

**PROSES HUKUM PENETAPAN PEMBERIAN
GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH BAGI
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN
UMUM¹**

Oleh: Melinda A. Kandoli²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini untuk mengetahui untuk proses hukum pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan penetapan pemberian ganti rugi atas nilai objek pengadaan tanah yang diberikan langsung kepada pihak yang berhak sesuai hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah. Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif, disimpulkan: 1) Proses hukum pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dilakukan melalui musyawarah penetapan ganti kerugian yang dilakukan oleh lembaga pertanahan 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. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan. 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. Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan; 2) Pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah yang ditetapkan dalam musyawarah kepada pihak yang berhak 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. Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang hak atas tanah.

Kata kunci: Proses Hukum, Penetapan Pemberian Ganti Kerugian, Pengadaan Tanah Bagi, Pembangunan, Kepentingan Umum

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menjelaskan dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu menyelenggarakan pembangunan. Salah satu upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan Pemerintah adalah pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara.

Hukum tanah nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah, serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada negara berupa kewenangan untuk mengadakan pengaturan, membuat kebijakan, mengadakan pengelolaan, serta menyelenggarakan dan mengadakan pengawasan yang tertuang dalam pokok-pokok Pengadaan Tanah sebagai berikut:

1. Pemerintah dan Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum dan pendanaannya.
2. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan:
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah;
 - b. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah;
 - c. Rencana Strategis; dan

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Daniel F. Aling.SH; Roosje M.S. Sarapun.SH.MH.

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 15071101176.

- d. Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.
3. Pengadaan Tanah diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pemangku dan pengampu kepentingan.
 4. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.
 5. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.³

Intensitas pembangunan yang semakin meningkat dan keterbatasan persediaan tanah membawa dampak semakin sulitnya memperoleh tanah untuk berbagai keperluan, melonjaknya harga tanah secara tidak terkendali dan kecenderungan perkembangan penggunaan tanah secara tidak teratur, terutama di daerah-daerah strategis. Melonjaknya harga tanah membuat pemerintah semakin sulit melakukan pembangunan untuk penyediaan prasarana kepentingan umum.⁴

Seiring dengan perkembangan masyarakat dan untuk memperlancar jalannya pembangunan untuk kepentingan umum, di satu pihak pemerintah memerlukan areal tanah yang cukup luas. Pada pihak lain pemegang hak atas tanah yang akan digunakan tanahnya oleh pemerintah untuk kepentingan pembangunan tidak boleh dirugikan. Untuk mengatur hal tersebut diperlukan adanya suatu peraturan hukum yang dapat diterima oleh masyarakat.⁵ Ganti kerugian yang layak dan adil untuk pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan oleh Lembaga Pertanahan yakni Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di

bidang pertanahan. Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang berhak untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Kenyataan menunjukkan dapat saja terjadi tidak ada kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, oleh pihak yang berhak dengan pemerintah sehingga pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat setelah musyawarah penetapan ganti kerugian. Pengadilan negeri akan memutus bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian sejak diterimanya pengajuan keberatan. Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Mahkamah Agung wajib memberikan putusan setelah permohonan kasasi diterima.

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana proses hukum pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum ?
2. Bagaimana penetapan pemberian ganti rugi atas nilai objek pengadaan tanah yang diberikan langsung kepada pihak yang berhak sesuai hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah ?

C. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam menyusun skripsi ini ialah metode penelitian hukum normatif. Data sekunder yang digunakan diperoleh melalui studi kepustakaan. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer yaitu: peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Bahan hukum sekunder terdiri dari literatur-literatur, artikel dan jurnal hukum serta informasi dari media cetak dan elektronik yang relevan dengan penulisan ini. Bahan hukum tersier terdiri dari kamus umum dan kamus hukum untuk menjelaskan pengertian dari istilah hukum yang digunakan dalam penulisan ini.

PEMBAHASAN

³Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

⁴Erlina B. *Analisis Perlindungan Hukum Prosedur Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Dalam I Ketut Seregig, Tami Rusli, S. Endang Prasetyawati, Zainab Ompu Jainah, Noviasih Muharam, Erlina B, Marsudi Utoyo, Didik Mawardi. Jurnal. *Perkembangan Pembangunan Hukum di Indonesia*. Universitas Bandar Lampung (UBL) Press. 2017. hlm. 105-106 (Lihat Rini Mulyanti, "Analisis Pengadaan Tanah untuk kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Jorr West 2)", Universitas Indonesia, Jakarta, 2013. hal. 1).

