

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

**Oleh : Dian A. V. Kalengkongan<sup>2</sup>**

Toar Neman Palilingan<sup>3</sup>

Hendrik Pondaag<sup>4</sup>

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengaturan ganti rugi berdasarkan Undang-undang nomor 2 tahun 2012 dan Bagaimana bentuk ganti rugi dalam pengadaan tanah. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Berdasarkan peraturan Undang undang Nomor 2 Tahun 2012 yang diatur dalam pasal 1 sampai dengan pasal 61 dan selanjutnya dijabarkan dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 yang mengalami berbagai perbaikan dan perubahanyaitu agar tujuan dari peraturan pengadaan tanah dapat tercapai seperti yang diamanatkan dalam Pasal 3 Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012 yaitu "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. Tujuan ini dipandang dalam penggunaannya merupakan salah satu yang diperlukan oleh siapa saja dan tidak bisa tidak dihiraukan. Oleh karena itu setiap penggunaan dan pemanfaatan tanah harus tepat guna, sifat ketepatangunaan dari Penggunaan dan pemanfaatan adalah mutlak dan tidak dapat diubah yang memang tujuannya untuk meningkatkan kesejahteraan umum. 2. Bentuk gantirugi dalam pengadaan tanah berdasarkan Undang-undang nomor 2 tahun 2012 yang diatur dalam undang – undang nomor 71 tahun 2012 pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk : Uang; Tanah Penganti; Pemukiman kembali; Kepemilikan saham; atau Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Dalam proses

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 16071101183

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

Pengadaan Tanah banyak proses yang akan dilewati dan membutuhkan waktu yang tidak sedikit, jalan terbaik untuk menghindari konflik dalam menentukankesepakatan ganti rugi yaitu dengan musyawarah yang melibatkan seluruh pemegang hak atas tanah.

Kata kunci: Ganti Rugi, Pengadaan Tanah bagi Pembangunan, Kepentingan Umum

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Banyak masalah tentang ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umumkasus yang terjadi saat ini banyak sekali mengakibatkan kerugian bagi banyak masyarakat, seperti standar hidup mereka semakin menurun bukan semakin naik, kehidupan mereka tidak sejahtera lagi dan berdampak bagi kelangsungan hidup masyarakat hal ini sangat bertentangan dengan pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang mengutamakan akan kesejahteraan masyarakat.

Kondisi diatas terjadi karena praktik pengadaan lahan yang terjadi selama ini menempatkan para pemilik tanah pada posisi yang kalah dan menderita kerugian. Tanpa adanya proyek infrastruktur, posisi mereka sebenarnya netral, tidak untung dan tidak pula rugi atau walaupun untung, itukarena mereka memanfaatkan tanahnya dengan baik sehingga memberi penghasilan secara ekonomis, dan sebaliknya. Adanya proyek pembangunan untuk kepentingan umum yang membutuhkan lahan mereka, merenggut posisi netral tersebut.

Selama ini dalam kasus yang muncul di masyarakat, bahwa setiap ganti rugi yang diterima para pemilik tanah itu sebatas harga jual tanah mereka. Mekanisme ganti rugi itu hanya sebatas antara luas tanah dengan nilai jual objek pajak ( NJOP) suatu bidang tanah. Nilai ganti rugi tanah masih ada kemungkinan berkurang oleh kekuatan oknum-oknum penguasa yang memintah jatah. Bisa juga dibalik, nilai pengantian itu bisa diperbesar untuk mendapat pencairan uang negara yang lebih besar. Peran pemerintah dalam kesejahteraan masyarakat sangatlah diperlukan, pemerintah bukan saja hanya menjaga keamanan dan ketentraman dari masyarakat tapi pemerintah harus menjamin akan kesejahteraan masyarakat, sehingga tidak

