tanah yang perolehannya berasal dari tata cara/proses pengadaan tanah, atau mengenai keabsahan proses, pelaksanaan pelepasan atau pengadaan tanah dan ganti rugi yang tidak sesuai/tidak ada keadilan yang sering kali menjadi permasalahan dalam masyarakat/pihak yang terkena dampak pelepasan pengadaan tanah.<sup>5</sup>

Peraturan Presiden No 71 Tahun 2012 Pasal 1 Ayat 8 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengatakan bahwa Konsultasi publik adalah proses komunikasi dialogis atau

<sup>3</sup> Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

<sup>4</sup> Bernhard Limbong., *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Jakarta : Margaretha Pustaka,2015), Hlm.139.

<sup>5</sup> Bernhard Limbong., *Politik Pertanahan* (Jakarta : Margaretha Pustaka,2014), Hlm.143.

musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam perencanaan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.<sup>6</sup>

Pokok-pokok pengadaan tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 4-Pasal 9 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, meliputi: 1) Pemerintah dan Pemerintahan Daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum dan pendanaannya; 2) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan: Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Pembangunan Nasional/Daerah, Rencana Strategis, dan 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.<sup>7</sup>

Tataran/tata cara pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum harus sesuai dengan Asas dan Tujuan dalam Pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum dan Pokok-Pokok Pengadaan Tanah harus benar-benar diakomodasi agar jalannya pembangunan dapat sesuai dengan yang direncanakan.

Menurut Undang-undang Pengadaan Tanah Nomor 2 Tahun 2012 terdapat 4 (empat) tahapan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah yaitu sebagai berikut:

- a. Perencanaan
- b. Persiapan
- c. Pelaksanaan
- d. Penyerahan hasil

## **B. Pertanggung Jawaban Pemerintah dalam Hal Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum**

Pemerintah mempunyai tanggung jawab yang penting dalam mengupayakan Pengadaan

Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam mewujudkan kesejahteraan rakyat. Karena Pemerintah mempunyai peran dalam hal kewenangan untuk melaksanakan proses perencanaan, persiapan, dan pengadaan tanah. Tidak lepas dari itu pemerintah juga mempunyai tanggung jawab dalam hal pemberian ganti rugi yang layak dan adil untuk warganya yang menjadi korban pembebasan lahan.

Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah disebutkan dalam Pasal 1 angka 5 bahwa urusan pemerintahan adalah kekuasaan pemerintah yang menjadi kewenangan Presiden yang pelaksanaannya dilakukan oleh kementerian Negara dan penyelenggaraan Pemerintah Daerah untuk melindungi, melayani, memberdayakan dan mensejahterakan rakyat. Berdasarkan undang-undang diatas Pemerintah mempunyai peranan dan kewenangan yang sangat penting dalam melakukan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.<sup>8</sup>

Pemerintah Wajib Memberikan Perlindungan Hukum, Musyawarah Pelaksanaan Pengadaan Tanah, dan Pemberian Ganti Kerugian Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Yang Tanahnya Terkena Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

1. Upaya Hukum Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Dalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diatur mengenai penolakan dari pihak yang berhak terhadap penetapan lokasi pembangunan dimana pihak yang berhak dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Sedangkan dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan panitia Pengadaan tanah mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi berdasarkan ketentuan Pasal 73 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

<sup>6</sup> Sudjarwo Marsoem., Ganti Untuk Pengadaan Tanah (Jakarta Selatan, 2015), Hlm. 259.

<sup>7</sup> Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

<sup>8</sup> Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat.

2. Musyawarah Sebagai Dasar Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Pasal 1 angka 8 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dijelaskan bahwa “konsultasi publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepahaman dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.” Musyawarah sendiri diatur dalam Pasal 68 sampai dengan Pasal 73 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.
3. Pemberian Bentuk Dan Besarnya Ganti Kerugian Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, ganti kerugian merupakan penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Bentuk ganti rugi menurut Pasal 74 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dapat berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui bersama pada saat musyawarah.<sup>9</sup>

Banyaknya perubahan-perubahan dalam peraturan perundang-undangan dan Peraturan Presiden, baru jelas ketika dilihat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah “Tim Penilai Harga Tanah melakukan penilaian harga tanah berdasarkan hasil dari tim penilaian besarnya ganti kerugian bidang per bidang tanah, meliputi:

1. Tanah;
2. Ruang atas tanah dan bawah tanah;
3. Bangunan;
4. Tanaman;
5. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau

<sup>9</sup> I Nyoman. 2017. Kewajiban Pemerintah Setelah Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah dan Ganti Rugi, diunduh <http://search.yahoo.com/search/kewajiban-pemerintah-setelah-penyerahan-hasil-pengadaan-tanah-dan-ganti-rugi.html> di akses pada tanggal 7 February 2017 Pukul 14.45 wita.

