

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran dan kehidupan bagi manusia, karenanya tanah sebagai satu-satunya kebutuhan manusia untuk tempat tinggal, sehingga dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah untuk pertanian, tempat usaha, maupun tempat tinggal, maka penguasaan atau kepemilikan tanah semakin lama semakin diperkuat dengan berbagai upaya hukum yang diperlukan untuk menjaga kelestarian dan ketentraman atas pemilikannya

Tanah mempunyai fungsi yang sangat strategis, baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai ruang untuk pembangunan. Ketersediaan tanah yang relatif tetap sedangkan kebutuhan akan tanah terus meningkat, maka diperlukan pengaturan yang baik, tegas dan cermat mengenai penguasaan, kepemilikan, maupun pemanfaatan tanah, sebagai upaya untuk mewujudkan cita-cita penguasaan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat

Pembangunan nasional merupakan pencerminan kehendak rakyat Indonesia, yang dilakukan secara terus-menerus dalam rangka meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyatnya secara adil dan merata, serta mengembangkan kehidupan masyarakat ke arah penyelesaian negara yang demokratis berdasarkan Pancasila. Dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur, maka pemerintah membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukkan dan penggunaan sumber daya agraria untuk keperluan

pembangunan agar tercapainya kemakmuran rakyat. Dengan adanya rencana umum tersebut, maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpinpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi negara dan rakyat.

Tanah dan pembangunan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Selain itu tanah juga mempunyai fungsi sosial, dalam arti tanah yang dimiliki oleh seseorang tidak hanya berfungsi bagi pemilik hak itu saja, akan tetapi juga bagi bangsa Indonesia secara keseluruhan. Sebagai konsekuensinya penggunaan tanah tersebut tidak hanya berpedoman pada kepentingan dari pemegang hak, tetapi juga harus mengingat dan memperhatikan kepentingan masyarakat. Oleh karena itu dapat dikatakan tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan capital asset. Sebagai social asset tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan kehidupan, sedangkan sebagai capital asset tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan.<sup>1</sup> Sebagai social asset dan capital asset maka keduanya merupakan satu kesatuan, dimana di atasnya terdapat manusia sebagai penghuninya dan kandungan sumber kekayaan alam di dalamnya.<sup>2</sup>

Berdasarkan kewenangan yang dimiliki oleh pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan, sesuai dengan amanat Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang menegaskan bahwa: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Kemudian pemerintah menindaklanjutinya dengan menerbitkan Undang-

---

<sup>1</sup> Hermayulis. 2000. “Aspek-aspek Hukum Hak Pakai Atas Tanah Negara sebagai Obyek Jaminan”. Jurnal Hukum Bisnis, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis. Jakarta. Volume 10.

<sup>2</sup> Elita Rahmi. 2010. “Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) dan Realitas Pembangunan Indonesia. Jurnal Dinamika Hukum. Fakultas Hukum Universitas Jambi. Vol. 10. No. 3. September.

undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Ketentuan di dalam UUPA sendiri memberikan landasan hukum yang kuat bagi pemerintah untuk mengambil tanah hak yang dimiliki oleh masyarakat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 18 yaitu: "untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara, serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti rugi yang layak menurut cara yang diatur dengan undang-undang".

Seiring dengan perkembangan masyarakat dan untuk memperlancar jalannya pembangunan untuk kepentingan umum, di satu pihak pemerintah memerlukan areal tanah yang cukup luas. Pada pihak lain pemegang hak atas tanah yang akan digunakan tanahnya oleh pemerintah untuk kepentingan pembangunan tidak boleh dirugikan. Untuk mengatur hal tersebut diperlukan adanya suatu peraturan hukum yang dapat diterima oleh masyarakat. Dalam perkembangannya, landasan hukum pengadaan tanah diatur dalam:

- (i) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 (selanjutnya disebut "Permendagri Nomor 15 Tahun 1975"), tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah;
- (ii) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 (selanjutnya disebut "keppres Nomor 55 Tahun 1993"), tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum; diganti dengan
- (iii) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 (selanjutnya disebut "perpres Nomor 36 Tahun 2005"), sebagaimana diubah dengan

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 (selanjutnya disebut Perpres Nomor 65 Tahun 2006).

- (iv) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut “perpres Nomor 71 Tahun 2012”) yang disahkan pada tanggal 7 Agustus 2012, sebagai peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang disahkan pada tanggal 14 Januari 2012. Perubahan peraturan satu terhadap peraturan yang lain timbul di latar belakang adanya upaya untuk melakukan perbaikan di bidang pengaturan hukum pengadaan tanah. Dengan diberlakukannya Perpres 65 Tahun 2006 yang merupakan perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan. Namun berdasarkan pertimbangan Perpres tersebut tidak sesuai dengan kehidupan masyarakat, maka diperlukan peraturan atau regulasi yang mengatur mengenai tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan kemanusiaan demokratis dan adil.

