

TINJAUAN YURIDIS GANTI RUGI LAHAN MASYARAKAT MENURUT PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN STUDI KASUS PEMBANGUNAN BENDUNGAN KUWIL KAWANGKOAN¹

Oleh :

Clifert Marcello Rumampuk²
Maarthen Youseph Tampanguma³
Frits Marannu Dapu⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami pengaturan dalam memberikan ganti rugi terhadap pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan untuk mengetahui dan memahami proses ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang berhak dalam pengadaan tanah. Metode yang digunakan adalah penelitian normatif, dengan kesimpulan yaitu: 1. Pengaturan yang diterapkan dalam memberikan ganti rugi terhadap pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Indonesia telah diatur secara komprehensif melalui UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum beserta peraturan turunannya. Prinsip dasar dari pengaturan ini adalah memberikan ganti rugi yang adil, layak, dan sesuai dengan nilai pasar bagi pihak yang berhak. 2. Proses ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah mengikuti tahapan yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dan peraturan terkait lainnya. Mekanisme ini mencakup penilaian oleh penilai independen (Appraisal) untuk menentukan besaran ganti rugi yang akan diberikan. Namun, dalam praktiknya, terdapat kendala berupa perbedaan persepsi mengenai nilai ganti rugi yang adil dan resistensi masyarakat, yang menyebabkan sengketa atau memperlambat proses pengadaan tanah.

Kata Kunci : *ganti rugi lahan masyarakat, bendungan kuwil*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Istilah “Pengadaan Tanah” menjadi terkenal setelah diterbitkan Keputusan Presiden Nomor 55

Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Istilah Pengadaan tanah juga dipakai dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, dan sekarang diperbaharui menjadi Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012.

Peraturan hukum tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan segala peraturan yang terkait di Indonesia telah mengalami proses perkembangan sejak unifikasi Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Paraturan dasar Pokok-Pokok Agraria. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam perkembangan hukum pertanahan di Indonesia dilakukan dengan cara dan menggunakan lembaga hukum yang pertama yaitu pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.⁵

Pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 tahun 1975 pada tanggal 3 Desember 1975 tentang ketentuan-ketentuan mengenai tata cara pembebasan tanah yang diikuti oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 tertanggal 5 April 1976 tentang penggunaan acara pembebasan tanah oleh pihak swasta dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 tahun 1985 tentang tata cara pengadaan tanah untuk keperluan proyek pembangunan di wilayah kecamatan pada tanggal 1 Agustus 1985.⁶

Delapan tahun kemudian lahir Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum pada tanggal 17 Juni 1993. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 ini dilengkapi juga dengan keluarnya Peraturan pelaksananya dalam bentuk Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1994 tentang ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993 dan kemudian digantikan oleh Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pada tanggal 3 Mei 2005.

Penerbitan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dimaksud untuk lebih memberikan dasar normatif bagi pengadaan tanah oleh pemerintah karena sebelumnya hanya didasarkan pada Keputusan Presiden. Penerbitan Perpres tersebut disesuaikan dengan Undang-Undang nomor 10 tahun 2004

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 19071101590

³ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 46.

⁶ Akhmad Safik, *Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Cet.1, Fakultas Hukum Universitas Indonesia Lembaga studi Hukum dan Ekonomi, Jakarta, 2006, hlm.1

yang mengatur tata urutan peraturan pemerintah adalah peraturan presiden.⁷

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 banyak mendapat kritik dan menuai kontroversi, kenyataannya apa yang ditentukan dalam Peraturan Presiden tersebut mendapat reaksi negatif dari masyarakat luas terutama organisasi-organisasi massa, cerdik pandai, para pemerhati Hukum Tanah Nasional bahkan dari sebagian anggota Dewan Perwakilan Rakyat Indonesia yang menyatakan ketidak setujuannya mengenai materi yang diatur maupun isi pengaturannya dalam bentuk pernyataan-pernyataan dan tulisan dalam media cetak dan televisi.⁸

Menanggapi reaksi negatif tersebut, pada tanggal 5 Juni 2006 oleh Presiden ditandatangani Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Tujuan dari diterbitkannya Peraturan Presiden nomor 65 Tahun 2006 ini adalah untuk lebih meningkatkan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang sah dan kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.⁹

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 ini dilengkapi oleh keluarnya peraturan pelaksanaanya dalam bentuk Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007.

Menurut Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bahwa yang dimaksud dengan pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Pengertian kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat (Pasal 1 angka (6) UU No.2 Tahun 2012).

Pasal 1 angka (10) UU No.2 Tahun 2012 yaitu pengertian ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Dalam pasal 3 UU No. 2 Tahun 2012 dinyatakan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan “menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran

bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.¹⁰

Pasal 35 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Pasal 67 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 mengatur bahwa jika ada sisa tanah yang tidak dapat difungsikan lagi setelah pengadaan tanah untuk kepentingan umum, pemiliknya berhak meminta penggantian seluruh tanahnya. Sisa tanah yang tidak dapat difungsikan adalah tanah yang tidak lagi sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula.

Peraturan Undang-undang terbaru mengenai pengadaan tanah, yaitu UU Nomor 6 Tahun 2023, telah menggantikan beberapa ketentuan yang sebelumnya diatur dalam UU Nomor 11 Tahun 2020. Selain itu, peraturan ini juga mengatur pengadaan tanah untuk kepentingan umum terutama di Kawasan Industri Hulu dan Hilir Minyak dan Gas yang dikuasai oleh instansi pemerintah dan badan usaha negara. PP No. 19/2021 juga turut diatur dalam perubahan ini. Perubahan tersebut mengklarifikasi peran Kementerian Agraria dalam perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. Konsultasi Publik terkait Pengadaan Tanah juga diubah dengan kewajiban mendapatkan kesepakatan lokasi rencana dari Pengelola dan Pengguna Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah. Konsultasi dilaksanakan dengan masyarakat terdampak di lokasi rencana pembangunan. Jika pihak yang berhak tidak hadir setelah 3 undangan, dianggap menyetujui.

Undang-Undang Cipta Kerja juga mengatur bahwa terhadap tanah dengan luas tidak lebih dari 5 (lima) hektare, konsultasi publik dapat dilakukan secara langsung antara instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak dengan penetapan lokasi hanya dilakukan oleh bupati/wali kota.

Pasal 34 UU Cipta Kerja juga mengubah ketentuan mengenai Nilai Ganti Kerugian.

Perubahan juga terjadi pada Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dimana peraturan tersebut telah diubah dengan PP Nomor 39 tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

⁷ Rubaie, Achmad, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hlm.10

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan*

Pelaksanaannya, Edisi Revisi Cetakan 11, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. Lx.

