

**PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN
UMUM BERDASARKAN UNDANG-UNDANG
NOMOR 2 TAHUN 2012¹**

Oleh : Florika Rumondor²

Dosen Pembimbing:

Christine S. Tooy, SH, MH

Harly Stanly Muaja, SH, MH

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan bagaimana ganti kerugian atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Pengaturan hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, sesuai dengan prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara sesuai dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional. 2. Pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan sesuai dengan Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai meliputi: tanah; ruang atas tanah dan bawah tanah; bangunan; tanaman; benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.

Kata kunci: Pengadaan tanah, kepentingan umum

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penulisan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mendasarkan diri pada sifat khakikat kodrat manusia sebagai individu dan makhluk sosial seperti dimaksud oleh sila kedua pancasila, karena itu di samping hak kolektif, yaitu hak menguasai dari negara yang merupakan hak yang tertinggi yang meliputi seluruh bumi air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikenal

juga hak-hak perorangan (privat) atas tanah seperti tersebut dalam Pasal 16 UUPA.³

Hak menguasai dari negara itu meliputi seluruh bumi, air ruang angkasa dan kekayaan yang ada di dalamnya, maka hak perorangan (privat) atas tanah hanya meliputi permukaan bumi saja yang disebut tanah (Pasal 4 ayat (1) UUPA). Walaupun demikian ayat (2) mengatakan bahwa hak tersebut memberi wewenang juga untuk menggunakan tubuh bumi dan ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan (misalnya untuk menanam tanaman atau membuat suatu bangunan). Kekayaan alam yang terkandung di dalam tanah yang dipunyai oleh perorangan dengan hak apapun, tetap dikuasai oleh negara dan pengambilannya diatur oleh negara (Pasal 8 UUPA).⁴ 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.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum ?
2. Bagaimana ganti kerugian atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum?

C. Metode Penelitian

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

¹ Artikel Skripsi.

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 110711166

³ Imam Soetikno, *Politik Agraria Nasional, Hubungan Manusia Dengan Tanah Yang Berdasarkan Pancasila*, Cetakan Ketiga, Gajah Mada, University Press, Yogyakarta, 1990, hal. 60.

⁴ *Ibid.*

Bahan-bahan hukum tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif dan analisis normatif.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

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

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

Penjelasan Pasal 10: huruf (c): Yang dimaksud dengan “bendungan” adalah

bangunan yang berupa urukan tanah, urukan batu, beton, dan/atau pasangan batu yang dibangun selain untuk menahan dan menampung air juga untuk menahan dan menampung limbah tambang (*tailing*) atau lumpur sehingga terbentuk waduk. Yang dimaksud dengan “bendung” adalah tanggul untuk menahan air di sungai, tepi laut, dan sebagainya. Huruf (h): Yang dimaksud dengan “sampah” adalah sampah sesuai dengan undang-undang yang mengatur pengelolaan sampah. Huruf (j): Yang dimaksud “fasilitas keselamatan umum” adalah semua fasilitas yang diperlukan untuk menanggulangi akibat suatu bencana, antara lain rumah sakit darurat, rumah penampungan darurat, serta tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan longsor. Huruf (l): Yang dimaksud dengan “ruang terbuka hijau publik” adalah ruang terbuka hijau sesuai dengan undang-undang yang mengatur penataan ruang. Huruf m Cukup jelas. Huruf (n): Yang dimaksud dengan “kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa” adalah sarana dan prasarana untuk menyelenggarakan fungsi pemerintahan, termasuk lembaga masyarakat, rumah tahanan negara, dan unit pelaksana teknis lembaga masyarakat lain. Huruf (o): Yang dimaksud dengan “perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah” adalah perumahan masyarakat yang dibangun di atas tanah Pemerintah atau Pemerintah Daerah dan kepada penghuninya diberikan status rumah sewa. Huruf (r) Yang dimaksud dengan “pasar umum dan lapangan parkir umum” adalah pasar dan lapangan parkir yang direncanakan, dilaksanakan, dikelola, dan dimiliki oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah daerah dan pengelolaannya dapat dilakukan dengan bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau badan usaha swasta.