Pembangunan oleh pemerintah, khususnya pembangunan fisik mutlak memerlukan tanah. Tanah yang diperlukan tersebut dapat berupa tanah yang dikuasai secara langsung oleh negara atau tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak oleh suatu subyek hukum. Bagi masyarakat yang tanahnya akan digunakan untuk pembangunan, pelepasan hak atas tanah miliknya kepada

pemerintah membawa konsekuensi, baik secara ekonomi maupun sosial, terlebih jika tanah tersebut merupakan bidang tanah satu-satunya sebagai tempat tinggal sekaligus sumber mata pencahariannya. Oleh karenanya pengambilalihan tanah untuk kepentingan pembangunan bagi kepentingan umum harus dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan.<sup>3</sup>

Pengaturan hukum yang berkaitan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan segala peraturan terkait lainnya telah mengalami proses perkembangan dari masa ke masa. Beberapa peraturan pengadaan tanah yang ada dianggap belum mampu mengakomodir kepentingan pemegang hak atas tanah, sehingga sangat dibutuhkan adanya perangkat hukum yang setingkat undang-undang untuk menjadi payung hukum yang kuat. Untuk menjawab keluhan yang terjadi tersebut, maka pemerintah mengambil kebijakan dengan menerbitkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pemerintah berharap dengan diterbitkannya undang-undang tersebut akan menjadi payung hukum yang kuat guna memperlancar pelaksanaan pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum dan sekaligus dapat memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas, tetapi hal ini masih perlu ditelaah lebih lanjut guna menjawab permasalahan yang terkait dengan kebijakan pengadaan tanah tersebut, yang sekaligus melindungi masyarakat pemilik tanah.

---

<sup>3</sup> Sulasi Rongiyati. Eksistensi Lembaga Penilai Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Negara Hukum*. Vol. 3. No. 1. Juni 2012.

Hukum tanah nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada negara berupa kewenangan untuk mengadakan pengaturan, membuat kebijakan, mengadakan pengelolaan, serta menyelenggarakan dan mengadakan pengawasan yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, penjelasan pokok-pokok Pengadaan Tanah sebagai berikut:

1. Pemerintah dan pemerintah daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum dan Pendanaanya.
2. Pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan:
  - a. Rencana Tata Ruang Wilayah
  - b. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah
  - c. Rencana Strategis, dan
  - d. Rencana Kerja setiap instansi yang memerlukan tanah
3. Pengadaan tanah diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pemangku dan pengampu kepentingan.
4. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.
5. Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil.

Dalam banyak hal pencabutan, pembebasan, dan pelepasan hak atas tanah selalu menimbulkan akses yang mempunyai dampak cukup besar terhadap stabilitas masyarakat. Berbagai ketegangan timbul dalam masyarakat karena

adanya ketidaksepakatan antara pemilik tanah/pemegang hak atas tanah yang tanahnya akan diambil untuk keperluan proyek-proyek pembangunan dan pihak penguasa yang bertugas untuk melakukan hal tersebut. Disamping itu, masalah timbul karena status hak yang tidak jelas. Begitu juga dengan bentuk dan besarnya ganti kerugian yang akan diberikan kepada masyarakat yang terkena dampak. Masalah pembebasan tanah sangat rawan dalam penanganannya, karena didalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak, apabila dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas, oleh karena itu satu-satunya cara yang yang dapat ditempuh adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang telah di kuasai dengan hak berdasarkan Hukum Adat maupun hak-hak lainnya menurut UUPA.

Namun masih banyak masyarakat yang salah kaprah perihal ganti kerugian dalam hal pengadaan tanah demi kepentingan umum. Berkembang asumsi di masyarakat bahwa nilai ganti kerugian terhadap tanah yang diperuntukkan untuk kepentingan umum nilainya ditentukan oleh masyarakat itu sendiri Bersama dengan pemerintah dengan cara musyawarah. Seperti halnya pada Putusan No. 297/Pdt.G/2018/PN CBI yang terjadi di Bogor. Akan dilakukannya pengadaan tanah demi kepentingan umum ( pembangunan jalan Tol sesi Cimanggi–Cibitung ). Dan oleh masyarakat yang bersangkutan merasa keberatan atas ganti kerugian yang telah ditetapkan.