⁹ Rubaie, 2007, Op.Cit, hlm. 11.

¹⁰ Umar Said Sugiharto dan Suratman, *Hukum Pengadaan Tanah*, Setara Press, Malang, 2015, hlm. 106.

Penetapan PP No. 39 Tahun 2023 telah mengubah beberapa ketentuan pada PP No. 19 Tahun 2021 antara lain terdapat 26 (dua puluh enam) Pasal perubahan, 5 (lima) Pasal penambahan yakni Pasal 42A, Pasal 49A, Pasal 65A, Pasal 85A, dan Pasal 94A, serta menghapus 2 (dua) Pasal yaitu Pasal 70 dan Pasal 127. Salah satu ketentuan yang ditambahkan pada Pasal 1 yakni adanya penjelasan mengenai Penilai Pemerintah yang merupakan pegawai negeri sipil yang diberi tugas, wewenang, hak dan kewajiban secara penuh untuk melaksanakan kegiatan di bidang penilaian.

Ditetapkannya PP No. 39 Tahun 2023, diharapkan dapat menyelaraskan dan memberikan kepastian hukum yang lebih relevan dengan perkembangan zaman khususnya dalam hal penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Perubahan-perubahan yang dilakukan terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum diharapkan agar proses pembangunan infrastruktur dapat menjadi lebih mudah dan memberi manfaat bagi seluruh *stakeholder* dalam proses pembangunan infrastruktur.

Penggantian ganti kerugian yang tidak sesuai seringkali menjadi pemicu konflik dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan umum. Kenyataan yang ada bahwa proses ganti kerugian seringkali tidak layak dan adil terhadap pemegang hak atas tanah.

Hal tersebut dapat menimbulkan terjadinya permasalahan pertanahan dan/atau sengketa tanah, sehingga dalam pelaksanaannya perlu dilakukan dan dilaksanakan dengan sangat teliti sesuai dengan maksud dan perintah undang-undang, seperti kasus yang penulis gunakan dalam penelitian ini, yaitu pembangunan bendungan kuwil Kawangkoan yang berlokasi di Kabupaten Minahasa Utara.

Sebagai informasi tambahan bahwa Kawangkoan merupakan salah satu desa yang ada di Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara, Provinsi Sulawesi Utara, Indonesia. Kabupaten Minahasa Utara memiliki 10 kecamatan, 6 kelurahan dan 125 desa (dari total 171 kecamatan, 332 kelurahan dan 1.507 desa di seluruh Sulawesi Utara). Pada tahun 2017, jumlah penduduknya sebesar 217.660 jiwa dengan luas wilayahnya 918,49 km² dan sebaran penduduk 237 jiwa/km². Sedangkan di Desa Kawangkoan, berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik Kabupaten Minahasa Utara jumlah penduduk di

Kecamatan Kalawat tahun 2022-2023 berjumlah 34.075 jiwa dan luas 39,03 km².

Menurut berita yang penulis kutip dari Detik News yang dirilis hari Jumat tanggal 20 Januari 2023 berjudul “Jeritan Warga Sulut soal Ganti Rugi Lahan Bendungan yang Diresmikan Jokowi”, dimana dalam berita tersebut dikabarkan ada salah satu warga bernama Sendie Sumarauw yang mengaku pembayaran ganti rugi sudah lama tidak terealisasi padahal proses pembangunan bendungan sudah selesai dan akan diresmikan.¹¹

Persoalan yang sama juga dialami keluarga penulis sendiri, Ibu Marie Sumeisey yang memiliki sebidang tanah pertanian yang terletak di jaga I (satu) Desa Kolongan Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara, berdasarkan Surat Keterangan Pengukuran Tanah dari Pemerintah Desa Kolongan terdaftar pada Register No. 404 Folio Nomor 97 dengan luas ± 40.516 m² (empat puluh ribu lima ratus enam belas meter persegi) dengan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah dari Pemerintah Desa Kolongan yang diterbitkan tanggal 12 November 2018, Nomor 1423/SKKT/KOL/XI-2018. Dalam hal ini terkena dampak pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, namun tidak kunjung terselesaikan dan tidak mendapatkan ganti kerugian yang layak dan adil.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan dalam memberikan ganti rugi terhadap pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum?
2. Bagaimana proses ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang berhak dalam pengadaan tanah?

C. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode Yuridis Normatif.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Dalam Memberikan Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Konflik pertanahan menjadi isu nasional karena jumlahnya yang tinggi dan banyaknya kendala dalam penyelesaiannya. Konflik pertanahan yang rumit dan tak kunjung mereda dewan ini disebabkan oleh kelemahan regulasi dan adanya kesalahan penerapan hukum pertanahan sehingga dalam pelaksanaannya

¹¹ <https://www.detik.com/sulsel/berita/d-6525126/jeritan-warga-sulut-soal-ganti-rugi-lahan-bendungan-yang-diresmikan-jokowi> diakses pada 5 Maret 2024.

kepentingan pemegang hak atas tanah tidak terlindungi dengan pasti. Tidak adanya stabilitas politik dan otoritas pemerintah yang sangat tinggi juga menyebakan masalah agrarian terabaikan.¹² Tidak mengherankan jika gagasan reformasi hukum agraria semakin gencar dibicarakan oleh banyak pihak sebagai jalan penyaluran dari konflik agrarian yang mencuat ke permukaan dalam kurun tiga dekade terakhir.¹³

Pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan sesungguhnya memiliki sejarah yang panjang karena telah ada sejak zaman kolonial yang dikenal dengan istilah *Onteiening*. Dasar hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1976, Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 1995, Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006. Peraturan-peraturan tersebut kemudian dicabut setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, menyebutkan bahwa : kegiatan menyediakan tanah dengan cara member ganti kerugian yang layak dan adil. Lebih lanjut dalam Pasal 1 angka (6) disebutkan bahwa : kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran. Pasal 1 angka (10) menyebutkan bahwa penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses. Terminologi pengadaan tanah sesungguhnya tidak dikenal dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, karena berdasarkan Pasal 27, Pasal 34 serta Pasal 40 UUPA mengenai berakhirnya hak milik atas tanah hanya dikenal perbuatan hukum pelepasan hak atas tanah dan penyerahan hak atas tanah. Di samping itu berdasarkan Pasal 18 UUPA dikenal pula perbuatan hukum pencabutan hak atas tanah. Perbuatan pelepasan hak atas tanah dilakukan bilamana subjek hak atas tanah mendapatkan permintaan dari negara yang dilakukan oleh pemerintah/pemerintah daerah yang menghendaki hak atas tanah untuk kegiatan pembangunan bagi kepentingan umum (*public interest*) berdasarkan ketentuan Pasal 6 bahwa semua hak atas tanah

berfungsi sosial. Sedangkan penyerahan hak atas tanah terjadi bilamana hak atas tanah selain hak milik diserahkan oleh subjek haknya kepada negara (pemerintah) sebelum jangka waktunya berakhir karena ketentuan Pasal 6 pula.¹⁴