membuat kehidupan masyarakat menjadi buruk.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, patokan harga ganti rugi pembebasan tanah tetap mengacu kepada NJOP dengan memperhatikan harga pasar akan tetapi dengan berlakunya undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, penentuan besarnya ganti rugi diserahkan sepenuhnya kepada Tim Appraisal (Juru taksir). Bagi Juru Taksir sendiri tidak mempunyai acuan harga tanah, hanya didasarkan pada harga pasar dan perlu diketahui bahwa harga pasar itu sendiri tidak pasti dan dapat di politisir. Melihat hal tersebut proses transparansi dalam pengadaan tanah serta pembayaran ganti rugi sangatlah diperlukan agar menghindari kecurangan dari pada oknum- oknum yang tidak bertanggung jawab dalam menyalurkan uang negara yang diperuntukan untuk mengganti kerugian akibat penggunaan lahan masyarakat.

## B. Rumusan masalah

1. Bagaimana pengaturan ganti rugi berdasarkan Undang-undang nomor 2 tahun 2012?
2. Bagaimanabentuk ganti rugi dalam pengadaan tanah ?

## C. Metode Penulisan.

Dalam Penulisan ini penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal. Pada penelitian hukum jenis ini, hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia dianggap pantas. Sebagai sumber datanya hanyalah data sekunder, yang terdiri dari bahan dari bahan hukum primer; bahan hukum sekunder atau data tersier.

## PEMBAHASAN

### A. Pengaturan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Dalam Pengadaan sebuah tanah ada sebuah proses yang namanya ganti rugi atau sekarang disebutkan Ganti Untung dan Ganti Rugi Atau Ganti UU. No 2 Tahun 2012 pasal 31 ayat 1

menyebutkan “Lembaga pertanahan Menetapkan Penilai sesuai dengan Ketentuan peraturan perundang-undangan” dan dalam Pasal 34 Ayat 1 menyebutkan “ Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan untuk kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26.”<sup>5</sup>

Untung ini ditentukan oleh sebuah tim yang ditunjuk yaitu Tim Penilai (Tim Appraisal). Namun terkadang dalam Proses penggantian ganti rugi atas tanah dirasakan tidak sesuai dikalangan masyarakat, karena banyak masyarakat yang merasa bahwa Pemerintah atau Tim Penilai dalam memberikan Ganti rugi/Ganti Untung kepada masyarakat tidak sesuai dengan harga jual tanah mereka. Hal ini disebabkan akan kurangnya pemahaman dari masyarakat akan bagaimana tentang pengaturan yang mengatur proses pengadaan tanah serta apa yang dapat mereka lakukan ketika mereka merasa bahwa hak atas tanah mereka tidak terpenuhi, yang mengakibatkan masyarakat yang hak tanah mereka telah diambil tanpa memenuhi asas keadilan, yang berdampak pada perekonomian yang semakin menurun dan juga berdampak bagi kehidupan anak cucu mereka. Pengetahuan masyarakat dalam proses pengadaan tanah sangatlah penting. Tanah-tanah yang akan dipergunakan untuk kepentingan umum, Tanah tersebut haruslah di tanah Negara-kan terlebih dahulu untuk kemudian diberikan dengan sesuatu hak yang sesuai dengan subyek haknya, para pemegang hak atas tanah baik yang terdaftar maupun tidak harus melakukan pelepasan tanah untuk kemudian tanah tersebut diajukan hak baru atas nama instansi yang membutuhkan. Dengan demikian tanah yang dilepaskan statusnya ditetapkan sebagai tanah negara.<sup>6</sup>

Agar kedepan tidak muncul akan konflik pertanahan untuk dapat memperjelas pembahasan ini maka akan dijelaskan mengenai pengertian konflik pertanahan dan sengketa pertanahan, hal itu dimaksudkan agar ada pemahaman yang tepat dalam rangka menyelesaikan masing-masing masalah ( konflik dan sengketa) secara efektif dan tepat sasaran.

<sup>5</sup>Lihat Undang-Undang. No 2 Tahun 2012 pasal 31

<sup>6</sup>Julius Sembiring, *Op. Cit* Hlm 62.