B. Ganti Kerugian Atas Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

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

- a. tanah;
- b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. bangunan;
- d. tanaman;

- e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. kerugian lain yang dapat dinilai.

Penjelasan Pasal 33 huruf f: Yang dimaksud dengan “kerugian lain yang dapat dinilai” adalah kerugian nonfisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti sisa.

Pasal 34 ayat:

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

Pasal 35 Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya. Penjelasan Pasal 35 Yang dimaksud dengan “tidak lagi dapat difungsikan” adalah bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula, misalnya rumah hunian yang terbagi sehingga sebagian lagi tidak dapat digunakan sebagai rumah hunian. Sehubungan dengan hal tersebut, pihak yang menguasai/memiliki tanah dapat meminta Ganti Kerugian atas seluruh tanahnya.

Pasal 36 Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

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

Penjelasan Pasal 36 huruf c Yang dimaksud dengan “permukiman kembali” adalah proses kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada

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

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

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

Sementara itu pemberian ganti kerugian terhadap tanah yang dikuasai dalam bentuk hak ulayat, maka pelaksanaan ganti kerugian diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat (Pasal 14). Ketentuan Pasal 14 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 merupakan upaya mengakomodasi klaim hak-hak ulayat masyarakat yang masih eksis di beberapa daerah. Sebab kalau tidak diakomodasi mengenai pengakuan tersebut, dapat menjadi pemicu terhadap konflik antara masyarakat dan pemerintah daerah. Oleh karena itu, peraturan ini telah sangat akomodatif terhadap perkembangan masyarakat di daerah, terutama menyangkut masalah tanah.⁶

Pemberian ganti kerugian yang dimaksud dalam peraturan ini menyangkut mengenai dasar perhitungan dalam melakukan pembayaran ganti kerugian atau hak atas tanah yang akan diambil untuk pembangunan demi kepentingan umumnya. Penempatan standar yang akan diambil untuk pembangunan demi

⁵ Supriadi, *Hukum Agraria*, Ed. 1. Cet. 4. Sinar Garfika. Jakarta, 2010, hal. 79.

⁶ *Ibid*, hal. 79.

kepentingan umum pada Keppres Nomor 55 Tahun 1993, hampir sama dengan standar kerugian yang terdapat di beberapa negara. Hal ini dapat dilihat misalnya di Brasil, di mana pedoman yang dipakai dalam memberikan ganti kerugian atas pembebasan tanah mempergunakan faktor taksiran nilai untuk keperluan pemungutan pajak, lokasi, keadaan tanah (terpelihara/tidak) dan nilai pasar selama lima tahun terakhir dari hak atas tanah lain yang sebanding, menjadi bahan pertimbangan penentuan besarnya ganti kerugian.⁷

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34. Ayat (2) Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Pasal 38 ayat:

- (1) Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).
- (2) Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.
- (3) Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.

(4) Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.

(5) Putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

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

Pasal 39: Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1), karena hukum Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).

Paragraf 5 Pemberian Ganti Kerugian, diatur dalam 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

⁷ *Ibid*, hal. 80.

Kerugian diberikan kepada pemegang hak guna bangunan atau hak pakai atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki atau dipunyainya, sedangkan Ganti Kerugian atas tanahnya diberikan kepada pemegang hak milik atau hak pengelolaan. Ganti Kerugian atas tanah hak ulayat diberikan dalam bentuk tanah pengganti, permukiman kembali, atau bentuk lain yang disepakati oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Pihak yang menguasai tanah negara yang dapat diberikan Ganti Kerugian adalah pemakai tanah negara yang sesuai dengan atau tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Misalnya, bekas pemegang hak yang telah habis jangka waktunya yang masih menggunakan atau memanfaatkan tanah yang bersangkutan, pihak yang menguasai tanah negara berdasarkan sewa-menyewa, atau pihak lain yang menggunakan atau memanfaatkan tanah negara bebas dengan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Yang dimaksud dengan "pemegang dasar penguasaan atas tanah" adalah pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan atas tanah yang bersangkutan, misalnya pemegang akta jual beli atas Hak atas Tanah yang belum dibalik nama, pemegang akta jual beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertifikat, dan pemegang surat izin 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.

