

**PELAKSANAAN BENTUK GANTI RUGI ATAS
TANAH MENURUT UU NO. 2 TAHUN 2012
TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI
PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM¹
Oleh : Roy Frike Lasut²**

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana bentuk pelaksanaan ganti rugi atas kepemilikan tanah untuk kepentingan pembangunan menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan bagaimana mekanisme penyelesaian hukum ketika pemilik hak atas tanah menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang telah ditetapkan. Metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan Skripsi ini adalah metode penelitian hukum normatif dan dapat disimpulkan, bahwa 1. Pelaksanaan Bentuk Ganti Rugi menurut UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, secara jelas menyebutkan bahwa Ganti Kerugian penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi: tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan kerugian lain yang dapat dinilai. Berdasarkan penilaian besarnya Ganti Kerugian pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk: uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham dan bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. 2. Mekanisme penyelesaian hukum masalah Ganti Rugi secara teknis bila terjadi penolakan atas bentuk dan besaran ganti

rugi maka pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 hari kerja setelah ditandatangani berita acara hasil musyawarah. Selanjutnya Pengadilan Negeri berhak memutuskan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri paling lama 14 hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung. Dan selanjutnya Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.

Kata Kunci: Pengadaan Tanah

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Masalah pembebasan tanah sangat rawan dalam penanganannya, karena di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak, apabila dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa: "tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas, oleh karena itu satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang telah dikuasai dengan hak berdasarkan Hukum Adat maupun hak-hak lainnya menurut UUPA".³ Tanah mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, sebagaimana besar kehidupan manusia bergantung pada tanah. "Tanah dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Dewasa ini ketersediaan tanah-tanah Negara yang "bebas" yang sama sekali tidak dimiliki atau diduduki orang

¹ Artikel Skripsi

² NIM 090711126

³ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Ed. 1, Cet. 2, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 45

atau pihak-pihak berkepentingan lainnya adalah sangat terbatas”.⁴

Pengambilan tanah-tanah penduduk untuk kepentingan pembangunan atau penyelenggaraan kepentingan umum dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara. 3 (tiga) cara tersebut antara lain meliputi : “pelepasan atau penyerahan hak atas tanah (pembebasan tanah), pencabutan hak atas tanah dan perolehan tanah secara langsung (jual beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela)”.⁵ Pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kepentingan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum. “Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antar pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan”.⁶

Masalah ganti rugi ini menjadi komponen yang paling sensitif dalam proses pengadaan tanah. Negosiasi mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian sering kali menjadi proses yang paling panjang dan berlarut-larut akibat tidak adanya titik temu yang disepakati oleh para pihak yang bersangkutan.⁷ Proses yang berlarut-larut tersebut sangatlah merugikan bagi jalannya pembangunan itu sendiri. Dalam contoh seperti tertundanya proyek pembangunan jalan seperti *Ring Road* II Kota Manado dan Jalan Tool Manado Bitung yang antara lain penyebabnya ialah belum terselesaikannya masalah pembebasan lahan warga. Jika dilihat dalam lingkup lebih luas maka ternyata hal ini menjadi masalah umum di

Indonesia. Bila hal ini tidak diantisipasi maka dengan jelas dapat mengganggu jalannya pembangunan negara, sementara itu hak atas tanah oleh individu merupakan hal yang perlu mendapat perhatian secara seimbang oleh Pemerintah. Dapat dikatakan bahwa pada banyak kasus pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan maka bentuk dan besaran ganti rugi menjadi persoalan utama. Seringkali terjadi warga yang tanahnya terkena dalam rencana pembangunan dalam kenyataan menolak untuk bentuk dan besaran ganti rugi bahkan menolak untuk negosiasi apapun juga dengan berbagai alasan pribadi. Untuk itulah maka penelitian skripsi ini berupaya untuk mendalami persoalan pengadaan tanah untuk kepentingan umum khususnya terkait persoalan ganti rugi serta mekanisme penyelesaian hukum ketika ganti rugi ditolak oleh pemilik hak atas tanah yang tanahnya akan dibebaskan pemerintah.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana bentuk pelaksanaan ganti rugi atas kepemilikan tanah untuk kepentingan pembangunan menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum?
2. Bagaimana mekanisme penyelesaian hukum ketika pemilik hak atas tanah menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang telah ditetapkan?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan dua jenis metode yaitu metode untuk mengumpulkan data dan metode untuk mengolah data yang terkumpul. Pengumpulan data dilakukan baik melalui telaah kepustakaan (*library research*) yaitu penelaahan buku-buku teks, majalah-majalah hukum, perundang-undangan, dan

⁴ Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah, Yogyakarta, 2004, hal.1.