6. Kerugian lain yang dapat dinilai.<sup>10</sup>

Kemudian penilai menyerahkan hasil penilaiannya kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan melampirkan berita acara penyerahan hasil penilaian. Untuk dipergunakan sebagai dasar musyawarah antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemilik. Penentuan besarnya nilai ganti kerugian harus sesuai dengan besarnya nilai kerugian dari pihak yang terkena dampak pengadaan tanah dan standarnya harus mencakup nilai penggantian wajar atas Kepentingan pemilik, Kesetaraan dengan nilai pasar, Kepemilikan properti, Unsur luar biasa yang terkait dengan kerugian non fisik, Prinsip nilai bagi pemilik.<sup>11</sup>

Bentuk dan besar ganti rugi ditentukan melalui musyawarah langsung antara para pemegang hak dengan instansi pemerintah yang membutuhkan tanah dengan pimpinan oleh panitia pengadaan tanah berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian dalam Pasal 65 Peraturan presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.<sup>12</sup> Pihak yang berhak berhalangan hadir dalam musyawarah dapat memberikan kuasa kepada seorang dalam hubungan darah keatas, ke bawah atau kesamping sapai derajat kedua atau suami/istri bagi pihak yang berhak berstatus perorangan, seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi pihak yang berhak berstatus badan hukum, dan pihak yang berhak lainnya. Pihak yang berhak hanya dapat memberikan kuasa kepada satu orang penerima kuasa, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah<sup>13</sup> selama belum ada kesepakatan mengenai bentuk dan besar ganti

<sup>10</sup> Peraturan Kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012

<sup>11</sup> Damang. 2011. Lembaga Tim Penilai Harga Tanah dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, diunduh <http://www.negarahukum.com/hukum/lembaga-tim-penilai-harga-tanah-dalam-pengadaan-tanah-bagi-pembangunan-untuk-kepentingan-umum.html> di akses pada tanggal 6 February 2017 Pukul 23.05 wita.

<sup>12</sup> Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

<sup>13</sup> Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012

rugi pada prinsipnya pengadaan tanah belum bisa dilanjutkan.

Pasal 36 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Pasal 74 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Pasal 26. Menyebutkan Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan kepada pihak yang menjadi korban pengadaan tanah dalam bentuk:

1. Pemberian Ganti Kerugian dalam Bentuk Uang

Melalui jasa Perbankan atau pemberian secara tunai yang disepakati antara Pihak yang Berhak dan Instansi yang memerlukan tanah. Atas permintaan ketua Pelaksana pengadaan tanah, Perbankan membuka rekening tabungan atas nama Pihak yang Berhak. Pemberian Ganti Kerugian dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Ganti kerugian dalam bentuk uang diberikan dalam bentuk mata uang rupiah. Ganti kerugian tersebut dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau Pejabat yang ditunjuk. Pemberian Ganti Kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak disertai dengan bukti-bukti kepemilikan Hak Atas Tanah kepada pelaksana pengadaan tanah dan dibuktikan dengan kuitansi penerimaan ganti kerugian yang dibuat dengan 3 rangkap. Pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak dibuat Berita Acara Pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak. Penandatanganan dilakukan secara bersamaan.<sup>14</sup> Pasal 76 Ayat 2 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2. Pemberian Ganti Kerugian dalam Bentuk Tanah Pengganti

Lokasi tanah pengganti didasarkan atas kesepakatan dalam musyawarah Bentuk Ganti Kerugian. Ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti, nilainya sama dengan nilai ganti kerugian dalam bentuk uang. Dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah dari ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Pasal 77 Ayat 1-Ayat 2 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012. Dalam hal disepakati ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti, Instansi yang memerlukan tanah menyediakan tanah pengganti paling lama 6 (enam) bulan sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh pelaksanaan Pengadaan Tanah. Pelepasan hak oleh pihak yang Berhak dilakukan pada saat telah disepakati lokasinya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012. Pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak, dilakukan tanpa menunggu adanya tanah pengganti. Dalam hal Instansi yang memerlukan tanah telah memperoleh tanah pengganti dan telah disepakati pihak yang berhak, Instansi yang memerlukan tanah menyerahkan tanahnya kepada Pihak yang berhak setelah memperoleh validasi dari Ketua pelaksana Pengadaan Tanah. Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk tanah pengganti, dibuktikan dengan tanda terima penyerahan kepada Pihak yang Berhak. Penyerahan tanah pengganti, dibuat dalam Berita Acara Penyerahan Ganti Kerugian Dalam bentuk Tanah Pengganti.<sup>15</sup>