Implikasi hukum terkait dengan perbuatan hukum pelepasan hak atas tanah maupun pelepasan hak atas tanah sama yakni hapusnya hak atas tanah dari subjek hukum yang bersangkutan dan status hukum objek tanahnya menjadi tanah yang dikuasai oleh negara sebagaimana diatur Pasal 2 juncto Pasal 4 UUPA. Hal terpenting dari aktivitas atau perbuatan hukum pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan adalah keperluan tanah dari pemerintah (atas nama negara) untuk aktivitas atau kegiatan yang bersifat kepentingan umum dimana tidak tersedia tanah yang dikuasai oleh negara, sehingga pemerintah atas nama negara harus melakukan kebijakan untuk mengambil tanah hak. Dalam perspektif yuridis, tindakan pemerintah harus berpijak pada dasar konstitusional yakni Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 28 H Ayat (4) yang menyatakan bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.¹⁵

Melihat dalam konteks pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, banyak masalah timbul karena regulasi yang lemah. Peraturan yang sebelumnya ada belum menjadi undang-undang, dan aspek materi dari regulasi tidak memadai. Masalah pengadaan tanah lebih disebabkan oleh kurangnya perlindungan bagi pemegang hak atas tanah. Regulasi yang ada belum menjamin ganti rugi yang cukup bagi pemegang hak atas tanah, sehingga menyebabkan pemiskinan dalam setiap proyek pembangunan. Hal ini karena regulasi dan pelaksanaannya masih jauh dari ideal secara yuridis, sosiologis, dan filosofis.¹⁶

Berikut adalah beberapa pengaturan terbaru yang relevan dengan proses ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia. Pembahasan ini meliputi perubahan utama, dasar hukum, dan mekanisme yang berkaitan dengan proses ganti rugi:

1. Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja). Perubahannya

¹² Bernard Limbong, Op.Cit, hlm. 6

¹³ Ibid

¹⁴ Imam Koeswahyono, *Mengkritisi Undang-Undang Pengadaan Tanah Nomor 2 Tahun 2012 dan Implikasi Sosialnya*, Varia Peradilan, Majalah Hukum Tahun XXVII No. 319 Juni 2012, Jakarta, Hlm. 100.

¹⁵ Imam Koeswahyono, *Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*, Jurnal Konstitusi PPK-FH Universitas Brawijaya, Vol. I No. 1 Agustus 2008, Hlm. 34-36

¹⁶ Bernhard, Op.Cit., Hal. 8-9

- adalah UU Cipta Kerja merevisi beberapa ketentuan dalam UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, terutama dalam mempercepat proses pengadaan tanah untuk proyek-proyek strategis. Penjelasannya adalah bahwa perubahan ini bertujuan mempercepat proses pembebasan lahan dan memperjelas mekanisme pembayaran ganti rugi, yang sebelumnya kerap tersendat. Dalam UU ini, waktu penyelesaian pengadaan tanah dipercepat dan skema pembayaran menjadi lebih fleksibel, seperti pemberian kompensasi dalam bentuk properti atau relokasi.
2. Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2021 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Perubahannya adalah Perpres ini mengatur tentang penambahan kategori proyek yang layak masuk sebagai "kepentingan umum," termasuk proyek infrastruktur dan pengembangan wilayah untuk tujuan pertumbuhan ekonomi. Penjelasannya adalah melalui Perpres ini, ganti rugi juga diatur lebih detail agar nilai yang diterima masyarakat sesuai dengan nilai pasar wajar. Prosedur yang lebih jelas untuk penilaian ganti rugi melibatkan penilai independen, sehingga masyarakat dapat mendapatkan kompensasi yang lebih adil dan transparan.
 3. Peraturan Menteri ATR/BPN No. 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan UU Cipta Kerja di Bidang Pengadaan Tanah. Perubahannya adalah bahwa peraturan ini memberikan rincian teknis terkait pelaksanaan pengadaan tanah di lapangan, termasuk prosedur identifikasi kepemilikan tanah, penilaian tanah, dan penentuan kompensasi. Penjelasannya adalah dalam peraturan menteri ini, proses ganti rugi tidak hanya meliputi harga tanah, tetapi juga nilai bangunan, tanaman, dan hal-hal lain yang melekat pada lahan yang terkena dampak pengadaan. Nilai ganti rugi dihitung berdasarkan nilai wajar pasar dan diperhitungkan dengan memperhatikan kerugian immateriil.
 4. PP No. 19 Tahun 2021 mengatur penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan detail tahapan ganti rugi. Mekanisme mediasi disediakan untuk masyarakat yang keberatan dengan nilai ganti rugi. Pemilik tanah dapat melakukan musyawarah ulang atau pengajuan ke pengadilan jika menolak ganti rugi yang ditetapkan.
 5. Penyusunan Nilai Ganti Rugi oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Perubahannya adalah bahwa KJPP sebagai lembaga independen kini berperan lebih besar dalam menentukan nilai ganti rugi. Dan penjelasannya adalah KJPP melakukan penilaian berdasarkan kajian aspek ekonomi dan kondisi lingkungan. Tujuannya agar nilai kompensasi yang diberikan sesuai dengan harga pasar serta mempertimbangkan kerugian non-fisik bagi pemilik tanah, seperti dampak psikologis atau dampak terhadap usaha yang berada di lokasi tersebut.
 6. Perubahan dalam Mekanisme Pembayaran Ganti Rugi. Perubahan dalam mekanismenya adalah pembayaran ganti rugi sekarang bisa dilakukan dalam beberapa bentuk, tidak hanya dalam bentuk uang. Penjelasannya bahwa bentuk ganti rugi bisa berupa relokasi ke lahan lain, penyediaan bangunan pengganti, atau kompensasi dalam bentuk saham atau kepemilikan dalam proyek tertentu. Hal ini ditujukan agar masyarakat terdampak tidak kehilangan hak ekonomisnya serta dapat terus berpartisipasi dalam kegiatan ekonomi di daerah tersebut.
 7. Akses Pengadilan untuk Penyelesaian Sengketa. Perubahannya adalah akses terhadap pengadilan menjadi lebih fleksibel untuk mengajukan keberatan. Penjelasannya adalah bahwa pemilik tanah yang merasa nilai ganti rugi tidak adil dapat mengajukan keberatan di pengadilan tanpa harus menunggu keputusan akhir proyek. Jika pengadilan memutuskan nilai ganti rugi yang lebih tinggi, maka pemilik tanah akan mendapat kompensasi tambahan.
- Pengaturan terbaru mengenai ganti rugi pengadaan tanah kini berfokus pada percepatan proses serta peningkatan transparansi dan keadilan dalam pemberian kompensasi kepada masyarakat terdampak. Mekanisme pembayaran yang fleksibel, libatkan penilai independen, dan opsi mediasi atau jalur hukum adalah upaya untuk menjamin hak-hak masyarakat yang tanahnya diambil untuk kepentingan umum tetap terjaga dengan baik.
- Jika ditelusuri secara mendalam maka dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum, terdapat beberapa regulasi yang dapat memperlambat atau menghambat pemberian ganti rugi. Beberapa kendala regulasi yang dapat memperlambat proses ini di antaranya adalah sebagai berikut:
1. Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Kendalanya adalah