⁵ *Ibid.*, hal. 14

⁶ Maria S.W. Sumardjono. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008, hal 280.

⁷ Adrian Sutedi, *Op-cit*, hlm. 396-397.

sumber-sumber/dokumen-dokumen tertulis lainnya. Data yang tersedia itu dianalisis dan diolah dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan analisis secara kualitatif melalui pendekatan content analysis (analisis isi), yaitu menganalisis data yang tersedia secara sistematis obyektif. Adapun sifat dan bentuk hasil penelitian ini dituangkan ke dalam penulisan dalam bentuk deskriptif analitis.

PEMBAHASAN

A. Bentuk Pelaksanaan Ganti Rugi Menurut UU No. 2 Tahun 2012

A.1. Pengaturan Pengadaan Tanah

Tahun 2012 telah hadir Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam bagian menimbang dari Undang-undang tersebut disebutkan bahwa dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Tahun 1945, pemerintah perlu melaksanakan pembangunan. Selanjutnya disebutkan bahwa untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil.⁸

Undang-Undang ini hadir dengan membawa tujuan yakni adanya kepastian hukum terhadap persoalan pembangunan negara. Menurut Supratman, R., kepastian hukum di sini adalah kepastian mengenai ganti rugi dan kepastian mengenai pihak yang seharusnya menerima gantirugi tersebut. Sedangkan kepastian hukum bagi Pemerintah adalah kepastian mengenai pelaksanaan pembangunan tersebut sehingga tidak merugikan keuangan negara yang pada hakekatnya merupakan beban

masyarakat juga. Konkritnya dengan kepastian dan perlindungan tersebut pelaksanaan pembangunan yang telah menggunakan keuangan negara tidak terhambat hanya disebabkan timbulnya masalah oleh beberapa pemilik tanah atau pihak lain yang memperoleh kuasa atas peralihan hak tanah tersebut.⁹

Persoalan pengadaan tanah maka dapat dilihat pengertian pengadaan tanah berdasarkan Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden No 36 Tahun 2005 adalah: "Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah". Dalam perbandingan dengan UU No. 2 Tahun 2012 khususnya Pasal 1 ayat 2 disebutkan bahwa Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.¹⁰

Sedangkan yang dimaksud dengan kepentingan umum menurut Pasal 1 angka 5 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 adalah: "kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat." Terkait dengan hal ini UU No. 2 Tahun 2012 khususnya dalam Pasal 1 Ayat 6 menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat¹¹

UU No. 2 Tahun 2012 juga dijelaskan Tanah untuk Kepentingan Umum

⁸ Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁹ Supratman R., *Implementasi Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta, 2005, hal 2.

¹⁰ UU No. 2 Tahun 2012

¹¹ *Ibid*

sebagaimana di maksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan:

- a. pertahanan dan keamanan nasional;
- b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. infrastruktur minyak, gas, dan panasbumi;
- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. rumah sakit pemerintah/pemerintah daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. cagar alam dan cagar budaya¹²

Pelaksanaan pengadaan tanah menurut Undang-Undang dilakukan dengan cara penyerahan/pelepasan hak ataupun pencabutan hak atas tanah. Berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012 Pasal 1 Ayat 9, pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertahanan.¹³ Dalam perbandingan dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 khususnya Pasal 1 angka 6 Pelepasan/Penyerahan hak adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang di kuasanya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.¹⁴

Sedangkan pihak yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah berdasarkan pasal 1 angka 7 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 adalah:

- a. perseorangan;
- b. badan hukum;
- c. lembaga, unit usaha yang mempunyai hak penguasaan atas tanah dan/ atau bangunan serta tanaman yang adah di atas tanah.

Selanjutnya, pencabutan hak atas tanah ditegaskan dalam Pasal 3 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 di mana pencabutan hak atas tanah dilakukan berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di atasnya. Berkaitan dengan hak-hak atas tanah tersebut di atas, di dalam Pasal 1 angka 8 Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 di tegaskan bahwa yang di maksud dengan hak atas tanah itu adalah hak atas bidang tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok Agraria.

