

**KAJIAN YURIDIS TERHADAP IMPLEMENTASI
GANTI RUGI ATAS PENGADAAN TANAH DEMI
KEPENTINGAN UMUM¹
Oleh: Priskilla Velicia Ong²**

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana pengaturan ganti rugi terhadap pembebasan hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah dan bagaimana petunjuk teknis ganti rugi terhadap hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Penilai Pertanahan yang selanjutnya disebut penilai adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah. 2. Pada praktiknya dalam pembebasan tanah khususnya menyangkut ganti rugi banyak masyarakat yang belum memahami tentang hak milik adalah fungsi sosial, dengan hambatan bahwa ada beberapa tanah dianggap keramat berdasarkan adat istiadat. Kemudian ada masyarakat yang kurang mengenai penetapan harga yang diberikan Pemerintah karena dianggap tidak layak dengan tanah.

Kata kunci: Kajian Yuridis, Implementasi, Ganti Rugi, Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pengadaan tanah menjadi instrumen pemerintah dalam menyediakan lahan untuk pembangunan demi kepentingan umum. Oleh karena itu, langkah pertama yang dilakukan oleh pemerintah adalah melakukan pengadaan tanah melalui proses pelepasan maupun pencabutan hak. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan pemerintah sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peranan pembangunan dalam masa sekarang ini, sangatlah dirasakan adanya peningkatan kebutuhan akan tanah untuk keperluan berbagai macam aspek dalam menumbuhkan pembangunan yang merata bagi lapisan masyarakat, terutama pembangunan memegang peranan yang sangat penting untuk melaksanakan kegiatan pembangunan. Dan untuk memenuhi kebutuhan tanah bagi pemerintah maupun perusahaan swasta, kecil sekali kemungkinannya menggunakan tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara dikarenakan persediaan tanahnya yang terbatas. Sebagai solusinya adalah menggunakan tanah-tanah hak rakyat dengan memberikan ganti kerugian kepada pemegang hak atas tanah. Sebagaimana ditentukan dalam UUPA pada Pasal 6 telah disebutkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Konsep fungsi sosial hak atas tanah sejalan dengan hukum adat yang menyatakan bahwa tanah dalam lingkungan masyarakat hukum adat adalah tanah kepunyaan bersama seluruh warga masyarakat yang dimanfaatkan bagi kepentingan bersama seluruh warga masyarakat yang bersangkutan. Untuk dapat memenuhi kebutuhan, setiap warga diberi kesempatan untuk memenuhi kebutuhan, diberi kesempatan untuk membuka, menguasai, mempunyai dan memanfaatkan bagian-bagian tertentu dari tanah adat milik bersama (*ulayat*).

Apabila suatu bagian tanah sudah diberikan kepada warga maka harus dimanfaatkan dan dipelihara sehingga tindakan penelantaran suatu bagian tanah dapat dinilai menyalahi tujuan pemberian hak atas tanah tersebut. Penguasa adat mempunyai kewenangan untuk mengambil kembali tanah-tanah yang ditelantarkan tersebut dan mengalihkan kepada warga masyarakat lainnya untuk dimanfaatkan. Dengan demikian, hak atas tanah menurut hukum adat bukan hanya berisi wewenang tetapi juga kewajiban untuk memanfaatkannya. Konsep pemilikan tanah menurut hukum adat tersebut kemudian diterima dalam UUPA sebagai hukum tanah nasional.

Ketentuan dalam UUPA tersebut memberi pemahaman bahwa tanah yang dimiliki oleh

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Dr. Cornelius Tangkere, SH, MH; Vonny A. Wongkar, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 15071101109

seseorang tidak hanya berfungsi bagi pemilik hak itu, tetapi juga bagi bangsa Indonesia secara keseluruhan. Sebagai konsekuensinya, penggunaan tanah tidak hanya berpedoman pada kepentingan pemegang hak, tetapi harus mengingat dan memerhatikan kepentingan masyarakat. Tanah mempunyai fungsi sosial dan pemanfaatannya harus dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat. Meskipun demikian, kepentingan individu atas tanah tetap dihormati dan dilindungi oleh hukum. Apabila kepentingan umum mendesak kepentingan individu sehingga kepentingan individu tersebut mengalami kerugian maka dia harus diberi ganti rugi secara layak.³