walaupun UU No. 2 Tahun 2012 menetapkan kerangka dasar untuk proses pengadaan tanah, undang-undang ini terkadang terlalu umum dan tidak mengatur secara detail proses perhitungan serta kriteria ganti rugi. Hal ini sering menyebabkan perbedaan interpretasi di lapangan. Ketiadaan ketentuan yang sangat spesifik dalam UU ini membuat proses musyawarah ganti rugi memakan waktu lama, terutama jika terjadi perbedaan persepsi antara pihak pemerintah dengan masyarakat atau pemilik tanah. Selain itu, seringkali belum diatur mekanisme penanganan keberatan atau sengketa yang cepat dan efektif, sehingga proses pengadaan tanah bisa tersendat.

2. PP No. 19/2021 regulates land acquisition for public development purposes. The challenges include lengthy and complex administrative processes from planning to handover, requiring strict adherence and coordination across institutions and local governments, especially in areas with low administrative capacity. Lengthy compensation negotiations can further delay the process.
3. Peraturan Menteri ATR/BPN No. 19 Tahun 2021. Peraturan ini memberikan ketentuan teknis yang kadang sulit diterapkan di lapangan, terutama mengenai penilaian nilai tanah oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang menjadi dasar kompensasi. Proses penilaian tanah sering kali tidak bisa dilakukan secara cepat karena memerlukan analisis dan koordinasi dengan KJPP yang terbatas jumlahnya. Selain itu, ketentuan mengenai bentuk ganti rugi yang beragam, seperti relokasi atau penggantian tanah, seringkali tidak mudah dipenuhi, apalagi jika lahan pengganti sulit disediakan. Hal ini memperpanjang waktu bagi pemilik tanah untuk menerima kompensasi yang sesuai.
4. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA mengatur tentang hak kepemilikan tanah, tetapi memiliki keterbatasan dalam menangani kompleksitas tanah-tanah yang tidak memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan yang sah. Banyak pemilik tanah di daerah pedesaan atau terpencil yang belum memiliki sertifikat tanah, sehingga proses identifikasi kepemilikan menjadi sangat sulit. Regulasi agraria yang tidak disertai sistem administrasi pertanahan yang modern sering kali menyebabkan kesulitan dalam penentuan pemilik sah tanah. Hal ini memperlambat proses pengadaan tanah dan

pemberian ganti rugi karena status kepemilikan harus diselesaikan terlebih dahulu.

5. Mekanisme Penyelesaian Sengketa melalui Pengadilan. Jika terjadi keberatan terhadap nilai ganti rugi, proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan bisa menjadi sangat panjang dan memakan waktu. Proses pengadilan di Indonesia seringkali berjalan lambat, terutama jika ada pemilik tanah yang mengajukan keberatan atas nilai ganti rugi atau metode pembayaran yang ditawarkan. Tidak adanya alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang lebih cepat dan efisien dapat membuat proses pengadaan tanah tertunda hingga keputusan pengadilan dijatuhi.
6. Regulasi tentang Kompensasi Non-Fisik atau Immaterial. Banyak peraturan hanya mengatur nilai ganti rugi berdasarkan harga pasar fisik tanah, namun kurang memperhatikan kerugian non-fisik, seperti dampak sosial, ekonomi, atau psikologis bagi masyarakat terdampak. Pengabaian terhadap kerugian non-fisik sering menyebabkan konflik antara pemerintah dan masyarakat. Masyarakat terdampak sering merasa tidak adil karena ganti rugi hanya mempertimbangkan harga tanah tanpa memperhitungkan hilangnya mata pencarian atau dampak sosial yang signifikan.
7. Tumpang Tindih Regulasi pada Tingkat Daerah dan Pusat. Sering terjadi perbedaan peraturan dan kewenangan antara pemerintah pusat dan daerah dalam pelaksanaan pengadaan tanah. Peraturan pusat sering kali tidak diimplementasikan secara efektif di tingkat daerah, terutama jika terdapat regulasi daerah yang tumpang tindih atau bertentangan. Konflik ini menimbulkan ketidakjelasan bagi masyarakat dan investor, sehingga menyebabkan proses ganti rugi tertunda atau terhambat.

Proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia terhambat oleh regulasi yang kompleks dan kurang fleksibel. Tumpang tindih regulasi, kompleksitas administrasi, serta kurangnya pertimbangan terhadap aspek non-fisik dari ganti rugi menjadi faktor utama yang memperlambat proses tersebut. Perlu dilakukan penyederhanaan, harmonisasi regulasi, dan mekanisme alternatif penyelesaian sengketa yang lebih cepat dan efisien untuk memastikan proses ganti rugi berjalan lancar dan adil.

Dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum ada prinsip-prinsip yang harus dijalankan demi terwujudnya pembangunan yang

sejalan dan sesuai dengan latar belakang aturan dan tujuan perundang-undangan. Berikut prinsip-prinsip yang dimaksud:

1. Kepentingan umum diutamakan: Pengadaan tanah dilakukan demi mewujudkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan, terutama untuk infrastruktur yang akan menguntungkan masyarakat luas.
2. Keadilan dan kelayakan: Pemilik tanah yang tanahnya digunakan untuk kepentingan umum harus menerima ganti rugi yang adil dan layak berdasarkan nilai ekonomis dan sosial dari tanah tersebut.
3. Kepastian hukum dan transparansi: Seluruh proses pengadaan tanah harus dilakukan dengan cara-cara yang sah, transparan, dan melibatkan partisipasi warga yang terkena dampak.

Ganti rugi dalam pengadaan tanah meliputi beberapa komponen, yaitu:

- a. Nilai tanah (sesuai nilai pasar atau appraisal independen)
- b. Nilai bangunan di atas tanah (jika ada)
- c. Tanaman atau objek lain yang berhubungan dengan tanah
- d. Kerugian non-fisik, seperti biaya pemindahan, kehilangan pendapatan, dan lainnya.