Menurut konsep BPN dalam Strategi Pencegahan sengketa Konflik dan Perkara dibedakan masing-masing pengertiannya, yaitu :

- a. Sengketa adalah perbedaan kepentingan, pendapat atau nilai antara orang perseorangan atau dengan badan hukum atau dengan instansi pemerintah mengenai tanah tertentu, status letak dan batas tanah tertentu, status penguasaan dan/atau pemilikan tertentu status atas hak tertentu, status keputusan tertentu yang berkaitan dengan pertanahan.
- b. Konflik adalah perbedaan kepentingan, Pendapat atau nilai antara kelompok masyarakat, masyarakat hukum adat, masyarakat dengan badan hukum publik dan/ atau badan hukum privat, antar instansi pemerintah dan antar pemerintah daerah mengenai status tanah tertentu, status penguasaan dan/atau pemilikan tertentu, status atas hak tertentu, status keputusan tertentu yang berkaitan dengan pertanahan.
- c. Perkara adalah sengketa atau konflik yang penanganannya dilakukan dilembaga peradilan dan/atau sengketa atau konflik.

Sumber dana dalam proses pengadaan tanah adalah bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 53 yaitu sumber dana ini dipergunakan untuk :

- a. Perencanaan
- b. Persiapan
- c. Pelaksana
- d. Penyerahan hasil
- e. Administrasi dan pengelolaan; dan
- f. Sosialisasi

Setelah dilakukan penyuluhan dan penetapan batas lokasi tanah, dilakukan proses musyawarah untuk penentuan bentuk dan besarnya ganti kerugian. Musyawarah dapat dilakukan secara langsung dengan pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, dapat juga secara persial/bergiliran atau dengan wakil yang ditunjukkan oleh yang bersangkutan.

P2T ( Panitia Pengadaan Tanah) akan menjelaskan kepada masyarakat tentang objek ganti kerugian dan penilaiannya. Tanah dinilai berdasarkan nilai nyata/ sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun terakhir dan 9 (Sembilan) faktor yang mempengaruhi harga tanah, serta nilai taksir bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Pemegang hak atas tanah menyampaikan keinginannya mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian dan instansi yang memerlukan tanah akan memberikan tanggapannya.<sup>7</sup> Disebutkan juga bahwa ganti kerugian diupayakan dalam bentuk yang tidak menyebabkan perubahan terhadap pola hidup masyarakat dengan mempertimbangkan kemungkinan dilaksanakan alih pemukiman ke lokasi yang sesuai.

Terkait dengan jenis hak atas status penguasaan tanah, taksiran didasarkan pada apakah tanah sudah/belum. Bagi tanah wakaf ganti kerugian diberikan dalam bentuk tanah, bangunan, dan perlengkapan yang diperlukan. Jika kesepakatan tercapai P2T mengeluarkan putusan tentang bentuk dan besarnya ganti kerugian. Jika Musyawarah belum mencapai hasil, dilakukan musyawarah ulang.

Jika setelah musyawarah ulang belum juga dicapai kesepakatan, P2T menerbitkan SK mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian berdasarkan kriteria penilaian yang telah ditetapkan serta pendapat dan keinginan yang berlangsung dalam proses musyawarah.

Kepada yang memaksa memakai tanah tanpa suatu hak yang memenuhi 4 (empat) kategori, diberikan uang santun, besarnya uang santunan ditetapkan P2T menurut pedoman yang ditetapkan Bupati/Walikota.<sup>8</sup>

Bagi pihak yang memakai tanah diluar empat kategori yang ditetapkan tersebut dapat diberi uang santunan, atau P2T mengusulkan kepada Bupati/ Walikota untuk memerintahkan pengosongan tanah yang bersangkutan.