⁵*Ibid.* hlm. 106.

A. Proses Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini juga sejalan dengan Undang Undang Pokok Agraria tentang fungsi sosial tanah bahwa jika dalam keadaan terpaksa pemerintah bisa mengambil atau menguasai tanah dalam rangka kepentingan umum. Meskipun dalam pemberian hak milik tanah memiliki hak turun temurun dan paling kuat namun jika kepentingan umum menghendaki maka hak milik yang kuat tersebut bisa hapus, demi kepentingan bangsa dan negara. Pengadaan tanah harus benar-benar dimaksudkan untuk kepentingan umum yang dituangkan dalam rencana pengadaan tanah oleh instansi terkait.⁶

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pada 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.
- (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).

Persoalan ganti rugi dalam pengadaan tanah adalah menjadi masalah yang biasanya dapat menghambat pengadaan tanah, rakyat sering tidak dapat menerima harga tanah yang telah ditetapkan oleh pemerintah karena dianggap terlalu rendah dan tidak dapat menjamin kesejahteraan kehidupan lebih lanjut. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini dalam penafsirannya juga tidak jarang menimbulkan masalah, pemerintah menilai pengadaan tanah menjadi penting sebagai fungsi sosial yang dapat memberikan kemudahan dan kemakmuran rakyat secara umum namun disisi lain rakyat yang terkena dengan pengadaan tanah sering tidak menerima sebagai pembangunan untuk kepentingan umum karena menganggap dapat merugikan. Kepentingan umum dalam pengadaan tanah perlu ditetapkan kriteria khusus sehingga dalam menetapkan lokasi

⁶Erlina B. *Op.Cit.* hlm. 107. (Lihat Heryantoro, "Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", <http://www.kompasiana.com/herybekasi/pengadaan-tanah-untuk-kepentingan-umum>, 2017. hlm. 3).

pembangunan kepentingan umum sudah sesuai dengan indikasi dari kepentingan umum.⁷

Musyawarah dalam penetapan harga terhadap tanah yang dijadikan sebagai objek pembebasan antara pemerintah dan rakyat yang mempunyai hak atas tanah adalah menjadi cara yang efektif dalam memberikan rasa keadilan terhadap rakyat manakala penetapan harga dapat disepakati dalam musyawarah tersebut karena tidak ada unsur pemaksaan dari pemerintah namun berdasarkan kesadaran dari pemegang hak atas tanah. Tetapi rasa keadilan jauh dirasakan oleh masyarakat jika dalam pengadaan tanah proses pembayaran ganti rugi dilakukan dengan paksaan melalui lembaga konsinyasi dalam hal ini pengadilan sebagai tempat penitipan ganti rugi yang telah ditetapkan oleh pemerintah dan atau putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.⁸

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pasal 1 angka 11. 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.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, mengatur mengenai Penilaian Ganti Kerugian. Pasal 31 ayat:

- (1) Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana

dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah.

Penjelasan Pasal 31 ayat (1) Ketentuan peraturan perundang-undangan yang dimaksud adalah ketentuan mengenai pengadaan barang/jasa instansi pemerintah. Pasal 32 ayat:

- (1) Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan.
- (2) Pelanggaran terhadap kewajiban Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

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

⁷*Ibid.* hlm. 108 (Lihat Hamdi, "Penyelesaian Sengketa Penetapan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Kajian Terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012)", Dalam Jurnal IUS Vol II Nomor 4, Mataram, Universitas Mataram, 2014. hlm. 81).

⁸*Ibid.* hlm. 109 (Lihat Hamdi, "Penyelesaian Sengketa Penetapan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Kajian Terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012)", Dalam Jurnal IUS Vol II Nomor 4, Mataram, Universitas Mataram, 2014. hlm. 81).

yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang 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 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.

B. Penetapan Pemberian Ganti Kerugian Atas Nilai Objek Pengadaan Tanah Sesuai Hasil Penilaian Yang Ditetapkan Dalam Musyawarah

Peran masyarakat terhadap pembangunan ini tidak terbatas kepada kesediaan untuk mengorbankan tanahnya saja, akan tetapi ada peran yang lebih penting lagi yaitu ikut serta memelihara dan mengamankan hasil pembangunan. Pihak pemerintah juga harus sadar bahwa tanpa adanya peran aktif dari masyarakat pembangunan tidak akan berjalan dengan baik. Peran aktif masyarakat ini dimulai dari kesediaan mengorbankan tanahnya demi pembangunan kepentingan umum sampai dengan ikut mengamankan hasil pembangunan.⁹

Seringkali pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan mengorbankan rakyat pemilik tanah. Dalam banyak kasus sudah sering muncul masyarakat yang terkena dampak dari pengadaan tanah menjadi korban.