3. Pemberian Ganti Kerugian dalam Bentuk Permukiman Kembali

Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 dan Pasal 79 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, penyediaan permukiman kembali dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah atas permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Bentuk Ganti Kerugian dalam bentuk permukiman kembali, lokasinya di dasarkan atas kesepakatan dalam musyawarah Bentuk Ganti Kerugian. Dan nilainya sama dengan nilai ganti kerugian dalam bentuk uang. Dan dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat

<sup>14</sup> Djarot Widya Muliawan., *Op.cit.*, Hlm.70

<sup>15</sup> *Ibid*

permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Dalam hal disepakati ganti kerugian dalam bentuk permukiman kembali, Instansi yang memerlukan tanah menyediakan permukiman kembali paling lama 1 (satu) tahun sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah. Dan untuk pelepasan hak oleh pihak yang berhak, dilakukan tanpa menunggu selesainya pembangunan permukiman kembali. Dalam hal instansi yang memerlukan tanah telah memperoleh permukiman kembali dan telah disepakati Pihak yang Berhak, Instansi yang memerlukan tanah menyerahkan permukiman kembali kepada Pihak yang Berhak setelah memperoleh validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Dan dibuktikan dengan tanda terima penyerahan kepada pihak yang berhak. Dibuat dalam Berita Acara Penyerahan dan didokumentasikan dengan foto/video.<sup>16</sup>

#### 4. Pemberian Ganti Kerugian dalam Bentuk Kepemilikan Saham

Diberikan berdasarkan kesepakatan antara Pihak yang Berhak dengan Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk perusahaan terbuka dan mendapat penugasan khusus dari Pemerintah. Dilakukan paling lama 3 (tiga) bulan sejak penetapan Bentuk Ganti Kerugian oleh Pelaksana Pengadaan tanah. Pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak dilakukan pada saat telah disepakatinya ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham. Selama proses pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk kepemilikan saham, dana penyediaan kepemilikan saham, dititipkan pada bank oleh Instansi yang bersangkutan. Pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak, dilakukan bersamaan dengan pelaksanaan penitipan uang. Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk kepemilikan saham, nilainya sama dengan nilai ganti kerugian dalam bentuk uang dan dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah (Badan Usaha Milik Negara) untuk dan atas nama pihak yang berhak setelah memperoleh validasi dari Ketua Pelaksana

Pengadaan Tanah. Dan dibuktikan dengan tanda terima dalam bentuk Kuitansi penerimaan Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan dibuat dalam Berita Acara Penyerahan. Dan dideokumentasikan dengan foto/video.<sup>17</sup>

#### 5. Pemberian Ganti Kerugian dalam Bentuk Lain

Pemberian ganti Kerugian dalam bentuk lain merupakan gabungan dari 2 (dua) atau lebih bentuk Ganti Kerugian. Dengan jangka waktu menggunakan waktu paling lama dari gabungan bentuk ganti kerugian yang disepakati merupakan gabungan dilakukan atas dasar kesepakatan dalam musyawarah Ganti Kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Besarnya Ganti Kerugian dalam bentuk lain, nilai sama dengan nilai ganti kerugian dalam bentuk uang. Dan dilakukan oleh pihak Instansi yang memerlukan tanah setelah memperoleh validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Sesuai dengan Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 Pasal 81. Dibuktikan dengan tanda terima penyerahan kepada pihak yang berhak dan dibuat dalam Berita Acara penyerahan dan didokumentasikan dengan foto/video.<sup>18</sup>

Pemegang Hak atas Tanah dan semua yang terkait dengan tanah, yang bersangkutan atau wakil yang ditunjukkan menyampaikan keinginan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Instansi pemerintah yang memerlukan tanah menyampaikan tanggapan terhadap keinginan pemegang Hak atas Tanah. Dan ganti kerugian diupayakan dalam bentuk yang tidak menyebabkan perubahan terhadap pola hidup masyarakat dan harus memperhatikan nilai keadilan.