Pihak yang tetap keberatan terhadap bentuk dan besarnya ganti kerugian dapat mengajukan keberatan kepada Gubernur jika ada pihak yang tidak mengambil ganti kerugian setelah pemberitahuan 3 (tiga) kali berturut-turut P2T melaporkan hal ini kepada Gubernur, Gubernur

<sup>7</sup> Maria S.W., Sumardjono., *op.cit.*, hlm 31

<sup>8</sup> *Ibit*, Hlm 31

meminta pertimbangan P2T Provinsi Provinsi disampaikan oleh Gubernur Kepada Pihak yang berkeberatan. Jika masih tetap ada pihak yang keberatan, Gubernur dapat mengukuhkan atau mengubah putusan P2T provinsi. Jika Putusan Gubernur tetap ditolak, Instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan tersebut kepada pimpinan Departemen/Lembaga Pemerintah Non Departement (LPND) terkait.<sup>9</sup>

Jika pimpinan Departemen LPND menyetujui permintaan pihak yang berkeberatan, Gubernur menerbitkan SK revisi bentuk dan besarnya ganti kerugian, jika pimpinan departemen LPND tidak menyetujui permintaan pihak yang bereberatan, sedangkan lokasi pembangunan tidak dapat dipindahkan, Pemegang hakatas tanah sudah dibayar ganti ruginya.

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang dibuktikan dengan bukti penerimaan sedangkan pemberian ganti kerugian yang tidak berupa uang dituangkan dalam berita acara pemberian ganti kerugian yang ditandatangani penerima. Ketua/wakil ketua P2T dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota P2T. Pelaksanaan pengadaan Tanah menurut Perpres diawali dengan pembentukan P2T Kabupaten/Kota, Provinsi, maupun Nasional.<sup>10</sup>

Keperluan pengadaan tanah bagi satu kegiatan pembangunan untuk satu tahun anggaran atau lebih (multiyears) cukup dilaksanakan satu P2T. Jika dalam wilayah kabupaten kota dilaksanakan dalam lebih dari satu jenis kegiatan pembangunan dalam satu tahun anggaran, dapat dibentuk satu P2T atau lebih.

Kegiatan awal pelaksanaan pengadaan tanah adalah penyuluhan untuk menjelaskan manfaat, maksud, dan tujuan pembangunan. Jika penyuluhan diterima masyarakat, pengadaan tanah dilanjutkan, jika tujuh puluhlima persen masyarakat menolak, tetapi lokasi dapat dipindahkan, instansi pemerintah mengajukan alternative lokasi lain. Jika tujuh puluh lima persen masyarakat tetap menolak, sedangkan lokasi pembangunan tidak dapat dipindahkan kelokasi lain. P2T Kabupaten /Kotamengajukanusul kepada Bupati/ Walikota atau Gubernur.<sup>11</sup>

Untuk pengambilan ganti kerugian yang dititipkan di pengadilan, disamping harus memenuhi persyaratan tersebut diatas, pemegang hak wajib: (1) melakukan pelepasan hak atas tanah kepada negara dan (2) menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada Ketua Pelaksana pengadaan tanah sebelum mengambil ganti kerugian dipengadilan.<sup>12</sup>

Penyerahan hasil Pengadaan Tanah, dalam Keputusan Presiden tahap akhir dari proses pengadaan tanah adalah pelepasan, penyerahan, dan permohonan hakatas tanah. Penyerahan hasil pengadaan tanah ditandai dengan Surat Pernyataan Pelepasan Tanah atau Penyerahan Tanah dari pemegang hakatas tanah bersama dengan pemberian ganti kerugiannya. Sertifikat dan/atau asli surat-surat tanah wajib diserahkan kepada P2T. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mencatat hapusnya hak atas tanah yang dilepaskan atau diserahkan belum bersertifikat, pada asli surat tanah yang bersangkutan diberi catatan bahwa tanah tersebut sudah dilepaskan/diserahkan haknya.