Penilaian ganti rugi dilakukan oleh Penilai Tanah yang independen dan bersertifikat, sesuai dengan standar yang berlaku secara nasional.

Pengaturan Ganti Rugi yang telah ada dan berlaku di Indonesia dalam rangka Pengadaan Tanah memiliki dampak negatif dan juga dampak positif yang keduanya memiliki pengaruh besar dalam terwujudnya keadilan dan tertib administrasi pertanahan dalam rangka ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Berikut adalah dampak positifnya:

1. Mendukung Pembangunan Infrastruktur: Pengadaan tanah untuk kepentingan umum, seperti pembangunan jalan tol, bandara, sekolah, rumah sakit, dan infrastruktur publik lainnya, mempercepat peningkatan kualitas hidup masyarakat melalui akses yang lebih baik terhadap layanan dan fasilitas umum.
2. Keadilan Bagi Masyarakat yang Terdampak: Pengaturan yang diterapkan bertujuan memberikan kepastian bahwa masyarakat yang tanahnya diambil akan mendapatkan ganti rugi yang layak dan sesuai dengan nilai pasarnya. Hal ini mencegah pengambilalihan tanah secara sewenang-wenang oleh pihak pemerintah.
3. Peningkatan Nilai Ekonomi: Dengan adanya penggantian yang sesuai, masyarakat yang

terkena dampak pengadaan tanah dapat memanfaatkan ganti rugi tersebut untuk memperbaiki kualitas hidup mereka, misalnya melalui investasi pada properti atau usaha baru.

4. Kepastian Hukum dan Prosedur yang Teratur: Dengan adanya regulasi yang jelas, masyarakat dan pemerintah memiliki panduan dalam menjalankan pengadaan tanah sehingga dapat mengurangi konflik atau sengketa lahan.

Dampak Negatif Pengaturan Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah:

1. Resistensi Masyarakat: Kendati sudah ada pengaturan yang jelas, beberapa masyarakat merasa bahwa ganti rugi yang diberikan tidak sesuai dengan harapan mereka. Penilaian yang dirasa tidak adil dapat menimbulkan ketidakpuasan dan memicu konflik sosial.
2. Potensi Penyalahgunaan: Dalam beberapa kasus, implementasi pengadaan tanah berpotensi disalahgunakan oleh pihak-pihak tertentu, misalnya dengan memberikan ganti rugi di bawah nilai pasar atau manipulasi data oleh oknum yang tidak bertanggung jawab.
3. Kerugian Non-Material Tidak Terukur dengan Baik: Meski penggantian sudah diatur dengan cukup baik, beberapa kerugian non-fisik, seperti kehilangan tempat tinggal yang memiliki nilai sentimental, tidak selalu bisa diukur secara objektif dengan nilai ekonomi semata.
4. Lambatnya Proses Pengadaan Tanah: Proses pengadaan tanah yang panjang, melibatkan banyak tahapan, serta potensi sengketa dapat memperlambat pelaksanaan proyek infrastruktur, yang pada akhirnya berdampak pada masyarakat luas.

Pengaturan ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia telah memiliki dasar hukum yang jelas dengan tujuan menciptakan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan hak-hak masyarakat. Meskipun demikian, pelaksanaan di lapangan sering kali dihadapi dengan tantangan, baik dari sisi resistensi masyarakat yang merasa ganti rugi kurang layak maupun lambatnya proses pengadaan yang dapat menghambat pembangunan. Dengan pelaksanaan yang baik, pengadaan tanah dapat memberikan dampak positif yang signifikan, terutama dalam mendukung pembangunan infrastruktur yang meningkatkan kesejahteraan umum. Namun, tantangan dalam hal penilaian ganti rugi dan potensi konflik harus terus diperbaiki agar prosesnya dapat berlangsung lebih adil dan cepat.

Jika dikatkan dengan persoalan contoh kasus yang penulis lampirkan adalah Persoalan yang sama juga dialami keluarga penulis sendiri, Ibu Marie Sumeisey yang memiliki sebidang tanah pertanian yang terletak di jaga I (satu) Desa Kolongan Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara, dimana dalam hal ini memperlihatkan bahwa pengaturan yang diterapkan dalam memberikan ganti rugi terhadap pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum masih belum mencerminkan kesesuaian dan keselarasan dengan aturan yang ada, hal ini disebabkan oleh tumpang tindihnya kebijakan dan praktek dilapangan pada saat proses penggantian kerugian dijalankan.

Aturan yang ada sudah cukup memadai, namun dalam pelaksanaan dan prakteknya masih terdapat kekeliruan atau pun ketidakesuaian oleh karena oknum yang tidak mengikuti aturan dan prosedur dan juga kesalahan data penerima ganti rugi dan juga besaran nilai ganti rugi yang diberikan.

Sehingga jika kita melihat lebih dalam bahwa keadaan yang terjadi bukan karena pengaturan tertulis yang ada, namun lebih kepada pengawasan pada saat pelaksanaan penggantian kerugian dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sehingga dalam hal ini pemerintah dan lembaga terkait yang memiliki kewenangan dalam pelaksanaan pembangunan dan pengadaan tanah harus membentuk pengawas yang bisa secara langsung hadir dilokasi dan mengawasi jalannya proses penggantian kerugian agar sesuai dengan aturan dan tidak keluar atau menyimpang dari koridor hukum yang berlaku saat ini.

B. Proses Ganti Rugi Yang Diberikan Kepada Pihak Yang Berhak Dalam Pengadaan Tanah

Paradigma ganti rugi cenderung mengartikan bahwa pemegang hak atas tanah telah mengalami kerugian sebelum pelepasan tanahnya untuk kepentingan umum, sementara kompensasi memastikan kehidupan yang lebih baik. Istilah yang lebih tepat adalah kompensasi, karena ganti rugi identik dengan korban namun dalam pengadaan tanah tidak perlu ada korban. Pembuat undang-undang seharusnya tidak mengasumsikan adanya korban saat pengadaan lahan untuk kepentingan umum.