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

- (1) Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dimiliki pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah.
- (2) Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dikuasai oleh pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dilakukan berdasarkan Undang-Undang ini.
- (3) Pelepasan Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang diberi pelimpahan kewenangan untuk itu.

Pasal 46 ayat:

- (1) Pelepasan Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1) dan ayat (2) tidak diberikan Ganti Kerugian, kecuali:
 - 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 dan menjadi tanah negara dan dapat langsung digunakan untuk pembangunan bagi Kepentingan Umum.
- (3) Pejabat yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

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

- (1) Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah:
 - a. pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf a telah dilaksanakan; dan/atau
 - b. pemberian Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1).
- (2) Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 49 ayat:

- (1) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum karena keadaan mendesak akibat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas, dan wabah penyakit dapat langsung

dilaksanakan pembangunannya setelah dilakukan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.

- (2) Sebelum penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terlebih dahulu disampaikan pemberitahuan kepada Pihak yang Berhak.
- (3) Dalam hal terdapat keberatan atau gugatan atas pelaksanaan Pengadaan Tanah, Instansi yang memerlukan tanah tetap dapat melaksanakan kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

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

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

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, sesuai dengan prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara sesuai dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional.
2. Pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan sesuai dengan Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai meliputi: tanah; ruang atas tanah dan bawah tanah; bangunan; tanaman; benda

yang berkaitan dengan tanah; dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.

B. Saran

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

DAFTAR PUSTAKA

- Alting Husen, *Dinamika Hukum Dalam Pengakuan dan Perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah*, (Masa Lalu, Kini Dan Masa Mendatang) Cetakan II, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, Januari 2011.
- Anonim, *Kamus Hukum*, Penerbit Citra Umbara, Bandung, 2008.
- Yosua Suhanan, *Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, Restu Agung, Jakarta, 2010.
- Limbong Bernhard, *Konflik Pertanahan*, Cetakan Pertama, Margaretha Pustaka, Jakarta, Februari 2012.
- Hartanto Andy, *Problematika Hukum, Jual Beli Tanah Belum Sertifikat*, Cetakan II. Laksbang Mediatama, Yogyakarta, Januari 2012.
- Marbun Rocky, Deni Bram, Yuliasara Isnaeni dan Nusya A., *Kamus Hukum Lengkap (Mencakup Istilah Hukum & Perundang-Undangan Terbaru*, Cetakan Pertama, Visimedia, Jakarta. 2012.

- Muljadi Kartini & Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan ke-5, Kencana Prenada Media Group. Jakarta. 2008.
- Soetiknjo Imam, *Politik Agraria Nasional, Hubungan Manusia Dengan Tanah Yang Berdasarkan Pancasila*, Cetakan Ketiga, Gajah Mada, University Press, Yogyakarta, 1990.
- Santoso Urip, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Edisi Pertama, Kencana, Jakarta, April 2005.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cetakan 6. Rineka Cipta, Jakarta, 2009.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Ed. 1. Cet. 4. Sinar Grafika. Jakarta, 2010.
- Sutedi Adrian, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Edisi 1. Cetakan Kedua. Sinar Grafika. Jakarta. 2012.
- Syahrin Alvi , *Beberapa Masalah Hukum*, Cetakan Pertama, PT. Sofmedia, Jakarta. 2009.
- Winarta Hendra Frans, *Hukum Penyelesaian Sengketa, (Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional)*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Yusriyadi, *Industrialisasi & Perubahan Fungsi Sosial, Hak Milik Atas Tanah*, Cetakan Pertama. Genta Publishing. Yogyakarta. 2010.