



Pelaksanaan Bentuk Ganti Rugi atas Tanah Menurut UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Nova Apriyanto^{1*)}, Ufran²

Published online: 30 December 2022

ABSTRACT

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

Keywords: Pengadaan Tanah; Ganti Rugi; Kepentingan Umum

PENDAHULUAN

Tanah mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, sebagaimana besar kehidupan manusia bergantung pada tanah. “Tanah dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang” (Abdurrahman, 1994). Dewasa ini ketersediaan tanahtanah Negara yang “bebas” yang sama sekali tidak dimiliki atau diduduki. Pengambilan tanah-tanah penduduk untuk kepentingan pembangunan atau penyelenggaraan kepentingan umum dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara. 3 (tiga) cara tersebut antara lain meliputi: “pelepasan atau penyerahan hak atas tanah (pembebasan tanah), pencabutan hak atas tanah dan perolehan tanah secara langsung (jual beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela)” (Abdurrahman, 1996).

Pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kepentingan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum. “Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antar pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah

yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan, permasalahan ganti rugi juga menjadi komponen yang paling sering terjadi ketidak sempurnanya pengembalian ganti rugi, bahkan masalah yang paling sensitif dalam proses pengadaan tanah, Proses yang berlarut-larut tersebut sangatlah merugikan bagi jalannya pembangunan itu sendiri (Sutedi, 2007). Dapat dikatakan bahwa pada banyak kasus pengadaan

¹ Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Mataram, Jl. Majapahit No.62, Gomong, Kec. Selaparang, Kota Mataram, Nusa Tenggara Bar. 83126, Indonesia.

² Fakultas Hukum Universitas Mataram, Jl. Majapahit No.62, Gomong, Kec. Selaparang, Kota Mataram, Nusa Tenggara Bar. 83126, Indonesia.

*) *corresponding author*

Nova Apriyanto

Email: novaapriyanto253@gmail.com

tanah untuk kepentingan pembangunan maka bentuk dan besaran ganti rugi menjadi persoalan utama (Salle, 2007). Seringkali terjadi warga yang tanahnya terkena dalam rencana pembangunan dalam kenyataan menolak untuk bentuk dan besaran ganti rugi bahkan menolak untuk negosiasi apapun juga dengan berbagai alasan pribadi. Untuk itulah maka penelitian skripsi ini berupaya untuk mendalami persoalan pengadaan tanah untuk kepentingan umum khususnya terkait persoalan ganti rugi serta mekanisme penyelesaian hukum ketika ganti rugi ditolak oleh pemilik hak atas tanah yang tanahnya akan dibebaskan pemerintah.

BAHAN DAN METODE

Penelitian ini menggunakan dua jenis metode yaitu metode untuk mengumpulkan data dan metode untuk mengolah data yang terkumpul. Pengumpulan data dilakukan baik melalui telaah kepustakaan (*library research*) yaitu penelaahan buku-buku teks, majalah-majalah hukum, perundang-undangan, dan sumber-sumber/dokumen-dokumen tertulis lainnya. Data yang tersedia itu dianalisis dan diolah dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan analisis secara kualitatif melalui pendekatan content analysis (analisis isi), yaitu menganalisis data yang tersedia secara sistematis obyektif. Adapun sifat dan bentuk hasil penelitian ini dituangkan ke dalam penulisan dalam bentuk deskriptif analitis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat diberikan hak untuk menguasai tanah dalam rangka untuk mewujudkan kemakmuran rakyat yang dikenal sebagai hak menguasai Negara. Hak menguasai Negara termaksud dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA yang memberikan wewenang untuk:

- a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan penggunaan persediaan dan pemeliharaan bumi air dan ruang angkasa
- b) Menentukan dan mengatur hubungan – hubungan hukum antara orang – orang dengan bumi air dan ruang angkasa tersebut
- c) Menentukan dan mengatur hubungan – hubungan hukum antara orang – orang dan perbuatan – perbuatan hukum mengenai bumi air dan ruang angkasa.

Berdasarkan kewenangannya tersebut maka Negara, mengatur peruntukan penggunaan persediaan dan pemeliharaan bumi air dan ruang angkasa. Pasal 18 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (Lembaran Negara 1960 -104 atau disebut juga Undang – Undang Pokok Agraria / UUPA) menyatakan untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang – undang. Pasal ini dapat dikatakan memberikan jaminan bagi rakyat mengenai hak – haknya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan tapi diikat syarat – syarat, misalnya harus diberikan ganti kerugian yang layak.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum penanganannya perlu dilakukan dengan sebaik-baiknya dan dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia serta prinsip penghormatan terhadap hak yang sah atas tanah (Budiman, 1997). Tanah, di samping mempunyai nilai ekonomis, juga mempunyai fungsi sosial. Sebagaimana bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960: “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Fungsi sosial inilah yang kadang kala mengharuskan kepentingan pribadi atas tanah dikorbankan guna kepentingan umum. Adapun

yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan Negara dan masyarakat pemerintah dan digunakan sebesar – besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Tidak semua kegiatan pembangunan dapat digolongkan sebagai pembangunan untuk kepentingan umum. Tanah untuk Kepentingan Umum digunakan untuk pembangunan (Pasal 10 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012):

- a) pertahanan dan keamanan nasional;
- b) jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c) waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d) pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e) infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f) pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g) jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h) tempat pembuangan dan pengolahan sampah;

