

**PENENTUAN BESAR GANTI RUGI PENGADAAN  
TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM  
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2  
TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH  
BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN  
UMUM<sup>1</sup>**

**Oleh : Valerian Christopher Mowoka<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana kebijakan mengenai aturan hukum pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan bagaimana penentuan besar ganti rugi terhadap pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Aturan atau regulasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dapat dikelompokkan baik dalam Perundang-undangan, Keputusan Presiden, Instruksi Presiden, Peraturan Menteri, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional. 2. Mencermati mekanisme penentuan besaran maupun bentuk Ganti Kerugian dalam UU No. 2 Tahun 2012 serta dasar acuan yang digunakan dalam menentukan besaran maupun bentuk Ganti Kerugian yang diatur dalam Perpres 71/2012. sebenarnya tidak jauh berbeda dengan ketentuan mengenai mekanisme penentuan besaran maupun bentuk Ganti Kerugian serta dasar acuan yang digunakan dalam menentukan besaran maupun bentuk Ganti Kerugian yang diatur PerKa BPN 03/2007. Baik dalam UU No 2/2012, Perpres 71/2012 maupun dalam PerKa BPN 05/2012, yang dijadikan dasar atau acuan dalam menilai besaran nilai ganti kerugian atau harga tanah hanya pada NJOP, nilai jual bangunan, nilai jual tanaman bukan pada nilai jual berdasarkan harga pasar seperti yang selama ini diinginkan oleh masyarakat yang terkena pengadaan tanah.

Kata kunci: Penentuan besar ganti rugi, pengadaan tanah, kepentingan umum

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang Penulisan**

Kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum saat ini dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dilakukan dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum, pemberian ganti rugi kepada yang terkena kegiatan pengadaan tanah dan pelepasan hubungan hukum dari pemilik tanah kepada pihak lain.<sup>3</sup> Berdasarkan kenyataan yang terjadi selama ini, dalam praktik pengadaan tanah bagi kepentingan umum terkadang timbul persoalan antara pemerintah dan masyarakat, terutama dalam hal pembebasan lahan. Mulai dari penggantian kerugian atas lahan yang dibebaskan dan waktu pembebasan lahan ataupun masalah relokasi terhadap masyarakat. Pelaksanaan pengadaan tanah tersebut dilakukan dengan memperhatikan peran dan fungsi tanah dalam kehidupan manusia serta prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah. Dengan demikian pengadaan tanah untuk kepentingan umum diusahakan dengan cara yang seimbang dan ditempuh dengan jalan musyawarah langsung dengan para pemegang hak atas tanah.<sup>4</sup> Pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum memang hampir selalu mengalami hambatan dan tantangan. Mengenai prosedur sebenarnya pada masa sekarang tidak begitu banyak masalah, namun kesulitan yang prinsipal berada pada budaya yang tumbuh di masyarakat, yaitu masih adanya anggapan bahwa hak atas tanah adalah hak yang mutlak, yang konsekuensinya pemilik tanah berhak menentukan besarnya ganti rugi.

Mengubah budaya masyarakat dalam melepaskan haknya atas tanah perlu dicari persamaan budaya antara pemerintah dengan masyarakat. Selama tidak ada persamaan budaya, permasalahan serius selalu timbul. Perbedaan budaya antara pemerintah dengan masyarakat terletak pada penetapan harga ganti rugi. Pihak masyarakat menghendaki

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Engelien R. Palandeng, S.H., M.H; Meiske Mandey, S.H., M.H

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 13071101446

<sup>3</sup> Abdullah Sulaeman, *Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jala Permata Aksara, 2010, hlm.2.

<sup>4</sup> Maria SW. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Kompas, 2007, hlm. 80.

harga yang setinggi-tingginya dari harga pasaran atau paling tidak sesuai harga pasaran, bahkan ada masyarakat yang menghendaki harga ganti rugi itu didasarkan pada harga sekian tahun kedepan atau setelah tanahnya dibebaskan dan telah dijadikan sarana umum.<sup>5</sup> Pemerintah dalam menentukan harga hanya berpatokan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang besarnya ditentukan oleh Kantor Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan realitas, harga pasaran di masyarakat jauh lebih tinggi apabila dibandingkan dengan NJOP. Perbedaan NJOP dengan harga pasaran masih menjadi masalah dalam penentuan harga ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pihak pemerintah dalam memberikan ganti rugi berpatokan pada NJOP, sedangkan masyarakat (pemegang hak atas tanah) berpatokan pada harga pasaran.

Berdasarkan dari uraian diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang kemudian dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul : “penentuan besar ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

### B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana kebijakan mengenai aturan hukum pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum?
2. Bagaimana penentuan besar ganti rugi terhadap pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012?