⁹M. Hamidi Masykur dan Harinanto Sugiono. *Conflict Of Norm Antara Pencabutan Hak Dan Penitipan Ganti Kerugian Di Pengadilan Dalam Penyelesaian Sengketa Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jurnal Hukum Acara Perdata. Vol. 4, No. 1, Januari-Juni 2018 ISSN. 2442. (Lihat Mudakir Iskandar Syah, 2007, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Jala Permata, Jakarta, hlm. 20-240.

Standar hidup mereka tidak membaik, justru sebaliknya, yaitu turun terpuruk, miskin dan kemudian hidup dalam keadaan tidak layak. Tentu hal itu tidak dikehendaki karena dalam pembangunan nasional seharusnya kekayaan alam dalam hal ini tanah harus dimanfaatkan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat bukan untuk segelintir orang saja.¹⁰

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

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.

¹⁰*Ibid.* hal. 61 (Lihat Sudjarwo Marsoem dkk, 2015, *Pedoman Lengkap Ganti Untung Pengadaan Tanah*, Renebook, Jakarta, hlm. 14).

- (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.

Setiap pengadaan tanah melibatkan banyak pihak, seperti pemerintah, investor swasta, kontraktor proyek, konsultan, lembaga penilai tanah, hingga masyarakat pemilik tanah. Jika setiap pihak yang terlibat memiliki motif yang berbeda-beda atau agenda tersembunyi terhadap proyek, maka benturan kepentingan akan muncul. Benturan kepentingan akan semakin meruncing jika masing-masing pihak tidak bersedia melakukan penyesuaian untuk mencapai kesepakatan. Yang sering terjadi adalah pemerintah dan investor swasta menghendaki rendahnya nilai kompensasi. Sebaliknya, pemilik tanah menilai tanahnya adalah aset berharga yang nilainya tinggi sehingga akan berupaya untuk meminta kompensasi setinggi mungkin.¹¹

Musyawarah penetapan ganti kerugian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, merupakan sarana bagi pihak pemerintah dan masyarakat untuk membuat kesepakatan mengenai pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah yang dapat diberikan langsung kepada pihak yang berhak sesuai hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah. Forum musyawarah ini tentunya diharapkan dapat menyelesaikan masalah-masalah yang dapat menimbulkan sengketa apabila tanah sangat diperlukan bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Pemegang hak atas tanah tentunya melalui forum musyawarah ini dapat memperoleh kesepakatan dengan pemerintah mengenai besar ganti rugi yang akan diberikan atas tanah dan tentunya dengan memperhatikan bahwa ganti kerugian tersebut haruslah layak dan adil.

¹¹*Ibid.* hlm. 59 (Lihat Sudjarwo Marsoem. *dkk*, 2015, *Pedoman Lengkap Ganti Untung Pengadaan Tanah*, Renebook, Jakarta, hlm. 96).

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Proses hukum pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dilakukan melalui musyawarah penetapan ganti kerugian yang dilakukan oleh lembaga pertanahan 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. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan. 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. Pengadilan negeri memutuskan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.
2. Pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah yang ditetapkan dalam musyawarah kepada pihak yang berhak 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. Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang hak atas tanah.

B. SARAN

1. Proses hukum pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, yang dilakukan oleh lembaga pertanahan dengan pihak yang berhak perlu dilaksanakan sesuai dengan hasil penilaian ganti rugi yang telah disampaikan oleh penilai yaitu 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 dan disampaikan kepada lembaga pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian.

2. Pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah yang ditetapkan dalam musyawarah kepada pihak yang berhak prinsipnya harus diserahkan langsung kepada pihak yang berhak atas ganti kerugian. Berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung. 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.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdoel, *Pengantar Hukum Indonesia*, Ed. 2. Rajawali Pers Jakarta, 2009.
- 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.
- Apeldoorn Van, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2011.
- Bakri Muhammad, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Yogyakarta, 2007.
- B. Erlina *Analisis Perlindungan Hukum Prosedur Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Dalam I Ketut Seregig, Tami Rusli, S. Endang Prasetyawati, Zainab Ompu Jainah, Noviasih Muharam, Erlina B, Marsudi Utoyo, Didik Mawardi. Jurnal. *Perkembangan Pembangunan Hukum di Indonesia*. Universitas Bandar Lampung (UBL) Press. 2017.
- Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Edi As Adi, *Hukum Acara Perdata Dalam Perspektif Mediasi (ADR) di Indonesia*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2012.