Setelah pelepasan hak/penyerahan tanah selesai, P2T membuat Berita Acara Pengadaan Tanah dan melakukan pemberkasan dokumen pengadaan tanah perbidang tanah. Instansi pemerintah yang memerlukan tanah wajib segera mengajukan permohonan hakatas tanah sampai

Tahap akhir proses pengadaan tanah menurut Perpres diawali dengan kegiatan pelepasan hak. Bersamaan dengan pembayaran dan penerimaan ganti rugi, Pemegang hak atas tanah menandatangani suatu pernyataan penyerahaan/pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, P2T membuat berita Acara Pembayaran Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Atas Tanah atau Penyerahan Tanah. Bersamaan dengan penandatanganan pernyataan tersebut diatas, yang berhak atas ganti rugi wajib menyerahkan dokumen asli kepada P2T berupa :

- (1) Sertipikat hak atas tanah dan/atau dokumen asli penguasaan danpemilikan tanah;

<sup>9</sup>lbit. Hlm 51-52

<sup>10</sup>lbit. Hlm 32

<sup>11</sup>lbit. hlm 31

<sup>12</sup>lbit. Hlm 42

- (2) akta-akta perbuatan hukum lainnya yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan;
- (3) akta-akta lain yang berhubungan dengan tanah yang bersangkutan;
- (4) surat pernyataan yang diketahui oleh Kepala Desa/ Lurah setempat atau yang setingkat dengan itu yang menyatakan bahwa tanah tersebut pada angka (1) benar kepunyaan yang bersangkutan.<sup>13</sup>

Jika Dokumen asli tidak ada atau hilang, pihak yang berhak atas ganti rugi wajib melampirkan (1) Surat keterangan dari kepolisian setempat; dan/atau (2) Berita Acara Sumpah yang dibuat dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota bagi tanah yang sudah terdaftar, dan/atau(3) surat pernyataan yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah kepunyaannya dan tidak dalam keadaan sengketa yang diketahui oleh kepala Desa/Lurah setempat atau yang setingkat dengan itu.<sup>14</sup>

Undang- Undang No 2 Tahun 2012 menutup tahapan Pengadaan Tanah dengan penyerahan hasil pengadaan tanah. Hasil Pengadaan tanah oleh ketua Pelaksana Pengadaan Tanah diserahkan kepada Instansi yang memerlukan tanah, Jika:

- 1) Ganti kerugian sudah dibayarkan secara tunai atau dalam proses pemenuhan dengan pemegang hak sudah melaksanakan pelepasan hak atau
- 2) Ganti kerugian sudah dititipkan di pengadilan meskipun pemegang hak belum mengambalnya dan belum melakukan pelepasan haknya.

Penyerahan hasil pengadaan tanah dilaksanakan dalam waktu paling lama 7 hari kerja sejak pelepasan maka penitipan ganti kerugian di titipkan ke pengadilan. penyerahan berupa bidang tanah dan dokumen pengadaan tanah. Penyerahan dilakukan dengan membuat Berita Acara Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah yang dipergunakan sebagai dasar oleh instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan permohonan hak atas tanah dan selanjutnya dilakukan pendaftaran hak atas tanahnya. Persertipikatan tanah sudah harus dilaksanakan paling lambat 30 ( tiga puluh) hari kerja sejak penyerahan hasil pengadaan tanah.

Serupa dengan Perpres pelaksanaan pembangunan fisik diatur dalam Undang-undang. Pelaksanaan Pembangunan dapat dimulai setelah diserahkannya hasil pengadaan tanah oleh ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Sebagai catatan, dalam Undang-undang, Pengadaan tanah dalam keadaan mendesak (bencana alam, perang, konflik sosial yang mendesak, dan wabah penyakit) untuk kepentingan umum dapat langsung dilaksanakan setelah diterbitkan SK Penetapan Lokasi Oleh Gubernur.<sup>15</sup>

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

Permasalahan yang menyangkut tanah adalah hal yang tak pernah habisnya dalam kehidupan kita sebagai masyarakat, dalam pengadaan tanah pasti melibatkan banyak orang karena menyangkut dengan kepentingan umum, dalam pelaksanaan itu sendiri dilaksanakan dengan maksud guna mempercepat proses pembangunan yang ada dan meningkatkan perekonomian Negara, namun dalam pelaksanaannya banyak menimbulkan suatu perbedaan kepentingan antara pemilik hak dan instansi yang membutuhkan tanah, sehingga membatasi dan menghambat berjalannya proses pembangunan.