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 sebagaimana yang telah diisyaratkan oleh ketentuan pasal 1 angka 8 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, maka hak-hak atas tanah yang dimaksud adalah:

- a. hak milik
- b. hak guna usaha
- c. hak guna bangunan
- d. hak pakai
- e. hak sewa
- f. hak membuka tanah
- g. hak memungut hasil hutan
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang

¹² UU No. 2 Tahun 2012

¹³ *Ibid*

¹⁴ Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005

sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.¹⁵

A.2. Bentuk Ganti Rugi Menurut Undang-Undang

Ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam UU Nomor 2 Tahun 2012 adalah: penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Ganti kerugian dimaksud diberikan berdasarkan ketentuan 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;
- f. kerugian lain yang dapat dinilai¹⁶

Bentuk ganti kerugiannya diatur pada Pasal 36 UU Nomor 2 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa: Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- a. uang;
- b. tanah pengganti;
- c. pemukiman kembali;
- d. kepemilikan saham; atau
- e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak

Penjelasan UU Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 36 yang dimaksud dengan "Pemukiman Kembali" adalah proses kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada pihak yang berhak ke lokasi lain sesuai dengan kesepakatan dalam proses Pengadaan Tanah. Selanjutnya dalam penjelasan menjelaskan yang dimaksud dengan "Bentuk Ganti Kerugian Melalui Kepemilikan Saham" adalah penyertaan saham dalam kegiatan pembangunan untuk

kepentingan umum terkait dan/atau pengelolaannya yang didasari kesepakatan antarpihak. Bentuk lain yang di setujui oleh kedua belah pihak misalnya gabungan dari 2 (dua) atau lebih bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d.¹⁷

Tentang ganti rugi dalam hal bentuk dan besarnya mendapat penegasan lewat Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012. Dari aspek pengertiannya ganti kerugian menurut ketentuan Pasal 1 dari Peraturan Presiden tersebut disebutkan sebagai "Penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses Pengadaan Tanah". Dalam Pasal 65 Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian 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.¹⁸

Adapun bentuk ganti rugi yang dapat diberikan dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut, berdasarkan Pasal 74 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 adalah sebagai berikut:

- a. uang
- b. tanah pengganti
- c. pemukiman kembali;
- d. kepemilikan Saham; atau
- e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak¹⁹

Terkait dengan ini maka Subekti menyatakan bahwa :

"yang dimaksudkan kerugian yang dapat diminta penggantian itu, tidak hanya

¹⁵ Iman Soetikno, *Politik Agraria Nasional*, Gajahmada University Press, Yogyakarta, 1983, hal 111

¹⁶ UU Nomor 2 Tahun 2012

¹⁷ *Ibid*

¹⁸ Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang *Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*

¹⁹ Perpres Nomor 71 Tahun 2012

berupa biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*konsten*), atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda si berpiutang (*schaden*), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (*interressen*) yaitu keuntungan yang akan didapat seandainya si berhutang tidak lalai (*winstderving*).²⁰

Perbandingan dengan ketentuan perundang-undangan lainnya yang mengatur tentang hal yang sama seperti bentuk-bentuk ganti kerugian yang dapat diberikan dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 adalah sebagai berikut;

- a. Dalam bentuk uang; dan/atau
- b. tanah pengganti; dan/atau
- c. pemukiman kembali dan/atau
- d. Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana yang di maksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c.
- e. bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sementara itu, dalam proses pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, tidak senantiasa berjalan lancar terutama yang berkaitan dengan penentuan bentuk maupun jumlah ganti kerugian. Dalam hal tidak tercapainya kesepakatan antara pemerintah dengan pemilik/pemegang Hak Atas Tanah dan lokasi pembangunan tersebut tidak mungkin untuk dipindahkan ke lokasi lain, maka berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 ditempuh upaya Pencabutan Hak Atas Tanah sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya. Sedangkan berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 dapat

dilakukan dengan ganti kerugian uang yang dititipkan kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan yang dikenal dengan istilah "Konsiyasi".

Secara teknis bentuk ganti kerugian lebih mendetail diatur dalam Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Bentuk ganti kerugian meliputi uang, tanah pengganti, pemukiman kembali. Kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Ganti kerugian dalam bentuk uang diberikan dalam bentuk mata uang rupiah.²¹ Pemberian ganti kerugian dilakukan paling lama 7 hari kerja sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah.²²

Ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat 1 huruf b diberikan oleh instansi yang memerlukan tanah melalui Pelaksana Pengadaan Tanah. Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat 1 diberikan untuk dan atas nama pihak yang Berhak. Pelaksanaan penyediaan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat 3 dilakukan paling lama 6 bulan sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh Pelaksan Pengadaan Tanah.