Proses pembebasan tanah memang tidak akan pernah lepas dengan adanya masalah ganti rugi, maka perlu diadakan penelitian terlebih dahulu terhadap segala keterangan dan data yang diajukan dalam mengadakan taksiran pemberian

ganti rugi. Apabila telah tercapai suatu kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, maka baru dilakukan pembayaran ganti rugi kemudian dilanjutkan dengan pelepasan atas penyerahan hak atas tanah yang bersangkutan Berdasarkan penjelasan uraian diatas penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam untuk penulisan skripsi yang berjudul **“Penetapan Nilai Ganti Rugi Kerugian atas Tanah dalam Hal Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum (Studi Kasus Putusan No. Reg. 297/Pdt.G/2018/PN. CBi )”**.

### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah Pengaturan Hukum Penetapan nilai ganti kerugian terhadap tanah yang akan dipergunakan untuk kepentingan umum?
2. Bagaimanakah penyelesaian yang dilakukan oleh pemerintah terhadap masyarakat yang tidak setuju dengan nilai ganti kerugian?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pokok permasalahan yang telah dikemukakan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini yaitu :

1. Untuk menjelaskan dan menganalisis pengaturan hukum ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di atas tanah berstatus kepemilikan masyarakat
2. Untuk menjelaskan dan menganalisis mekanisme penentuan bagaimanakah ganti rugi yang ditetapkan jika masyarakat tidak setuju atas pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diatas tanah berstatus kepemilikan masyarakat.



#### **D. Manfaat Penelitian**

Dari penelitian ini diharapkan adanya manfaat baik dari sisi teoritis maupun dari sisi praktis, diantaranya sebagai berikut :

##### 1. Manfaat Teoritis

- a. Diharapkan hasil dari penelitian ini dapat memberikan kegunaan untuk mengembaangkan ilmu hukum khususnya hukum privat/perdata.
- b. Dapat dijadikan sebagai pedoman atau juga sebagai refrensi dalam penelitian yang lain yang sesuai dengan bidang penelitian yang penulis teliti

##### 2. Manfaat Praktis

- a. Dapat memberikan jalan keluar terhadap permasalahan yang timbul atau dihadapi bagi masyarakat atau praktisi hukum dan instansi, terkait tentang kedudukan hukum para pihak dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di atas tanah berstatus tanah masyarakat dan penentuan ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diatas tanah berstatus tanah masyarakat
- b. Diharapkan penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka penyelesaian suatu perkara dengan perdamaian di luar pengadilan dan tata cara pelaksanaannya, juga sebagai bahan acuan bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam bidang hukum privat/perdata khususnya bagi para mahasiswa bagian perdata.

## **Bab II Tinjauan**

### **Pustaka**

#### **A. Pengertian Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria**

Negara Kesatuan Republik Indonesia telah menetapkan suatu kebijaksanaan terhadap pengusahaan atas tanah. Hal ini secara tegas diluahkan dalam dalam ketentuan pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 yang berhubungan dengan masalah pertanahan. Sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 33 ayat (3) yang menyatakan "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".

Kalimat "dikuasai oleh Negara" menurut penjelasan Undang-Undang Pokok Agraria bukan berarti "dimiliki oleh negara", akan tetapi dikuasai, dimaksudkan memberikan wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia untuk pada tingkatan yang tinggi. Ini tercermin dalam pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan:

1. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
3. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa;

"Hak menguasai negara" memberikan sesuatu wewenang kepada negara untuk mengatur, menentukan dan menyelenggarakan dengan sebaik-baiknya dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundang-undangan agar terjamin suatu ketertiban dan ketenangan hidup dalam masyarakat, khususnya yang berhubungan dengan tanah sehingga dapat dipertahankan secara langgeng dan untuk kepastian hukum.

"Hak menguasai dari negara yang meliputi tanah dan hak-hak perorangan bersifat pasif. Hak menguasai dari negara menjadi aktif, apabila tanah tersebut dibiarkan tidak diurus atau ditelantarkan"<sup>4</sup>.

Tanah menurut UUPA adalah hanya permukaan bumi saja. Hal ini ditegaskan di dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, adalah sebagai berikut: "atas dasar hak menguasai Negara, ditentukannya adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum lainnya."

Dan diperjelas dengan penjelasan umum II ayat (1) UUPA yaitu: "... ditegaskan bahwa, dikenal hak milik yang dapat dipunyai seseorang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atas bagian dari bumi Indonesia. Dalam pada itu hanya permukaan bumi sajalah yang disebut sebagai tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang. Jadi siapa saja hanya berhak atas permukaan buminya saja, itupun dengan memperhatikan tata ruang dan kelestarian lingkungan hidup yang

---

<sup>4</sup> Abdul Hamid Usman, Politik Hukum Agraria di Indonesia, Tunas Gemilang Press, Palembang, 2008, hal. 135.

mendasarkan kepada prinsip-prinsip pembangunan yang berkelanjutan yang ketentuannya diatur dalam Peraturan Perundang-undangan tersendiri.