Untuk menjamin bahwa masyarakat tidak dirugikan dalam proses pembangunan, pemerintah berusaha mencegah atau mengurangi dampak permukiman kembali. Jika permukiman kembali tidak dapat dihindari, pemerintah harus membantu memulihkan mutu kehidupan dan mata pencaharian orang yang terkena dampak. Apabila memungkinkan tidak hanya memulihkan tetapi juga meningkatkan mutu kehidupan, khususnya bagi kelompok rawan/rentan.⁴

Oleh karena itu, berdasarkan pemikiran dan uraian tersebut diatas, maka judul yang akan diteliti yaitu, **“Kajian Yuridis Terhadap Implementasi Ganti Rugi Atas Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum.”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan ganti rugi terhadap pembebasan hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah?
2. Bagaimana petunjuk teknis ganti rugi terhadap hak milik atas tanah dalam pengadaan tanah?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif atau penelitian kepustakaan (*Library Research*), yaitu metode atau cara yang digunakan dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada.

³H. Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah, Untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia Publishing, 2007, hlm. 17-18.

⁴*Ibid*, hlm. 235.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Ganti Rugi Terhadap Pembebasan Hak Milik Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah

Pada tanggal 14 Januari 2012 Pemerintah telah mengesahkan UU No. 2 Tahun 2012 yang mana proses pengadaan tanah selanjutnya berdasarkan pada Undang-undang tersebut dan peraturan pelaksanaannya. Untuk melaksanakan UU No. 2 Tahun 2012 ini telah ditetapkan Perpres No. 71 Tahun 2012 yang kemudian dirubah dengan Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014, Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014, Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014, Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015, dan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015.

Sejak diberlakukan UU No. 2 Tahun 2012, maka secara hukum peraturan perundang-undangan terkait dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sudah tidak berlaku lagi kecuali UU No. 2 Tahun 2012 menentukan lain. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan kegiatan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan pihak yang membutuhkan tanah bahkan hubungan dengan tanah itu sendiri. Oleh karena pengadaan tanah termasuk salah satu kegiatan yang terkait dengan pihak pemegang hak dan pihak yang menginginkan beralihnya hak tersebut, maka proses peralihan hak itu berdasarkan peraturan perundang-undangan.

B. Pelaksanaan Ganti Rugi Terhadap Hak Milik Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah

Masalah ganti kerugian merupakan hal yang paling penting dalam proses pengadaan tanah. Pada dasarnya ganti rugi merupakan pemberian ganti kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya hak tersebut. Berdasarkan pengertian dari pengadaan tanah yang menyampaikan pemberian ganti kerugian yang layak. Adapun pelaksanaan ganti kerugian adalah sebagai berikut:

1. Penilaian Ganti Kerugian

Penilaian ganti kerugian dilakukan untuk menentukan nilai tanah yang akan dibebaskan dan digunakan sebagai dasar besaran ganti kerugian kepada yang berhak. Berdasarkan

Pasal 1 angka 11 UU No. 2 Tahun 2012 *juncto* Pasal 1 angka 11 Perpres No. 71 Tahun 2012 menyebutkan, "Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dan Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari BPN untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah". Pasal 1 angka 12 Perpres No. 71 Tahun 2012 menegaskan bahwa, "Penilai publik adalah penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian."

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.

2. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

Pelaksana pengadaan tanah melaksanakan musyawarah dengan pihak yang berhak dengan mengikutsertakan instansi yang memerlukan tanah dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak hasil penilaian dari Penilai diterima oleh ketua pelaksana pengadaan tanah dan undangan disampaikan paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum tanggal pelaksanaan musyawarah penetapan Ganti Kerugian. Musyawarah dapat dibagi dalam beberapa kelompok dengan mempertimbangkan jumlah pihak yang berhak, waktu dan tempat pelaksanaan musyawarah. Jika belum tercapai kesepakatan, musyawarah dapat dilaksanakan lebih dari 1 (satu) kali. Sebagaimana dituangkan dalam UU No. 71 Tahun 2012 Pasal 71 adalah sebagai berikut:

1. Dalam hal Pihak yang Berhak berhalangan hadir dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68, Pihak yang Berhak dapat memberikan kuasa kepada:
 - a. seorang dalam hubungan darah ke atas, ke bawah atau ke samping sampai derajat kedua atau

suami/istri bagi Pihak yang Berhak berstatus perorangan;

- b. seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi Pihak yang Berhak berstatus badan hukum; atau
 - c. Pihak yang Berhak lainnya.
2. Pihak yang Berhak hanya dapat memberikan kuasa kepada 1 (satu) orang penerima kuasa atas 1 (satu) atau beberapa bidang tanah yang terletak pada 1 (satu) lokasi Pengadaan Tanah.
 3. Dalam hal Pihak yang Berhak telah diundang secara patut tidak hadir dan tidak memberikan kuasa, Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian yang ditetapkan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.