Ganti Kerugian dalam bentuk permukiman kembali sebagaimana dimaksud dalam pasal 74 ayat 1 huruf c diberikan oleh Instansi yang memerlukan tanah melalui Pelaksan Pengadaan Tanah. Pelaksanaan penyediaan permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat 3 dilakukan paling lama 1 tahun sejak

²⁰ R. Subekti, *Op-cit*, hal 148.

²¹ Perpres No. 71 Tahun 2012

²² *Ibid*

penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah. Ganti Kerugian dalam bentuk kepemilikan saham sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat 1 huruf d diberikan oleh Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk perusahaan terbuka dan mendapat penugasan khusus dari Pemerintah.

Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak dapat berupa gabungan 2 atau lebih bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat 1 huruf a sampai huruf d. Ganti Kerugian tidak diberikan terhadap Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai Pemerintah/badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, kecuali: objek Pengadaan Tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan; Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara / Usaha Milik Negara/ Badan Usaha Milik Daerah dan/atau objek Pengadaan Tanah kas desa.

A.3. Tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Proses pelaksanaan pengadaan tanah dijelaskan dalam Pasal 27 UU Nomor 2 Tahun 2012 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut bahwa berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan. Dalam penjelasan Pasal 27 ayat (1) dijelaskan bahwa pengadaan tanah pada prinsipnya dilaksanakan oleh Lembaga Pertanahan, yang dalam pelaksanaannya dapat mengikutsertakan atau berkoordinasi dengan pemerintah kabupaten/kota.

Pelaksanaan pengadaan tanah dijelaskan dalam Pasal 27 ayat (2) yang prosesnya meliputi tahapan: inventarisasi dan

identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah; penilaian ganti kerugian; musyawarah penetapan Ganti Kerugian; pemberian Ganti Kerugian; dan pelepasan tanah Instansi. Dalam ayat (3) pasal yang sama dijelaskan bahwa setelah penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), Pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan. Selanjutnya dalam ayat (4) menjelaskan beralihnya hak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan memberikan Ganti Kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi.²³ Dalam perbandingan dengan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 khususnya Pasal 2 dijelaskan bahwa Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan: a. perencanaan; b. persiapan; c. pelaksanaan; dan d. penyerahan hasil.

Pada tahapan perencanaan sebagaimana dimaksud diatas, lewat Pasal 3 Perpres No. 71 Tahun 2012 tersebut dijelaskan bahwa setiap instansi yang memerlukan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum membuat rencana pengadaan tanah yang didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah dan Prioritas Pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis dan rencana kerja pemerintah instansi yang bersangkutan.

Tahapan persiapan maka satu hal yang sangat penting untuk diperhatikan ialah adanya kewajiban untuk memberitahukan rencana pembangunan kepada masyarakat pada lokasi rencana pembangunan. Hal ini secara tegas dijelaskan dalam Pasal 11 ayat 1 Perpres dimaksud. Pasal 11 ayat 2 menjelaskan bahwa pemberitahuan

²³ UU Nomor 2 Tahun 2012

rencana pembangunan sebagaimana dimaksud ayat 1 dilaksanakan dalam waktu paling lama 20 hari kerja sejak dokumen perencanaan pengadaan tanah diterima secara resmi oleh gubernur. Mengenai cara pemberitahuan dijelaskan dalam Pasal 12 ayat 2 yakni dilakukan dengan cara sosialisasi, tatap muka atau surat pemberitahuan. Hal yang pasti disini ialah adanya kewajiban pemberitahuan yang tidak bisa dilanggar.

B. Mekanisme Penyelesaian Hukum Masalah Ganti Rugi

Tanggal 3 Mei 2005 diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menggantikan Keppres 55 Tahun 1993. Perpes ini mengamatkan perhatian yang lebih besar kepada pemegang hak atas tanah yang sah untuk mendapatkan keadilan atas ganti rugi, sekaligus menjaga penghormatan hak atas tanah serta kebutuhan pembangunan kepentingan umum yang jauh lebih luas manfaatnya. Kepentingan umum yang dimaksud dalam Keppres ini intinya adalah pemerintah dalam melaksanakan pengadaan tanah tidaklah mencari keuntungan.