- Hamdi. *Penyelesaian Sengketa Penetapan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum* (Kajian Terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012) *The Dispute Settlement Of Procurement Land Determination Compensation (Study on the Law Number 2 Year 2012 on Land Procurement for Public Interest Development)* Jurnal IUS | Vol II | Nomor 4 | April 2014 | Kajian Hukum dan Keadilan.
- Hamzah Andi. *Terminologi Hukum Pidana*, (Editor) Tarmizi, Ed. 1. Cet. 1. Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Husen Alting, *Dinamika Hukum Dalam Pengakuan dan Perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah, (Masa Lalu, Kini Dan Masa Mendatang)* Cetakan II, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2011.
- Limbong Bernhard, *Konflik Pertanahan*, Cetakan Pertama, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012.
- Marbun Rocky, Deni Bram, Yuliasara Isnaeni dan Nusya A., *Kamus Hukum Lengkap (Mencakup Istilah Hukum & Perundang-Undangan Terbaru)*, Cetakan Pertama, Visimedia, Jakarta. 2012.
- Masykur Hamidi M. dan Harinanto Sugiono. *Conflict Of Norm* Antara Pencabutan Hak Dan Penitipan Ganti Kerugian Di Pengadilan Dalam Penyelesaian Sengketa Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan. *Jurnal Hukum Acara Perdata*. Vol. 4, No. 1, Januari-Juni 2018 ISSN. 2442.
- Masriani Tiena Yulies, *Pengantar Hukum Indonesia*, Cetakan Kelima, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Raharjo Satjipto, *Hukum dan Perubahan Sosial Suatu Tinjauan Teoretis Serta Pengalaman-Pengalaman di Indonesia*, Genta Publishing, Yogyakarta, Oktober 2009.
- Rajagukguk Erman, *dkk, Hukum Perlindungan Konsumen*, (Penyunting) Husni Syawali dan Neni Sri Imaniyati, Cetakan I. CV. Mandar Maju. Bandung, 2000.
- Salim H S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* Cetakan Keenam. Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Sampara Said, *dkk, Buku Ajar Pengantar Ilmu Hukum*, cetakan II, Total Media, Yogyakarta, 2011.
- Silondae Akbar Arus dan Wirawan B. Ilyas, *Pokok-Pokok Hukum Bisnis*, Salemba Empat, Jakarta, 2011.
- Taufik H. Simatupang, *Aspek Hukum Periklanan Dalam Perspektif Perlindungan Konsumen*, Cetakan ke-1. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- Siswanto Sunarso, *Hukum Pidana Lingkungan Hidup Dan Strategi Penyelesaian Sengketa*, PT. Cetakan Pertama, Rineka Cipta, Jakarta, 2005.
- Soermihardjo Soedjarwo, *Mengkritisi Undang-Undang Pokok Agraria Meratas Jalan Menuju Penataan Kembali Politik Agraria Nasional*, Cet. 1 Cerdas Pustaka, Jakarta, 2009.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cetakan Keenam, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2009.
- Suhanan Yosua, *Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, Restu Agung, Jakarta, 2010.
- Sukadana Made I., *Mediasi Peradilan (Mediasi Dalam Sistem Peradilan Perdata Indonesia Dalam Rangka Mewujudkan Proses Peradilan Yang Sederhana, Cepat dan Biaya Ringan)*, PT. Prestasi Pustaka Publisher. Jakarta, 2012.
- Tutik Triwulan Titik, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, Jakarta, 2006.
- Witanto D.Y., *Hukum Acara Mediasi (Dalam Perkara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum dan Peradilan Agama Menurut PERMA No. 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan)*, Alfabeta, 2011.
- Yosua Suhanan, *Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, Restu Agung, Jakarta, 2010.
- INTERNET
<https://beritamanado.com/> Tim Pengadaan Tanah Dianggap “Biang Kerok” Belum Tuntasnya Pembebasan Lahan Tol. Diakses 3/31/2019 8:36 Wita.