Dalam hal Pihak yang Berhak telah diundang secara patut tidak hadir dan tidak memberikan kuasa, maka pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan oleh pelaksana pengadaan tanah. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan dalam Pasal 37 UU No. 2 Tahun 2012 *juncto* Pasal 72 Peraturan Presiden Tahun 2012 yang memuat:

- a. Pihak yang berhak yang hadir atau kuasanya, yang setuju beserta ganti kerugian yang disepakati;
- b. Pihak yang berhak yang hadir atau kuasanya, yang tidak setuju; dan
- c. Pihak yang berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa.

Jika 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 ditandatangani berita acara hasil musyawarah, dan pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Apabila masih ada pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan tersebut, maka dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada

Mahkamah Agung, dan Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. Putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

3. Pemberian Ganti Kerugian

Ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung, dan pada prinsipnya diserahkan langsung kepada pihak yang berhak dalam bentuk: uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, dan bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Bentuk ganti kerugian, baik berdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa bentuk ganti kerugian diberikan sesuai dengan nilai ganti kerugian yang nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan oleh panitia. Namun menurut Pasal 75 ayat (1) Perpres No. 71 Tahun 2012 menetapkan, "Dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 Pelaksana Pengadaan Tanah mengutamakan pemberian ganti rugi dalam bentuk uang."

a. Pemberian Ganti Kerugian dalam Bentuk Uang

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang dilakukan 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. Berdasarkan

Pasal 76 ayat (4) Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pemberian Ganti Kerugian dilakukan paling lama dalam 14 (empat belas) hari kerja sejak tanggal diterimanya validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.

Pemberian ganti kerugian dilakukan dengan pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak. Pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak disertai penyerahan bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah kepada pelaksana pengadaan tanah. Pembebasan ganti kerugian dibuktikan dengan kuitansi penerimaan ganti kerugian yang dibuat dengan rangkap 3 (tiga).

Pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak dibuat berita acara pemberian ganti kerugian dan berita acara pelepasan hak. Penandatanganan berita acara pemberian ganti kerugian dan berita acara pelepasan hak dilakukan secara bersamaan.

b. 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. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti sesuai dengan Pasal 78 Perpres No. 71 Tahun 2012 dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

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 pelaksana pengadaan tanah. Pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak dilakukan pada saat disepakati lokasinya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 Perpres No. 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. Pelaksanaan penyerahan ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti didokumentasikan dengan foto atau video.

c. Pemberian Ganti Kerugian dalam Bentuk Permukiman Kembali

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk permukiman kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 dan Pasal 79 Perpres No. 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 didasarkan atas kesepakatan dalam musyawarah bentuk ganti kerugian. Ganti kerugian dalam bentuk permukiman kembali, nilainya sama dengan nilai ganti kerugian dalam bentuk uang. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk permukiman kembali dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat 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. 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.

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk permukiman kembali dibuktikan dengan tanda terima penyerahan kepada Pihak yang Berhak. Penyerahan permukiman kembali dibuat dalam berita acara penyerahan. Pelaksanaan ganti kerugian dalam bentuk permukiman kembali didokumentasikan dengan foto atau video.

d. Pemberian Ganti Kerugian dalam Bentuk Kepemilikan Saham

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham sesuai dengan Pasal 80 Perpres No. 71 Tahun 2012 diberikan berdasarkan kesepakatan antara Pihak yang Berhak dengan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) 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, dan 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. Pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham 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.

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk saham dibuktikan dengan tanda terima penyerahan dalam bentuk kuitansi penerimaan ganti kerugian dalam bentuk saham kepada Pihak yang Berhak.