Melakukan penyempurnaan terhadap Perpes 36 Tahun 2005, diterbitkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam Perpres 65 tahun 2006. Ditetapkannya Perpes 65 Tahun 2006 karena Perpes 36 Tahun 2005 dianggap akan menimbulkan banyak kerugian bagi pemegang hak atas tanah yang terkena proyek pengadaan tanah, misalnya dengan adanya unsur pemaksaan bagi pemegang hak atas tanah dengan adanya pencabutan

hak atas tanah di dalam upaya perolehan hak dalam pengadaan tanah.

Pemberian Ganti Kerugian dalam UU Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 40, Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak. Dalam 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.

Pasal 41 ayat (1) menyebutkan 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, melakukan pelepasan hak dan 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.²⁴

Lebih jelas lagi Pemberian Ganti Kerugian menurut UU Nomor 2 Tahun 2012 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: Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau 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.

Pada saat pelaksanaan pemberian Ganti kerugian dan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat 2 huruf a telah dilaksanakan atau pemberian 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 di kuasai langsung oleh negara. Dalam UU Nomor 2

Tahun 2012 pasal 44 ayat 1 Pihak yang berhak menerima Ganti Kerugian atau instansi yang memperoleh tanah dalam Pengadaan Tanah untu Kepentingan Umum dapat diberikan insentif perpajakan. (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai insentif perpajakan diatur oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya.²⁵

Secara teknis bila terjadi penolakan atas bentuk dan besaran ganti rugi maka pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 hari kerja setelah ditandatangani berita acara hasil musyawarah. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 73 ayat 1 Perpres No. 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam ayat 2 pasal tersebut diterangkan selanjutnya bahwa Pengadilan Negeri berhak memutus bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Sementara ayat 3 menjelaskan bahwa pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat 2 dalam waktu paling lama 14 hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung. Ayat 4 menjelaskan bahwa Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.²⁶

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Bentuk Ganti Rugi menurut UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, secara jelas menyebutkan bahwa Ganti Kerugian penggantian yang layak dan adil

²⁴ UU No. 2 Tahun 2012

²⁵ *Ibid*

²⁶ Perpres No. 71 Tahun 2012

kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi: tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan kerugian lain yang dapat dinilai. Berdasarkan penilaian besarnya Ganti Kerugian pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk: uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham dan bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

2. Mekanisme penyelesaian hukum masalah Ganti Rugi secara teknis bila terjadi penolakan atas bentuk dan besaran ganti rugi maka pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 hari kerja setelah ditandatangani berita acara hasil musyawarah. Selanjutnya Pengadilan Negeri berhak memutuskan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri paling lama 14 hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung. Dan selanjutnya Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.

B. Saran

1. Dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pemerintah perlu memperhatikan bentuk Pemberian Ganti Kerugian berdasarkan nilai Ganti Kerugian. Agar tidak menimbulkan masalah antara pemerintah dan masyarakat. Sehingga bisa mewujudkan masyarakat yang adil, makmur dan

sejahtera dan terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum.

2. Masyarakat diharapkan ikut serta secara aktif dalam proses pengadaan tanah mulai dari perencanaan sampai dengan pelaksanaan, sehingga akan terjadi keseimbangan hak antara masyarakat dan pihak yang memerlukan tanah dan masyarakat juga akan turut serta bertanggung jawab dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan demi kepentingan umum.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994
- Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia*, Edisi Revisi, PT. Citra Aditya, Bandung 1996
- Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007
- Aminuddn Salle, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Total Media, Yogyakarta, 2007)
- Arif Budiman, *Teori Negara Kekuasaan dan Ideologi*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1997
- Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Alumni, Bandung, 1984
- Iman Soetiknjo, *Politik Agraria Nasional*, Gajahmada University, Yogyakarta, Press, 1983

Maria S.W. Sumardjono. Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya, Kompas, Jakarta, 2008

Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah, Yogyakarta, 2004

R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, PT Intermedia, Jakarta, 1989

R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Jakarta, 1985

Supratman R., *Implementasi Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta, 2005

Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007

Perundang-Undangan:

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

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

Peraturan-Peraturan:

Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005

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

Sumber-sumber lain:

<http://radityowisnu.blogspot.com/2012/06/wanprestasi-dan-ganti-rugi.html>, di akses 29 April 2013