Bentuk Pelaksanaan Ganti Rugi Menurut UU No. 2 Tahun 2012

a. Pengaturan Pengadaan Tanah

Tahun 2012 telah hadir Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam bagian menimbang dari Undang-undang tersebut disebutkan bahwa dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Tahun 1945, pemerintah perlu melaksanakan pembangunan. Selanjutnya disebutkan bahwa untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil. Undang-Undang ini hadir dengan membawa tujuan yakni adanya kepastian hukum terhadap persoalan pembangunan negara. Menurut Supratman, kepastian hukum di sini adalah kepastian mengenai ganti rugi dan kepastian mengenai pihak yang seharusnya menerima gantirugi tersebut (Ruchiyat, 1984). Sedangkan kepastian hukum bagi Pemerintah adalah kepastian mengenai pelaksanaan pembangunan tersebut sehingga tidak merugikan keuangan negara (Fauzia, Hamdani, & Octavia, 2021), yang pada hakekatnya merupakan beban 8 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum masyarakat juga. Konkritnya dengan kepastian dan perlindungan tersebut pelaksanaan pembangunan yang telah menggunakan keuangan negara tidak terhambat hanya disebabkan timbulnya masalah oleh beberapa pemilik tanah atau pihak lain yang memperoleh kuasa atas peralihan hak tanah tersebut. Persoalan pengadaan tanah maka dapat dilihat pengertian pengadaan tanah berdasarkan Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden No 36 Tahun 2005 adalah: “Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah”. Dalam perbandingan dengan UU No. 2 Tahun 2012 khususnya Pasal 1 ayat 2 disebutkan bahwa Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

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

kemakmuran rakyat, Selanjutnya, pencabutan hak atas tanah ditegaskan dalam Pasal 3 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 di mana pencabutan hak atas tanah dilakukan berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di atasnya. Berkaitan dengan hak-hak atas tanah tersebut di atas, di dalam Pasal 1 angka 8 Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan hak atas tanah itu adalah hak atas bidang tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok Agraria. Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 sebagaimana yang telah diisyaratkan oleh ketentuan pasal 1 angka 8 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, maka hak-hak atas tanah yang dimaksud adalah:

- 1) Hak milik
- 2) Hak guna usaha
- 3) Hak guna bangunan
- 4) Hak pakai
- 5) Hak sewa
- 6) Hak membuka tanah
- 7) Hak memungut hasil hutan

b. Bentuk Ganti Rugi menurut Undang-Undang

Ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam UU Nomor 2 Tahun 2012 adalah: penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Ganti kerugian dimaksud diberikan berdasarkan ketentuan Pasal 33, Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:

- 1) Tanah
- 2) Ruang atas tanah dan di bawah tanah
- 3) Bangunan
- 4) Tanaman
- 5) Benda yang berkaitan dengan tanah
- 6) Kerugian lain yang dapat dinilai

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

- 1) Uang
- 2) Tanah pengganti
- 3) Pemukiman kembali
- 4) Kepemilikan saham
- 5) Bentuk lain yang dapat disetujui oleh kedua belah pihak

Penjelasan UU Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 36 yang dimaksud dengan “Pemukiman Kembali” adalah proses kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada pihak yang berhak ke lokasi lain sesuai dengan kesepakatan dalam proses Pengadaan Tanah. Selanjutnya dalam penjelasan menjelaskan yang dimaksud dengan “Bentuk Ganti Kerugian Melalui Kepemilikan Saham” adalah penyertaan saham dalam kegiatan pembangunan untuk Iman Soetiknjo, Politik Agraria Nasional, Gajahmada University Press, Yogyakarta, 1983, hal 111 16 UU Nomor 2 Tahun 2012 kepentingan umum terkait dan/atau pengelolaannya yang didasari kesepakatan antarpihak. Bentuk lain yang di setujui oleh

kedua belah pihak misalnya gabungan dari 2 (dua) atau lebih bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d.

Secara teknis bentuk ganti kerugian lebih mendetail diatur dalam Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Bentuk ganti kerugian meliputi uang, tanah pengganti, pemukiman kembali. Kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Ganti kerugian dalam bentuk uang diberikan dalam bentuk mata uang rupiah (Soetikno, 1983). Pemberian ganti kerugian dilakukan paling lama 7 hari kerja sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah. Ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat 1 huruf b diberikan oleh instansi yang memerlukan tanah melalui Pelaksana Pengadaan Tanah. Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat 1 diberikan untuk dan atas nama pihak yang Berhak. Pelaksanaan penyediaan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat 3 dilakukan paling lama 6 bulan sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh Pelaksan Pengadaan Tanah.

KESIMPULAN DAN SARAN

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pelaksanaan Bentuk Ganti Rugi menurut UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, secara jelas menyebutkan bahwa Ganti Kerugian penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaannan tanah. Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi: tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan kerugian lain yang dapat dinilai. Berdasarkan penilaian besarnya Ganti Kerugian pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk: uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikann saham dan bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

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

Conflict of Interests

The authors declared no potential conflicts of interest concerning the authorship and publication of this article.

REFERENCES

- Abdurrahman. 1994. *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Abdurrahman. 1996. *Masalah Pencabutan HakHak Atas Tanah, Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Indonesia*, Edisi Revisi. PT. Citra Aditya. Bandung.
- Budiman, A. 1997. *Teori Negara Kekuasaan dan Ideologi*. PT. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Fauzia, A., Hamdani, F., & Octavia, D. G. R. (2021). The Revitalization of the Indonesian Legal System in the Order of Realizing the Ideal State Law. *Progressive Law Review*, 3(1).
- Ruchiyat, E. 1984. *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*. Alumni. Bandung.
- Salle, A. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Total Media. Jogjakarta.
- Soetiknjo, I. 1983. *Politik Agraria Nasional*. Gajahmada University Press. Jogjakarta.
- Sutedi, A. 2007. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Sinar Grafika. Jakarta.