Penyerahan ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham dibuat dalam berita acara penyerahan. Pelaksanaan penyerahan ganti kerugian dalam bentuk

saham didokumentasikan dengan foto atau video.

e. Pemberian Ganti Kerugian dalam Bentuk Lain

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk lain sesuai dengan Perpres No.71 Tahun 2012 Pasal 81 merupakan gabungan dari 2 (dua) atau lebih bentuk ganti kerugian. Jangka waktunya menggunakan waktu paling lama dari gabungan bentuk ganti kerugian yang disepakati. Dalam hal 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, nilainya sama dengan nilai ganti kerugian bentuk uang. Pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam bentuk lain kepada Pihak yang Berhak dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah setelah memperoleh validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk lain dibuktikan dengan tanda terima penyerahan kepada Pihak yang Berhak. Penyerahan ganti kerugian dalam bentuk lain dibuat dalam berita acara penyerahan. Pelaksanaan penyerahan ganti kerugian dalam bentuk lain didokumentasikan dengan foto atau video.

3. Pemberian Ganti Kerugian dalam Keadaan Khusus

Pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Pasal 34 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, dapat diberikan dalam keadaan mendesak. Keadaan mendesak meliputi: bencana alam, biaya pendidikan, menjalankan ibadah, pengobatan, pembayaran hutang, dan/atau keadaan mendesak lainnya yang dibuktikan dengan surat keterangan dari lurah/kepala desa atau nama lain. Pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus diberikan setelah ditetapkannya lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sampai ditetapkannya nilai ganti kerugian oleh Penilai.

Pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus dilaksanakan inventarisasi dan identifikasi terhadap subjek dan objek pengadaan tanah, terhadap Pihak yang Berhak yang berada dalam keadaan mendesak. Pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus diberikan maksimal 25 (dua puluh lima) persen dari perkiraan ganti kerugian yang didasarkan atas Nilai Jual Objek Pajak tahun sebelumnya.

Pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus dalam rangka pengamanan sebagaimana dalam Peraturan Kepala BPN RI No. 5 Tahun 2012 Pasal 34 ayat (6) dilakukan terhadap:

- a. Tanah yang sudah terdaftar dicatat dalam sertifikat tanah dan buku tanah, bahwa sudah diberikan ganti kerugian sebesar 25 (dua puluh lima) persen dari perkiraan ganti kerugian yang didasarkan atas Nilai Jual Objek Pajak tahun sebelumnya.
- b. Tanah yang belum terdaftar dicatat dalam buku desa/kelurahan atau nama lain serta surat tanda alas hak tanahnya, bahwa sudah diberikan ganti kerugian sebesar 25 (dua puluh lima) persen dari perkiraan ganti kerugian yang didasarkan atas Nilai Jual Objek Pajak tahun sebelumnya.

Pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus yang belum terbit surat pemberian pajak terhutang tahun sebelumnya, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah mengajukan surat permohonan kepada kantor pajak setempat atau instansi yang membidangi urusan pajak untuk mendapatkan surat keterangan mengenai Nilai Jual Objek Pajak Tanah di lokasi pengadaan tanah.

Pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus sesuai dengan Peraturan Kepala BPN RI No. 5 Tahun 2012 Pasal 35 diberikan dalam bentuk uang melalui jasa perbankan atau pemberian secara tunai yang disepakati antara Pihak yang Berhak dan instansi yang memerlukan tanah. Perbankan yang ditunjuk membuka rekening tabungan atas nama Pihak yang Berhak. Pemberian ganti kerugian melalui jasa perbankan dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk. Pemberian ganti

kerugian dalam keadaan khusus dibuktikan dengan kuitansi penerimaan ganti kerugian.

4. Penitipan Ganti Kerugian (Konsinyasi)

Dalam proses pengadaan tanah sering terjadi perbedaan pendapat mengenai besar dan/atau bentuk ganti kerugian. Untuk menetapkan ganti kerugian yang dapat disepakati oleh para pihak yang dilakukan dengan beberapa cara seperti penetapan ganti rugi oleh panitia pengadaan tanah, pengajuan gugatan ke pengadilan, dan beberapa cara lain yang dapat menimbulkan suatu kesepakatan mengenai ganti rugi. Apabila dengan cara-cara tersebut masih tetap tidak membawa hasil, maka dapat digunakan alternatif penyelesaian dengan cara konsinyasi atau penitipan ganti kerugian di pengadilan negeri. Penitipan ganti kerugian pada Pengadilan Negeri atau konsinyasi dilakukan oleh Pengadilan Negeri di wilayah lokasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Penitipan ganti kerugian sesuai ketentuan pada Pasal 86 ayat (3) Perpres No. 71 Tahun 2012.