Berikut adalah berbagai dasar hukum dan aturan terkait ganti rugi di Indonesia yang mencakup aspek pengadaan tanah, kerugian akibat perbuatan melawan hukum, kerugian kontraktual, dan aspek-aspek lainnya:

1. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur oleh beberapa undang-undang dan peraturan pemerintah, termasuk Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2021, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN No. 19 Tahun 2021. Ganti rugi dalam pengadaan tanah mencakup nilai tanah, bangunan, tanaman, benda terkait tanah, dan kerugian immateriil. Prosedur penilaian ganti rugi dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) untuk memastikan nilai wajar. Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 juga menambahkan ketentuan percepatan pengadaan tanah untuk proyek strategis nasional.
2. Ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum diatur dalam KUHPerdata pasal 1365-1380, dimana orang yang melakukan perbuatan tersebut harus mengganti kerugian kepada pihak yang dirugikan. Ganti rugi dapat berupa kerugian materiil dan immateriil. Tanggung jawab atas kerugian akibat kelalaian juga diatur, termasuk kompensasi untuk kematian atau cedera fisik.
3. Ganti Rugi dalam Hubungan Kontraktual. Hubungan kontraktual memiliki ketentuan tersendiri terkait ganti rugi berdasarkan ketentuan KUHPerdata dan peraturan terkait kontrak di sektor tertentu: Pasal 1243 KUHPerdata. Ganti rugi yang timbul karena ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan salah satu pihak dalam perjanjian. Ganti Rugi dapat mencakup biaya langsung dan kerugian yang terjadi akibat wanprestasi. Pasal 1246 KUHPerdata: Mengatur jenis kerugian yang dapat dituntut akibat wanprestasi, meliputi kerugian nyata (materiil) dan keuntungan yang hilang (immateriil). Ganti Rugi Menghitung secara rinci kerugian langsung maupun kerugian akibat tidak tercapainya manfaat yang dijanjikan.
4. Hukum pidana juga mengatur tentang ganti rugi bagi korban tindak pidana, yang berdasarkan KUHP Pasal 98 - 101, dapat mencakup harta benda yang dirusak, kerugian fisik atau psikis, dan biaya perawatan. Undang-Undang Perlindungan Saksi dan Korban memberikan hak korban untuk mendapatkan rehabilitasi dan kompensasi dari pelaku atau pemerintah.
5. Ganti rugi dalam kecelakaan kerja dan jaminan sosial diatur dalam undang-undang terkait ketenagakerjaan. Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan

memberikan kompensasi finansial bagi pekerja yang mengalami cedera atau cacat fisik akibat kecelakaan kerja. BPJS Ketenagakerjaan juga memberikan ganti rugi melalui program Jaminan Kecelakaan Kerja dan Jaminan Kematian, termasuk biaya perawatan dan santunan kematian. Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 2015 juga mengatur pemberian santunan kecelakaan kerja dan kematian.

6. Ganti Rugi Lingkungan Hidup. Kerugian akibat kerusakan lingkungan juga memiliki dasar hukum tersendiri: Undang-Undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup. Menyatakan bahwa setiap pihak yang melakukan perusakan lingkungan wajib melakukan pemulihan atau membayar ganti rugi. Ganti Rugi Meliputi biaya pemulihan lingkungan dan kompensasi bagi masyarakat terdampak kerusakan lingkungan. Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2017 tentang Instrumen Ekonomi Lingkungan Hidup. Mengatur tentang mekanisme kompensasi atau pajak bagi perusahaan yang merusak lingkungan. Ganti Rugi Biaya yang harus dibayar oleh perusahaan sebagai bentuk kompensasi atau pemulihan.
7. Kerugian di Bidang Perlindungan Konsumen. Di bidang perlindungan konsumen, ganti rugi diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen: Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Memberikan hak kepada konsumen untuk menuntut ganti rugi jika produk atau jasa yang dikonsumsi tidak sesuai dengan janji atau menimbulkan kerugian. Ganti Rugi Meliputi kompensasi atas kerugian fisik, mental, atau materiil akibat barang atau jasa yang tidak sesuai.

Beragam peraturan yang mengatur tentang ganti rugi di Indonesia mencakup berbagai aspek kehidupan, dari pengadaan tanah, hubungan kontraktual, perbuatan melawan hukum, kecelakaan kerja, hingga perlindungan lingkungan. Setiap peraturan ini bertujuan untuk menjamin hak masyarakat dalam mendapatkan kompensasi yang adil sesuai dengan jenis kerugian yang dialami.

Terpisah dari hal tersebut diatas, bahwa Keppres Nomor 55 Tahun 1993, Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 mengandung banyak kelemahan dan bersifat represif yang merugikan pemilik

hak atas tanah. Ada beberapa ketentuan yang menunjukkan semangat represif tersebut:¹⁷

1. Perhitungan Ganti Rugi. Tidak adanya ketentuan bahwa pemberian ganti rugi itu menjamin kehidupan rakyat yang kehilangan hak atas tanahnya jadi lebih baik. Bentuk ganti rugi yang diatur hanya materiil, bahkan standar nilai ganti rugi tanah hanya berdasarkan NJOP, bukan berdasarkan harga pasar.
2. Proses Pengadaan Tanah. Jika waktu musyawarah yang ditentukan melewati batas maka pemegang hak atas tanah tidak memiliki pilihan lain, kecuali dipaksa menerima ganti rugi yang ditetapkan. Bahkan, hak pemilik tanah atas tanah dapat dicabut.
3. Panitia Pengadaan Tanah (P2T). P2T yang dibentuk hanya mewakili pemerintah. Panitia pengadaan tanah ini dipastikan tak akan netral dan obyektif dalam bernegosiasi untuk pembebasan lahan. Tak ada jaminan bahwa oknum dalam panitia pengadaan tanah ini bermain mata dengan invenstor yang menyediakan modal untuk pembebasan lahan.
4. Pencabutan Hak atas Tanah. Rakyat makin dilemahkan dengan kehadiran peraturan yang memberi kewenangan kepada pemerintah untuk mencabut hak rakyat atas tanah. Ketentuan ini sangat represif karena memaksa rakyat menyerahkan tanahnya dengan dalih untuk tidak menghambat pembangunan untuk kepentingan umum.

Beberapa kasus pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menunjukkan bahwa telah timbul berbagai persoalan dalam pelaksanaannya. Mengingat kelemahan-kelemahan dalam peraturan perundang-undangan terdahulu yang berkaitan dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, maka dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pemerintah mencoba untuk memperbaiki kekurangan tersebut. Pasal 1 angka 10 UU No. 2 Tahun 2012 memberikan pengertian penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

Hasil pengumuman verifikasi oleh Lembaga Pertanahan menentukan pihak yang berhak menerima ganti rugi. Penilai ditetapkan sesuai peraturan yang diumumkan oleh Lembaga

¹⁷ Bernhard Limbong, Op.Cit., Hlm.108

Pertahanan untuk penilaian objek pengadaan tanah. Pelanggaran terhadap kewajiban Penilai dapat dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana. Penilaian ganti rugi oleh pemerintah dilakukan per bidang tanah, meliputi tanah, ruang atas dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda terkait tanah, dan kerugian lain yang dapat dinilai seperti kerugian non fisik. Ini termasuk kerugian kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti sisa.