Pemberian ganti kerugian, pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib: a. melakukan pelaksanaan hak; dan b. menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan. Pemberian ganti kerugian

<sup>17</sup> *ibid*

<sup>18</sup> Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012

<sup>16</sup> *Ibid.*, Hlm.72

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. Pada ketentuannya ganti kerugiannya diberikan kepada pemegang hak atas tanah. Instansi Pemerintah yang sudah memperoleh tanah mulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil. dan Instansi Pemerintah wajib mendaftarkan tanah yang telah diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 50 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.<sup>19</sup>

Penyelenggaraan proses pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, merupakan kewenangan dari Gubernur selaku Pemerintah Daerah Provinsi. Dalam hal ini Gubernur dapat melaksanakan sendiri kewenangannya dalam persiapan pengadaan tanah tersebut atau mendelegasikannya kepada Bupati/Walikota.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Tata Cara Pengadaan Tanah untuk kepentingan Umum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 di laksanakan dalam tahapan; Perencanaan, Persiapan, Pelaksanaan dan Penyerahan Hasil.
2. Pemerintah mempunyai tanggung jawab yang penting dalam mengupayakan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam mewujudkan kesejahteraan rakyat. Tidak lepas dari itu Pemerintah juga mempunyai tanggung jawab dalam hal pemberian ganti rugi yang layak dan adil untuk warganya yang menjadi korban pembebasan lahan. Pemberian ganti kerugian dalam hal: - Pemberian ganti

kerugian dalam bentuk uang. - Pemberian Ganti Kerugian dalam Bentuk Tanah Pengganti. - Pemberian Ganti Kerugian dalam Bentuk Pemukiman kembali. - Pemberian ganti kerugian dalam bentuk Kepemilikan Saham. - Pemberian ganti kerugian dalam bentuk lain.

### B. Saran

1. Pemerintah Daerah perlu melaksanakan penyeleksian Tim Penilai pengadaan tanah yang dibuat sebaik mungkin. Dan membuat suatu pelatihan atau seminar-seminar agar panitia dapat memahami tugas-tugas agar mendapatkan orang-orang yang jujur, transparan, adil, dan tidak mementingkan pihak-pihak tertentu, sehingga Tahapan Pengadaan Tanah dapat dilakukan lebih baik dan berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku.
2. Pemerintah Daerah dan Tim Appraiser/tim penilai dalam menentukan nilai ganti rugi jangan hanya terpaku dalam NJOP/Nilai Jual Objek Pajak namun harus memperhatikan nilai dari kerugian yang dialami warga yang menjadi korban pembebasan lahan, pemberian ganti rugi harus dinilai bidang perbidang tanah agar warga yang menjadi korban pembebasan lahan akan mendapatkan keadilan yang layak.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Literatur

- Limbong, Bernhard, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta: Margaretha Pustaka, 2015.
- Limbong, Bernhard, *Politik Pertanahan*, Jakarta: Margaretha Pustaka, 2014.
- Muliawan, Djarot, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Yogyakarta: Suryodiningratan, 2016.
- Marsoem, Sudjarwo, *Ganti Untuk Pengadaan Tanah*, Jakarta Selatan: Jagakarsa, 2015.
- Setiabudhi, Donna, *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Makassar: Wiguna Media, 2015.
- Syah, Mudakir, *Pembebasan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta: Jalan Permata Askara, 2016.

<sup>19</sup> Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Sugiharto, Umar, *Hukum Pengadaan Tanah*, Malang: Setara Press, 2015.

Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Surabaya: PT Kharisma Putra Utama, 2015.

Zakie, Mukmin, *Kewenangan Negara Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Di Indonesia Dan Malaysia*, Yogyakarta: Buku Litera, 2013.

**B. Peraturan 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*

*Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah*

*Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan benda yang ada di Atasnya*

*Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*

*Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012*

**C. Sumber Internet:**

Nyoman, 2017. Kewajiban Pemerintah Setelah Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah Dan Ganti Rugi, diunduh <http://search.yahoo.com/search/> kewajiban-pemerintah-setelah-penyerahan-hasil-pengadaan-tanah-dan-ganti-rugi.html diakses pada tanggal 7 February 2017 Pukul 14.45 wita

Damang, 2011. Lembaga Tim Penilai Harga Tanah dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, diunduh <http://www.negarahukum.com/hukum/lembaga-tim-penilai-harga-tanah-dalam-pengadaan-tanah-bagi-pembangunan-untuk-kepentingan-umum.html> di akses pada tanggal 6 February 2017 Pukul 23.05 wita.

**Kamus:**

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)