### C. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif,<sup>6</sup> yaitu penelitian yang dilakukan dengan menitikberatkan pada data sekunder atau data kepustakaan, berupa buku-buku, majalah, surat kabar, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## PEMBAHASAN

### A. Aturan Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Bagi Pembangunan

Pengadaan tanah pada dasarnya dilakukan demi melakukan pelaksanaan pembangunan, namun dalam melaksanakannya dibutuhkan tanah, sehingga proses dalam penyediaan tanah dalam rangka pembangunan ini yang disebut proses pengadaan tanah. Dalam menjalani proses pengadaan tanah, terdapat peraturan-peraturan yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam undang-undang ini, pasal yang terkait dengan pengadaan tanah ada didalam; a. Pasal 14 ayat (1) dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) dan (3), Pasal 9 ayat (2), Pasal 10 ayat (1) dan (2), Pemerintah membuat rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya: (1) Untuk keperluan negara; (2) Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa; (3) Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan; (4) Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, perternakan, dan perikanan serta sejalan dengan itu; (5) Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan. b. Pasal 18 menyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari seluruh rakyat. Hak-Hak Atas Tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti rugi kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.
2. Selain terkandung didalam Undang-Undang, peraturan mengenai pengadaan tanah juga diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri, antara lain:
  - a. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.
  - b. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *Op Cit.*, hlm. 46.

<sup>6</sup> Ronni Hanitijo Soemitro, *Penelitian Hukum*, KencanaPrenada Media Group, Jakarta, 2005, hlm. 155.

- Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah Oleh Pihak Swasta.
- c. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985 tentang Cara pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Proyek Di wilayah Kecamatan. Namun, ketiga peraturan menteri diatas, dinyatakan tidak berlaku, lagi dengan dikeluarkannya.
  3. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dinyatakan tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya.
  4. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang telah disempurnakan oleh:
  5. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 *jo.* Nomor 36 Tahun 2006 hanya mengatur mekanisme pengadaan tanah dan tidak digunakan untuk melakukan Hak Atas Tanah yang pada hakikatnya merupakan substansi undang-undang.
  6. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1994 ini masih digunakan sebagai pedoman pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum karena hingga saat ini belum ada peraturan pelaksana dari Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.
  7. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya. Jika keadaan mengharuskan dilakukannya pencabutan Hak Atas Tanah maka Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 *jo* Nomor 65 Tahun 2006 tidak lagi dapat diterapkan dengan langkah berikutnya adalah dengan menggunakan instrumen Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 dan peraturan Pelaksanaannya.
  8. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan Dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya.
  9. Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada diatasnya.
  10. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
  11. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
  12. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.
- Sejumlah peraturan yang tersangkut didalam pengadaan tanah, dapat disimpulkan bahwa cara memperoleh tanah dalam pelaksanaan pengadaan tanah, yakni dengan memberi ganti rugi (cara yang paling utama), melepaskan hak atas tanah, dan dengan mencabut hak atas tanah. Secara Normatif, semua hak tanah mempunyai fungsi sosial, itu artinya hak atas tanah apa pun yang ada pada seseorang, penggunaannya tidak semata-mata untuk kepentingan pribadi, terlebih lagi apabila hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

#### **B. Penentuan Besar Ganti Rugi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012**

Pengadaan tanah merupakan bagian penting dari suatu proses pembangunan untuk mewujudkan pemerataan, kesejahteraan dan kemakmuran rakyat sehingga pengadaan tanah pada hakikatnya adalah untuk rakyat namun meskipun demikian pengambilan tanah rakyat tersebut tetap harus memperhatikan hak-hak rakyat dengan memberikan ganti rugi atas tanah yang diambil untuk kepentingan umum tersebut. Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 telah merumuskan ganti kerugian sebagai penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Hal ini menunjukkan bahwa pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah merupakan suatu bentuk penghargaan dan penghormatan

terhadap hak-hak individu yang dikorbankan untuk kepentingan umum.<sup>7</sup>

Maka beralihnya hak atas tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan dengan memberikan Ganti Kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi. Nilai pengumuman penetapan lokasi adalah Penilai dalam menentukan Ganti Kerugian didasarkan nilai Objek Pengadaan Tanah pada tanggal pengumuman penetapan lokasi. Bentuk pelaksanaan mekanisme ganti rugi yang sah secara yuridis dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan sarana umum mencakup hal-hal berikut ini: (1) Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah; (2) Penilaian Ganti Kerugian; (3) Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian; (4) Pemberian Ganti Kerugian; (5) Pelepasan Tanah Instansi.