Nilai ganti rugi ditentukan oleh Penilai saat lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum diumumkan. Besarnya nilai ganti rugi berdasarkan hasil penilaian disampaikan ke Lembaga Pertanahan. Nilai ini menjadi dasar untuk musyawarah penetapan kerugian. Jika bidang tanah tertentu tidak lagi dapat difungsikan, pemilik berhak meminta penggantian penuh. Misalnya, jika sebuah rumah terbagi sehingga sebagian tidak dapat digunakan sebagai rumah. Pemilik dapat meminta ganti rugi atas seluruh tanah yang dimilikinya.

Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Proses penentuan ganti kerugian melalui musyawarah antara Lembaga Pertanahan dan pihak yang berhak, dengan batas waktu tertentu. Jika tidak terjadi kesepakatan, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan ke pengadilan, yang akan membuat keputusan dalam batas waktu tertentu. Pengadilan mempertimbangkan pendapat saksi ahli dalam menentukan besaran ganti kerugian. Jika pihak yang keberatan ingin mengajukan kasasi, hal tersebut harus dilakukan dalam batas waktu tertentu. Putusan pengadilan menjadi dasar untuk pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Pemberian ganti kerugian harus diserahkan langsung kepada pihak yang berhak atau kuasanya. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris untuk menerima pembayaran. Pihak yang berhak termasuk pemegang hak atas tanah, pemegang hak pengelolaan, nadzir, pemilik tanah adat, masyarakat hukum adat, pemegang dasar penguasaan tanah, pemilik bangunan atau tanaman yang berkaitan dengan tanah. Ganti rugi diberikan sesuai dengan jenis hak atas tanah yang dimiliki. Pihak yang menguasai tanah negara dapat menerima ganti kerugian jika penggunaannya sesuai dengan ketentuan hukum. Penghuni tanah ulayat dapat menerima ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti, permukiman kembali, atau

bentuk lain yang disetujui oleh masyarakat hukum adat. Pemegang dasar penguasaan atas tanah harus memiliki bukti alat bukti yang diterbitkan oleh pihak berwenang untuk memperoleh ganti kerugian.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, terutama di Indonesia, didasarkan pada prinsip keadilan dan kepastian hukum, di mana ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang berhak harus layak, adil, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum mengatur dan menetapkan prosedur dan tata cara pengadaan tanah, termasuk mekanisme ganti rugi kepada pihak yang berhak. Pasal 9 UU tersebut mengatur bahwa pemilik tanah yang terkena pengadaan berhak atas ganti rugi yang layak.

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dalam peraturan ini menjabarkan lebih lanjut mengenai tahapan pelaksanaan pengadaan tanah, mulai dari perencanaan hingga pelaksanaan pemberian ganti rugi. Pada Pasal 33-34, disebutkan bahwa ganti rugi dilakukan setelah adanya penilaian dari tim appraisal independen.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 2015. Dalam peraturan ini memberikan panduan teknis mengenai pengadaan tanah serta mekanisme penilaian dan pemberian ganti rugi yang harus dilaksanakan sesuai dengan standar penilaian yang berlaku.

Mekanisme ganti rugi dalam pengadaan tanah mengikuti tahapan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Tahapan tersebut secara umum terdiri dari:

1. Perencanaan Pengadaan Tanah
2. Penyiapan Pengadaan Tanah
3. Pelaksanaan Pengadaan Tanah
4. Penetapan dan Penyerahan Ganti Rugi
5. Penyelesaian Ganti Rugi yang Tidak Disepakati

Mekanisme ganti rugi dalam pengadaan tanah dapat dianalisis berdasarkan teori keadilan distributif. Teori ini menekankan bahwa ganti rugi yang diberikan harus proporsional dan sesuai dengan kerugian yang diderita oleh pemilik tanah. Dalam praktiknya, prinsip ini diterapkan dengan penilaian oleh Appraisal independen. Akan tetapi, keadilan sering kali diperdebatkan karena ada pihak yang merasa bahwa nilai ganti rugi yang

ditetapkan tidak sesuai dengan nilai sentimental atau non-materiel dari tanah tersebut.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum juga dapat dianalisis menggunakan pendekatan utilitarian, yang menitikberatkan pada manfaat terbesar bagi masyarakat luas. Ganti rugi yang diberikan dianggap sebagai pengorbanan kecil bagi pemilik tanah untuk manfaat yang lebih besar (misalnya pembangunan infrastruktur publik). Namun, kritik muncul ketika pengorbanan pihak perorangan tidak dianggap setara dengan keuntungan yang dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan.

Proses ganti rugi dalam pengadaan tanah harus memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Dalam Undang-Undang dan peraturan turunan, mekanisme yang diterapkan bertujuan memastikan tidak ada pengambilalihan tanah secara sewenang-wenang dan setiap pemilik tanah mendapat ganti rugi yang sesuai. Namun, pada praktiknya, proses birokrasi yang panjang dan kompleks sering kali menghambat realisasi kepastian ini.

Jika dikaitkan dengan contoh kasus permasalahan ganti rugi pengadaan tanah yang penulis lampirkan dan jelaskan diatas dimana ganti rugi dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang terjadi di Kabupaten Minahasa Utara dalam proyek pembangunan bendungan Kuwil Kawangkoan, dimana berdasarkan praktik di lapangan, pelaksanaan mekanisme ganti rugi dalam pengadaan tanah masih memiliki berbagai kendala yang dapat dikategorikan sebagai berikut:

1. Keterlambatan dalam Pelaksanaan

Banyak kasus di mana proses ganti rugi memakan waktu lebih lama dari yang seharusnya, terutama karena proses administrasi yang rumit dan birokrasi yang panjang. Hal ini sering kali menimbulkan frustasi bagi pihak yang terkena dampak.

2. Perbedaan Penilaian Ganti Rugi

Meskipun sudah menggunakan appraisal independen, terdapat perbedaan pandangan antara pemerintah dan masyarakat mengenai nilai yang adil. Pemilik tanah sering kali merasa bahwa nilai yang ditetapkan tidak sepadan dengan harga pasar aktual, terutama untuk tanah yang memiliki nilai sentimental atau sosial tinggi.

3. Resistensi Masyarakat

Beberapa masyarakat menolak menerima ganti rugi, terutama karena kurangnya sosialisasi dan pemahaman mengenai tujuan pengadaan tanah. Konflik sering kali muncul akibat komunikasi yang buruk antara pemerintah dan

masyarakat, yang menyebabkan resistensi dan memperlambat proses pengadaan.