Untuk menangani permasalahan tersebut maka dari pada itu dibentuk sebuah aturan yang diharapkan dapat menjawab setiap kebutuhan dari semua pihak yaitu melalui undang - undang nomor 2 tahun 2012 mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Aturan ini dibuat agar kiranya dapat menyempurnakan peraturan yang sebelumnya dan bisa menjawab setiap kebutuhan dari pada masyarakat ketika jika terjadi suatu permasalahan dalam proses pengadaan tanah dalam hal pemberian bentuk ganti rugi.

Pengaturan tentang ganti kerugian dalam pengadaan tanah. secara teoritis menjelaskan pemberian ganti kerugian berbeda dengan jual beli karena pengorbanan/keterpaksaan, ketidakpastian terhadap keberlanjutan

<sup>13</sup> *Ibit.* Hlm 43

<sup>14</sup> *Ibit.* Hlm 43

<sup>15</sup> *Ibid.*, hlm 35-44

kesejahteraan sosial ekonomi, kehilangan hak-hak yang bersifat kebendaan, dan kehilangan hak untuk menikmati kesenangan hidup ditempat asal. Secara ringkas, ketika berbicara mengenai ganti kerugian, mau tidak mau harus diakui bahwa rasa kehilangan tidak hanya terhadap benda-benda yang bersifat lahiriah, tetapi meliputi juga ras kehilangan jejaring sosial yang sudah terbentuk sejak lama, kehilangan ikatan batin dengan tempat asal mulanya seseorang beserta leluhur dan keturunannya, dimana tanah yang mereka tempati dan tinggalkan sudah menjadi suatu bagian dalam kehidupan masyarakat yang ada.

Pengaturan tentang ganti kerugian di Indonesia, penghargaan terhadap hak atas tanah yang diambil untuk kepentingan pembangunan antara lain diwujudkan dalam pemberian ganti kerugian. Dalam kenyataannya, salah satu hal yang paling rumit dalam setiap proses pengambilan hak atas tanah adalah masalah penentuan ganti kerugian.

Menurut undang - undang pasal 33 nomor 2 tahun 2012 proses penilaian besarnya ganti kerugian oleh penilai dilakukan bilangan – perbidang tanah yaitu:

- a. Tanah
- b. Ruang angkasa dan tanah bawah tanah.
- c. Bangunan
- d. Tanaman
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan atau
- f. Kerugian lain yang dapat dinilai

Pertama-tama, kiranya perlu dipahami bahwa pengertian ganti kerugian tidak sama dengan jual beli, tetapi agar kerugian dapat disebut adil hendaknya dipandang suatu pedoman bahwa pemberian ganti kerugian tidak boleh membuat seseorang menjadi lebih kaya atau sebaliknya menjadi lebih miskin dibandingkan dengan keadaan sebelumnya tanahnya diambil untuk kegiatan pembangunan.<sup>16</sup>

Bentuk Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 36 dapat diberikan dalam bentuk :

- a. Uang;
- b. Tanah Pengganti;
- c. Pemukiman kembali;

- d. Kepemilikan saham; atau
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Proses penggantian kerugian terhadap tanah yang digunakan untuk pembagunan umum terlebih dahulu dilakukan musyawarah dengan berbagai pihak yang terkait dalam hal ini masyarakat pemilik tanah. Musyawarah dilaksanakan setelah 30 hari kerja setelah diterimanya hasil penilaian dari tim penilai, hasil musyawarah yang disepakati dimuat dalam berita acara kesepakatan yang menjadi dasar ganti rugi, pihak yang keberatan diberikan kesempatan 14 hari setelah berakhirnya jangka waktu musyawarah kepada pengadilan negeri setempat yang akan diputuskan dalam waktu 30 hari, jika pengadilan Negeri menolak akan keberatan yang diajukan maka dapat diajukan Mahkamah Agung yang dititipkan di pengadilan Negeri setempat dan bagi yang tidak mengajukan keberatan dianggap menerima. Dalam pasal 42 ayat 1 dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam pasal 37, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.