Hadirnya UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum telah lama dinanti-nanti. Lahirnya tersebut diharapkan dapat menjadi momentum untuk perbaikan terhadap kebijakan, prosedur, dan praktik-praktik pengadaan tanah untuk pembangunan yang lebih mengedepankan kepentingan publik yang sesungguhnya dan berpihak pada rakyat kecil.<sup>8</sup> Lantas apa saja yang berubah? Untuk menjawab pertanyaan ini, penulis telah merangkum beberapa perbedaan yang termuat dalam Perpres 36/2005 sebagaimana yang telah diubah dalam Perpres 65/2006 sebagai representasi dari Kelompok Pengaturan Lama dengan Perpres 71/2012 sebagai representasi dari Kelompok Pengaturan Baru. Terlepas dari beberapa perbedaan antara kedua Perpres penulis ingin kembali pada fokus permasalahan yang diangkat dalam tulisan ini, yakni bagaimana pengaturan besaran ganti rugi dalam Kelompok Peraturan Baru. Bila dicermati secara serius dari sudut pandang aspek pengaturan mengenai besaran ganti kerugian, terdapat satu pertanyaan besar yang patut dipertanyakan dalam ketentuan pengaturan

besaran ganti rugi yang terdapat pada Kelompok Peraturan Baru, yakni Apa Yang Menjadi Acuan Dalam Menentukan Harga Atas Tanah Yang Akan Diberikan Sebagai Nilai Atau Besaran Ganti Rugi Kepada Pihak Yang Berhak?

Pada Perpres 36/2005 sebagaimana yang telah diubah dalam Perpres 65/2006, acuan yang digunakan oleh Tim Penilai Harga Tanah adalah NJOP yang sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan serta variabel-variabel yang dapat dijadikan pertimbangan, nilai jual bangunan dan nilai jual tanaman. Sementara itu, baik Undang-Undang 2 tahun 2012, Perpres 71/2012, maupun PerKa BPN 05/2012, ternyata kurang jelas diatur mengenai dasar acuan dalam menentukan nilai atau besaran harga tanah. Dalam Perpres 71/2012 misalnya, petunjuk yang mendekati mengenai dasar acuan dalam menentukan besaran ganti rugi ada pada Pasal 56 ayat (4) Pasal 57 ayat (3) yang pada intinya menyatakan bahwa peta bidang tanah dan daftar nominatif menjadi acuan dalam proses penentuan ganti rugi. Lantas apa yang dimaksud dengan peta bidang tanah dan daftar nominatif? Untuk menjawab pertanyaan ini, kita perlu mengikuti alur pada tahap pelaksanaan pengadaan tanah sebagai tahapan ketiga dari empat tahapan penyelenggaraan tanah yang diatur dalam Kelompok Peraturan Baru.

Tahapan pelaksanaan pengadaan tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam hal ini, Kepala Kantor Wilayah BPN (Kepala Kanwil BPN) berkedudukan sebagai Ketua Pelaksanaan Pengadaan Tanah (KPPT). Pada skala kabupaten/kota, Kepala Kanwil BPN yang berkedudukan di Provinsi dapat menugaskan Kepala Kantor Pertanahan sebagai KPPT di kabupaten/kota wilayah administrasinya. KPPT kemudian membentuk Pelaksana Pengadaan Tanah yang sekurang-kurangnya berunsurkan pejabat yang membidangi urusan Pengadaan Tanah di lingkungan Kantor Pertanahan; pejabat pada Kantor Pertanahan setempat pada lokasi Pengadaan Tanah; pejabat satuan kerja perangkat daerah provinsi yang membidangi urusan pertanahan; camat setempat pada lokasi Pengadaan Tanah; dan Lurah/Kepala desa atau nama lain pada lokasi Pengadaan Tanah. Tugas daripada Pelaksana Pengadaan Tanah tertuang pada Pasal 53

<sup>7</sup> Donna Okthalia Setiabudhi dan Toar Neman Palilingan, *Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Prosedur dan Permasalahannya*, Wiguna Media, Makassar, 2015, hlm. 28.

<sup>8</sup> Aminuddin, Salle., *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Cetakan Pertama, Kreasi Total Media, Yogyakarta, 2007, hlm 69

Perpres 71/2012. Selain membentuk Pelaksana Pengadaan Tanah, KPPT juga dapat membentuk Satuan Tugas (satgas) yang membidangi inventarisasi dan identifikasi:

- a. data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah; dan
- b. data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.

Satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah, yang meliputi: pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi dan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang.<sup>9</sup> Hasil inventarisasi dan identifikasi pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi dan bidang perbidang tanah tersebut kemudian dituangkan dalam bentuk peta bidang tanah dan kemudian akan digunakan dalam proses penentuan nilai Ganti Kerugian dan pendaftaran hak (Pasal 56 ayat 4 Perpres 71/2012).

Sementara itu, Satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah setidaknya melaksanakan pengumpulan data yang mencakup: (a). nama, pekerjaan dan alamat Pihak yang Berhak; (b). Nomor Induk Kependudukan atau identitas diri lainnya Pihak yang Berhak; (c) bukti penguasaan dan/atau pemilikan tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah; (d) letak tanah, luas tanah dan nomor identifikasi bidang; (e). status tanah dan dokumennya; (f). jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah; (g) pemilikan dan/ atau penguasaan tanah, bangunan, dan/atau benda lain yang berkaitan dengan tanah; (h) pembebanan hak atas tanah; dan (i) ruang atas dan ruang bawah tanah. Hasil inventarisasi dan identifikasi data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah dibuat dalam bentuk peta bidang tanah dan daftar nominatif yang kemudian akan digunakan dalam proses penentuan nilai Ganti Kerugian (Pasal 57 ayat 3 Perpres 71/2012).

Peta bidang tanah dan daftar nominatif tersebut diatas kemudian diserahkan kepada KPPT, dimana KPPT kemudian mempublikasikan hasil inventarisasi dan identifikasi tersebut

dikantor kelurahan/desa, kantor kecamatan dan lokasi pembangunan. Bila terdapat keberatan dari Pihak yang Berhak mengenai peta bidang tanah dan daftar nominatif yang dipublikasikan, maka Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada KPPT.<sup>10</sup> Dalam hal keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi diterima, KPPT kemudian melakukan verifikasi dan perbaikan terhadap peta bidang tanah dan/atau daftar nominatif. Hasil verifikasi dan perbaikan atas peta bidang tanah dan/atau daftar nominatif inilah yang kemudian menjadi dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian (Pasal 62 Perpres 71/2012).

Nampaknya hasil verifikasi dan perbaikan atas peta bidang tanah dan/atau daftar nominatif seperti yang dijelaskan di atas, tidaklah menjadi acuan final dalam menilai besaran nilai ganti rugi yang akan diberikan kepada Pihak yang Berhak, walupun pada redaksi kalimat Pasal 62 Perpres 71/2012 menyatakan bahwa hasil verifikasi dan perbaikan atas hasil inventarisasi dan identifikasi tersebut menjadi dasar penentuan pemberian Ganti Kerugian. Pada Pasal 63 Perpres 71/2012 dikatakan lebih lanjut bahwa "Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik". Disini timbul pertanyaan baru, yakni Bagaimana Korelasi Antara Peta Bidang Tanah Dan Daftar Nominatif Yang Dihasilkan Oleh Satuan Tugas Bidang Inventarisasi Dan Identifikasi Dengan Hasil Penilaian Jasa Penilai Atau Penilai Publik Dalam Menentukan Besaran Nilai Ganti Rugi Yang Akan Diberikan Kepada Pihak Yang Berhak?. Untuk menjawab pertanyaan ini, kita perlu menelaah lebih lanjut pasal demi pasal yang tertuang dalam Perpres 71/2012. Pada Pasal 65 ayat (1) Perpres 71/2012 menyebutkan tugas dari Penilai atau Penilai Publik adalah melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah, yang meliputi: tanah; ruang atas tanah dan bawah tanah; bangunan;

<sup>9</sup> Achmad, Rubaie., *Op Cit*, hlm 61.

<sup>10</sup> Nurhasan Ismail, *Makalah Tentang "Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum"*, disampaikan dalam Rapat Dengar Pendapat Narasumber dengan Tim Peneliti Hukum Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di BPHN, Jakarta, Tanggal 22 Mei 2013., hlm 31

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

Dalam melakukan tugasnya tersebut, peta bidang tanah dan daftar nominatif menjadi bagian dari bahan pertimbangan Penilai atau Penilai Publik dalam menentukan besarnya nilai ganti kerugian. Setelah Penilai atau Penilai Publik menentukan besarnya nilai Ganti Kerugian, hasil penilaian Penilai atau Penilai Publik tersebut kemudian diserahkan kepada KPPT. Hasil penilaian Penilai atau Penilai Publik mengenai besarnya nilai Ganti Kerugian kemudian dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian. Beberapa catatan penting yang perlu diperhatikan dalam hal ini adalah bahwa hasil penilaian Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai atau Penilai Publik merupakan nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dan Nilai Ganti Kerugian yang telah dinilai oleh Penilai atau Penilai merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah.<sup>11</sup>

Selanjutnya, bila terdapat keberatan dari Pihak yang Berhak mengenai mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat melakukan beberapa langkah hukum seperti mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri (Pasal 73 ayat 1 Perpres 71/2012) maupun mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung (Pasal 73 ayat 3 Perpres 71/2012).