Dalam hal ganti kerugian yang dititipkan di pengadilan negeri oleh Pihak yang Berhak disertai surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Pengambilan ganti kerugian terhadap objek pengadaan tanah menjadi jaminan di bank, ganti kerugian dapat diambil di pengadilan negeri setelah adanya surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dan surat persetujuan dari pihak bank atau pihak pemegang hak tanggungan. Pengambilan ganti kerugian, Pihak yang Berhak menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Dalam hal ini Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah tidak lagi menjabat sebagai ketua pelaksana. Surat pengantar diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Pertanahan setempat.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penilai Pertanahan yang selanjutnya disebut penilai adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang

telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah.

2. Pada praktiknya dalam pembebasan tanah khususnya menyangkut ganti rugi banyak masyarakat yang belum memahami tentang hak milik adalah fungsi sosial, dengan hambatan bahwa ada beberapa tanah dianggap keramat berdasarkan adat istiadat. Kemudian ada masyarakat yang kurang mengenai penetapan harga yang diberikan Pemerintah karena dianggap tidak layak dengan tanah.

B. Saran

1. Pemerintah kota/kabupaten membuat estimasi pemetaan harga tanah sesuai dengan perkembangan yang ada dalam masyarakat. Agar hak-hak masyarakat dapat dijamin tentang kelayakan penetapan harga tanah dan tidak terjadi kesulitan di kemudian hari.
2. Sebelum melakukan pelaksanaan pembebasan minimal dua tahun Pemerintah sudah dapat melakukan sosialisasi yang berdampak pada pembebasan tanah. Agar tidak ada spekulasi tanah yang akan membeli tanah tersebut, sehingga melindungi masyarakat tidak tergoda untuk membeli tanah spekulasi. Sosialisasi itu pula menjelaskan kepada masyarakat secara transparan dan apa yang menjadi hak dari masyarakat serta kewajiban dalam hal menghadapi rencana pembebasan tanah tersebut.
3. Kekeliruan dalam proses penitipan ganti kerugian di pengadilan atau konsinyasi dikarenakan tidak sesuai dengan definisi serta asas yang tercantum dalam UU No. 2 Tahun 2012 dan ada baiknya dipikirkan secara matang-matang dan dicabut karena prinsip konsinyasi hanya berlaku pada hutang piutang, dan juga tidak sesuai dengan konsep kepemilikan masyarakat terhadap tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Nurus Zaman, *Politik Hukum Pengadaan Tanah, Antara Kepentingan Umum Dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Bandung: PT Refika Aditama, 2016.
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Cetakan Keempat, Jakarta Timur: Ghalia Indonesia, 1982.
- Yance Arizona, "*Demokrasi Indonesia di Bawah Tirani Modal. Panel Tirani Modal dan Ketatanegaraan*", Makalah disampaikan dalam Konferensi Warisan Otoritarianisme Selasa, 5 Agustus 2008 di FISIP Universitas Indonesia.
- H. Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah, Untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia Publishing, 2007.
- Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum, Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- M. Marwan & Jimmy P, *Kamus Hukum*, Surabaya: Reality Publisher, 2009.
- Jarot Widya Muliawan, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Yogyakarta: Buku Litera, 2016.
- Djoni Sumardi Gozali, *Hukum Pengadaan Tanah, Asas Kesepakatan dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta: UII Press, 2018.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000.
- PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**
- Burgelijk Wetboek voor Indonesie* (BW Indonesia);
- Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, dapat diberikan dalam keadaan mendesak.
- Putusan Perkara Nomor 002/PUU-I/2003 mengenai Pengujian UU Nomor 22/2001 tentang Minyak dan Gas Bumi.

INTERNET

- <http://www.negarahukum.com/hukum/prinsip-prinsip-pengadaan-tanah-untuk-kepentingan-umum.html>
- <http://cindy-cindyaritonang.blogspot.com/2012/01/pengertian-musyawaharah.html>
- <http://il-pustakawanhukum.blogspot.com/2014/03/perbandingan-antara-keppres-nomor-55.html>
- <http://mkn-unsri.blogspot.com/2011/01/negara-dan-hak-rakyat-atas-tanah-posted.html>
- <http://radityowisnu.blogspot.com/2012/06/wanprestasi-dan-ganti-rugi.html>
- <https://sardarafika.wordpress.com/2017/09/27/ganti-kerugian-kualifikasi-peristiwa-yang-menimbulkan-kerugian-pada-kosumen/>