Penitipan Ganti kerugian selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), juga dilakukan terhadap:

- a. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
- b. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan ganti kerugian:
  1. Sedang menjadi objek perkara dipengadilan.
  2. Masih dipersengketakan kepemilikannya;
  3. Diletakan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
  4. Menjadi jaminan di bank.

Pengambilan ganti kerugian yang dititipkan di pengadilan, disamping harus memenuhi persyaratan, pemegang hak wajib: melakukan pelepasan hak atas tanah kepada negara dan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada

<sup>16</sup>*Ibid*, hlm 47

Ketua Pelaksana pengadaan tanah sebelum mengambil ganti kerugian dipengadilan.

Seandainya pihak pemilik tanah tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung, tidak mengambil ganti kerugian dan tidak menyerahkan bukti kepemilikan tanah, Pemegang hak atas tanah harus melepaskan hak atas tanahnya dengan menerima ganti kerugian dan atau jika pihak pemilik tanah dalam hal ini pihak yang keberatan mengambil ganti kerugian mengambil ganti rugi dianggap menyetujui untuk menerima ganti rugi.<sup>17</sup>

Dalam pemberian ganti kerugian, yang berhak menerima ganti kerugian wajib untuk: melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah kepada instansi memerlukan tanah melalui lembaga Pertanahan. Dalam pengambilan kerugian harus dengan diiringi surat bukti hak atas tanah (sertifikat). Pihak yang berhak menerima ganti kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan. tuntutan pihak lain atas objek pengadaan tanah yang telah diserahkan kepada instansi yang memerlukan tanah sebagaimana yang telah diatur dalam undang – undang menjadi tanggung jawab pihak yang berhak menerima ganti kerugian. Oleh sebab itu sangat diperlukan keterlibatan penuh dari semua pihak termasuk pemilik hak sebab dalam pemberian ganti rugi hanya akan diberikan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkannya seperti yang di amanatkan dalam Pasal 3 Undang-undang nomor 2 tahun 2012.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Berdasarkan peraturan Undang undang Nomor 2 Tahun 2012 yang diatur dalam pasal 1 sampai dengan pasal 61 dan selanjutnya dijabarkan dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 yang mengalami berbagai perbaikan dan perubahanyaitu agar tujuan dari peraturan pengadaan tanah dapat tercapai seperti yang diamanatkan dalam Pasal 3 Undang- Undang Nomor 2

Tahun 2012 yaitu “Pengadaan Tanah Untuk kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak. Tujuan ini dipandang dalam penggunaannya merupakan salah satu yang diperlukan oleh siapa saja dan tidak bisa tidak dihiraukan. Oleh karena itu setiap penggunaan dan pemanfaatan tanah harus tepat guna, sifat ketepatangunaan dari Penggunaan dan pemanfaatan adalah mutlak dan tidak dapat diubah yang memang tujuannya untuk meningkatkan kesejahteraan umum.

2. Sedangkan dalam pelaksanaannya disediakan aturan mengenai bentuk gantirugi dalam pengadaan tanah berdasarkan Undang-undang nomor 2 tahun 2012 yang diatur dalam undang – undang nomor 71 tahun 2012 pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk : Uang; Tanah Penganti; Pemukiman kembali; Kepemilikan saham; atau Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Dalam proses Pengadaan Tanah banyak proses yang akan dilewati dan membutuhkan waktu yang tidak sedikit, jalan terbaik untuk menghindari konflik dalam menentukan kesepakatan ganti rugi yaitu dengan musyawarah yang melibatkan seluruh pemegang hak atas tanah.