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Aturan atau regulasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dapat dikelompokkan baik dalam Perundang-undangan, Keputusan Presiden, Instruksi Presiden, Peraturan Menteri, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional.
2. Mencermati mekanisme penentuan besaran maupun bentuk Ganti Kerugian dalam UU No. 2 Tahun 2012 serta dasar acuan yang digunakan dalam menentukan besaran maupun bentuk Ganti Kerugian yang diatur dalam Perpres 71/2012. sebenarnya tidak jauh berbeda dengan ketentuan mengenai mekanisme penentuan besaran maupun

bentuk Ganti Kerugian serta dasar acuan yang digunakan dalam menentukan besaran maupun bentuk Ganti Kerugian yang diatur PerKa BPN 03/2007. Baik dalam UU No 2/2012, Perpres 71/2012 maupun dalam PerKa BPN 05/2012, yang dijadikan dasar atau acuan dalam menilai besaran nilai ganti kerugian atau harga tanah hanya pada NJOP, nilai jual bangunan, nilai jual tanaman bukan pada nilai jual berdasarkan harga pasar seperti yang selama ini diinginkan oleh masyarakat yang terkena pengadaan tanah.

### B. Saran

1. Perlu dilakukan kajian lebih mendalam mengenai ketentuan-ketentuan yang termuat dalam peraturan perundang-undangan baru agar tercipta kebijakan, sistem, prosedur, maupun mekanisme Pengadaan Tanah yang lebih menjamin terpenuhinya nilai-nilai keadilan, kepastian hukum, maupun keberpihakan terhadap masyarakat yang terkena dampak dalam hal pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
2. Harus ada acuan atau dasar yang jelas untuk digunakan oleh pemerintah dalam menentukan besaran nilai Ganti Kerugian atau harga tanah dalam peraturan perundang-undangan baru saat ini agar dalam pelaksanaan pembangunan, tidak hanya memihak kepada pengusaha maupun investor asing atau pihak-pihak yang mempunyai kepentingan dalam pengadaan tanah tersebut. Masyarakat yang terkena dampak pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus diberikan penghargaan dengan cara memberikan Nilai Ganti Kerugian yang layak.

### DAFTAR PUSTAKA

- A. A. Oka Mahendra, *Menguak Masalah Hukum Demokrasi Dan Pertanahan*, Cet.1. Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996.
- Abdullah Sulaeman, *Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jala Permata Aksara, 2010.
- Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Edisi Revisi, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.

<sup>11</sup>*ibid*

- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, 2007.
- Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Aminuddin, S., *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Cetakan Pertama, Kreasi Total Media, Yogyakarta, 2007.
- Arie S. Hutagalung, *Seputar Masalah Hukum Tanah*, : LPHI, Jakarta, 2005
- Benhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Regulasi Kompensasi Penegakan Hukum*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 1999.
- , *Hukum Agraria Indonesia Sejarah pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Donna Okthalia Setiabudhi dan Toar Neman Palilingan, *Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Prosedur dan Permasalahannya*, Wiguna Media, Makassar, 2015.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 1999.
- Gunanegara, *Rakyat Dan Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Cet. Pertama, Tata Nusa, Jakarta, 2008.
- H. Idlam, *Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Perspektif Otonomi Daerah*, Alumni, Bandung, 2004.
- Ishaq, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, 2007
- Iskandar M.Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jala Permata Aksara, Jakarta 2010.
- John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*,: Sinar Grafika, Jakarta, 1988
- Maria SW. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta. 2007.
- , *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta. 2007.
- , Perpres No. 36 Tahun 2005 : *Dampaknya Bagi Kepentingan Umum*, Kompas. 16 Juni 2005
- Nurhasan Ismail, *Makalah Tentang "Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum"*, disampaikan dalam Rapat Dengar Pendapat Narasumber dengan Tim Peneliti Hukum Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di BPHN, Jakarta, Tanggal 22 Mei 20013.
- Ronni Hanitijo Soemitro, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2007.

#### SUMBER-SUMBER LAIN

- Undang-Undang Dasar 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda-benda yang Ada Di Atasnya.
- Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Keputusan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Keputusan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- <http://hukumproperti.com/>, Lidwina Halim, *Tata Cara Pengadaan Tanah, Hukum Property*, diakses pada 4 Januari 2017