4. Sengketa Hukum

Banyak kasus di mana sengketa mengenai ganti rugi harus diselesaikan melalui jalur pengadilan. Meskipun ini sesuai dengan mekanisme yang diatur, penyelesaian melalui pengadilan bisa memperpanjang proses pengadaan dan memperburuk hubungan antara pemerintah dan masyarakat.

Secara teori, mekanisme ganti rugi dalam pengadaan tanah telah diatur secara jelas dan berkeadilan melalui UU No. 2 Tahun 2012 dan peraturan turunannya. Namun, dalam praktik, masih banyak tantangan yang dihadapi. Pelaksanaan aturan terkait mekanisme ganti rugi belum sepenuhnya ideal di setiap kasus pengadaan tanah. Beberapa kendala, seperti keterlambatan, resistensi masyarakat, dan penilaian ganti rugi yang diperdebatkan, menunjukkan adanya celah antara regulasi dan implementasi di lapangan.

Untuk meningkatkan efektivitas mekanisme ganti rugi, pemerintah perlu memperbaiki proses sosialisasi, meningkatkan transparansi, serta menyederhanakan proses birokrasi, sehingga dapat lebih memenuhi prinsip keadilan dan kepastian hukum yang diharapkan.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan yang diterapkan dalam memberikan ganti rugi terhadap pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Indonesia telah diatur secara komprehensif melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum beserta peraturan turunannya. Prinsip dasar dari pengaturan ini adalah memberikan ganti rugi yang adil, layak, dan sesuai dengan nilai pasar bagi pihak yang berhak. Meskipun sudah ada dasar hukum yang jelas, tantangan di lapangan terkait dengan resistensi masyarakat terhadap besaran ganti rugi dan proses yang kadang lambat menunjukkan bahwa implementasi pengaturan ini masih perlu disempurnakan agar lebih efektif dan adil.
2. Proses ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah mengikuti tahapan yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dan peraturan terkait lainnya. Mekanisme ini mencakup penilaian oleh penilai independen (Appraisal) untuk menentukan besaran ganti rugi yang akan diberikan. Namun, dalam

praktiknya, terdapat kendala berupa perbedaan persepsi mengenai nilai ganti rugi yang adil dan resistensi masyarakat, yang menyebabkan sengketa atau memperlambat proses pengadaan tanah. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun mekanisme telah dirancang secara prosedural, efektivitasnya masih perlu ditingkatkan, terutama dalam aspek komunikasi dan transparansi.

B. Saran

1. Untuk meningkatkan efektivitas pengaturan dalam memberikan ganti rugi pada pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, peraturan perundang-undangan yang ada perlu diiringi dengan penguatan pelaksanaan di lapangan. Pemerintah sebaiknya lebih meningkatkan transparansi dan sosialisasi kepada masyarakat yang terdampak, terutama terkait penilaian ganti rugi yang adil dan layak.
2. Proses ganti rugi dalam pengadaan tanah perlu disederhanakan, terutama untuk mempercepat proses birokrasi dan mencegah keterlambatan dalam pemberian ganti rugi. Penggunaan teknologi digital untuk mempercepat proses administrasi, serta peningkatan kapasitas dan jumlah tim appraisal independen, dapat membantu mempercepat penilaian dan penyerahan ganti rugi. Untuk menyelesaikan sengketa secara cepat dan efektif, pemerintah sebaiknya memperkuat mekanisme mediasi sebelum masuk ke tahap pengadilan, guna meminimalisir konflik dan memberikan solusi yang lebih adil bagi semua pihak.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013
- Ahmad Muliadi, Musa Alkadhim, Udin Narsudin, Zulkarnaen Koto, Dan Karyawan Administrasi, *Metode Penulisan*, Jakarta: Universitas Jayabaya, 2016
- Akhmad Safik, *Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Cet.1, Fakultas Hukum Universitas Indonesia Lembaga studi Hukum dan Ekonomi, Jakarta, 2006
- Arie Sukanti Hutagalung dan Suparjo Sujadi, *Pergulatan dan Pemikiran Aneka Gagasan Seputar Hukum Tanah Nasional (Suatu Pendekatan Multidisipliner)*, *Jurnal Ilmu Hukum*, Universitas Indonesia, Depok (2011)

- Arsyad, Sitanala. 1989. Konservasi Tanah dan Air. Bogor : Institut Pertanian Bogor
- Beni Ahmad Saebani. *Pengantar Antropologi* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2012)
- Bernard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi Cetakan 11, Djambatan, Jakarta, 2007
- Gunagera, Hukum Pidana Agraria: *Logika Hukum Pemberian Hak atas Tanah dan Ancaman Hukum Pidana*, Yogyakarta : Buku Pintar, 2012
- H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika, Jakarta, 2016
- Imam Koeswahyono, *Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*, Jurnal Konstitusi PPK-FH Universitas Brawijaya, Vol. I No. 1 Agustus 2008
- Imam Koeswahyono, *Mengkritisi Undang-Undang Pengadaan Tanah Nomor 2 Tahun 2012 dan Implikasi Sosialnya*, Varia Peradilan, Majalah Hukum Tahun XXVII No. 319 Juni 2012, Jakarta
- Luthfi Rayes, M,2007, *Metode Inventarisasi Sumber Daya Lahan*, Yogyakarta: Andi M. Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, 1986
- Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 1992
- P. Joko Subagyo. *Metode Penelitian Dalam Teori & Praktik*, Rineka Cipta, Jakarta, 2011
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cet. Ke-4, K Encana Prenata Media Group, Jakarta, 2008
- Prof. Dr. Koentjaraningrat. *Pengantar Ilmu Antropologi* (Jakarta: Rineka Cipta, 2013)
- Purnadi Purbacaraka dan A.Ridwan, *Hak Milik Keadilan dan Kemakmuran Tinjauan Falsafah Hukum*. Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1977
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1990

Rubaie, Achmad, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007

Rusmadi Murad, Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan, Mandar Maju, Bandung, 2007

Soerjono Soekanto Dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. Ke-14, Pt Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UPI Press, Jakarta, 1989

Su Ritohardoyo, 2009. *Penggunaan dan Tata Guna Lahan*. Yogyakarta: Bahan Kuliah

Sunarjati Hartono, *Beberapa Pemikiran Kerah Pembaharuan Hukum Tanah*. Alumni, Bandung, 1978

Suryanto dkk, Studi Identifikasi dan Inventarisasi Masalah Pertanahan, BPN Bekerjasama dengan Lembaga Penelitian Universitas Airlangga, Surabaya, 2001

Umar Said Sugiharto dan Suratman, *Hukum Pengadaan Tanah*, Setara Press, Malang, 2015

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Internet

<https://www.detik.com/sulsel/berita/d-6525126/jeritan-warga-sulut-soal-ganti-rugi-lahan-bendungan-yang-diresmikan-jokowi>