### **B. Saran.**

1. Kiranya dalam proses pengadaan tanah harus memperhatikan juga hal-hal yang mungkin dianggap kecil atau sepele yaitu ketidaktahuan masyarakat tentang bagaimana pengaturan pelaksanaan pengadaan tanah, dikarenakan dalam pengadaan tanah melibatkan seluruh golongan masyarakat dengan latar pendidikan yang berbeda-beda.
2. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah pasti akan menemukan perbedaan keinginan jumlah ganti rugi atarapemegang hak atas tanah dan Instansi yang memerlukan tanah, untuk

<sup>17</sup> *Ibid.* hlm 42

itu kiranya bunyi pasal 1 angka 2 undang-undang nomor 2 tahun 2012 harus dijalankan sesuai dengan isi bunyi pasal, yaitu : “pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”, sehingga hukum dapat dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah amanatkan dalam undang-undang.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### Buku

- Amiruddin, 2004, Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Divisi Buku Perguruan Tinggi PT. RajaGrafindo Persada Jakarta.
- Harsono Boedi, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya, jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Djambatan.
- Gozali, Djoni Sumardi, 2019 *Hukum Pengadaan Tanah Di Indonesia*, Bandung.
- Setiabudhi, Donna Okthalia & Toar Palilingan, 2018 *Hukum Agraria*, Makassar: CV Wiguna Media,.
- Sugianto, Lellya, 2017, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Penerbit deepublish.
- Santoso Urip, 2011, *Pendaftaran dan peralihan hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana Presada media Group.
- Setiawan R, 1997, *Pokok-pokok hukum perikatan*, Bandung: Bina cipta Bandung.
- Syarief Elsa, 2012, *Sengketa Tanah*, Jakarta: KPG (Kepustakaan Populer Gramedia).
- Sembiring Julius, 2012, *Tanah Negara*, Yogyakarta: STPN Press.
- Sumardjono Maria S.W, 2015, *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah Di Indonesia: Dari Keputusan Presiden Sampai Undang-Undang*. Yogyakarta, Gadjah Mada University Press.
- Titahelu Ronald Z, 2016, *Penetapan Asas-Asas Hukum Umum Dalam Penggunaan Tanah Untuk Sebesar-Besarnya Kemakmuran Rakyat*, Yogyakarta: Deepublish.

MPR RI, Sekretariat Jenderal, 2018, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Jl. Jend Gatot Subroto No. 6 Jakarta- 10270: Sekretariat MPR RI.

##### Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang - Undang Hukum Perdata  
Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005  
Juncto Peraturan Presiden  
Nomor 65 tahun 2006, Tentang  
Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan  
Pembangunan Untuk Kepentingan  
Umum.  
Undang- Undang Nomor 7 Tahun 2007 tentang  
Rencana Pembangunan Jangka  
Panjang Nasional tahun 2005-2025.  
Undang-Undang Dasar Negara Republik  
Indonesia Tahun 1945  
Undang- Undang Nomor 20 Tahun 1961(  
Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas  
Tanah Benda-Benda Yang Diatasnya)  
Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 (Undang-  
Undang Pokok Agraria)  
Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang  
Pengadaan Tanah bagi  
Pembangunan Untuk Kepentingan  
Umum

##### Internet

<https://m.detik.com/finance/infrastruktur/d-4835138/daftar-infrastruktur-raksasa-yang-beroperasi-tahun-ini>. diakses Pada Tanggal 10 April 2020 Pukul 19:47 WITA.

<https://www.pu.go.id//berita/view/17620/ditargetkan-beroperasi-april-2020-jalan-tol-manado-bitung-sepanjang-39-9-km-buka-akses-industri-dan-pariwisata-di-sulut> diakses pada 10 April 2020, Pukul 20:04 WITA

##### Kamus

Kamus Besar Bahasa Indonesia ( KBBI)