Jikapun seseorang memiliki hak atas tanah yang merupakan hak milik, hak atas tanah tersebut merupakan hak yang paling sempurna dan terpenuhi sifat dan kewenangannya di banding dengan hak-hak lain yang ada dan berlaku sesuai dengan ketentuan Perundangan Agraria di Indonesia, tetap saja apabila ditemukan benda peninggalan bersejarah ataupun benda-benda berharga lainnya walaupun itu di dalam tubuh bumi berada tepat di bawah hak. Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja. Sedangkan hak mempergunakannya tanah adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada Badan Hukum Indonesia, dan Eksploitasi serta penelitian, untuk mengambil manfaat ekonomi dan manfaat-manfaat lainnya dari alam Indonesia, yang bertujuan untuk kepentingan ekonomi yang pada akhirnya baik langsung ataupun tidak langsung akan mensejahterakan rakyat dan demi terwujudnya kemakmuran secara nasional, yang mewilayahi haknya meliputi tanah, tubuh bumi, dan ruang angkasa.<sup>5</sup>

Pada pasal 16 Undang-undang Pokok Agraria ada beberapa jenis yang dimaksud dengan hak atas tanah yaitu :

- Hak Milik, dijelaskan dalam pasal 20 Undang-undang Pokok Agraria yang artinya hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 dan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain

---

<sup>5</sup> Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya, Legality Yogyakarta.

- Hak Guna Usaha, yang dijelaskan dalam pasal 28 Undang-undang Pokok Agraria yang artinya hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan dan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain
- Hak Guna Bangunan, yang dijelaskan dalam pasal 35 Undang-undang Pokok Agraria yang artinya hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain
- Hak pakai, yang dijelaskan dalam pasal 41 Undang-undang Pokok Agraria yang artinya hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian dengan pemilik tanahnya, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini dan tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Pada dasarnya Undang-Undang Pokok Agraria tidak mengatur tentang tanah saja, akan tetapi ruang lingkupnya sangat luas meliputi seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya. "bumi, air, dan ruang angkasa" dimaksud meliputi hal-hal sebagai berikut:

"Bumi" adalah permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air. "Air" termasuk baik perairan pendalaman maupun laut wilayah Indonesia. "Ruang angkasa" adalah ruang diatas bumi dan air.<sup>6</sup>

Penjelasan umum dari Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pasal 1 ayat (3) dan pasal 4 ayat (1), menyatakan yang dimaksud dengan "tanah" dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Berdasarkan pengertian tersebut maka dapatlah dikatakan bahwa yang dimaksud dengan hak atas tanah itu adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda lain didalam tanah misalnya yang berupa bahan-bahan mineral, minyak bumi dan lainnya tidak termasuk.

## **B. Pencabutan dan Pembebasan Hak Atas Tanah**

Pada azasnya, jika diperlukan tanah atau benda-benda lainnya kepunyaan orang lain untuk sesuatu keperluan haruslah lebih dahulu diusahakan agar tanah tersebut dapat diperoleh dengan persetujuan yang empunya, misalnya atas dasar jual beli, tuka menukar, dan ganti rugi

Apabila cara diatas tidak berhasil karena kemungkinan yang empunya meminta harga yang terlampau tinggi atau tidak bersedia sama sekali untuk melepaskan tanahnya yang diperlukan, maka karena kepentingan umum haruslah lebih didahulukan dari kepentingan orang perseorangan, jika tindakan dimaksud benar-benar untuk kepentingan umum, dalam keadaan memaksa yaitu jika jalan musyawarah tidak membawa hasil yang diharapkan untuk bisa mengambil dan menguasai tanah bersangkutan, pemerintah dapat melakukan pencabutan hak atas

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-perraturan Hukum Tanah, Penerbit Djamlitan, Jakarta, 2000, hal. 5.

lanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 Undang-undang Pokok Agraria yang berbunyi ; "Untuk kepentingan umum. termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan membersihkan ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang".

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke Empat maka sudah sewajarnya dalam ketentuan Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 6 menyatakan semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

"Adapun yang dimaksud dengan fungsi sosial adalah bahwa tanah yang ada pada seseorang tidaklah dibenarkan dipergunakan hanya untuk kepentingan pribadi tanpa memperhatikan kepentingan umum, apabila menimbulkan kerugian terhadap masyarakat."<sup>7</sup> Prinsip yang dianut Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 bahwa kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan harusnya saling mengimbangi sehingga pada akhirnya akan tercapai tujuan Negara Republik Indonesia yakni mewujudkan kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi seluruh rakyat Indonesia.

Dari uraian pasal tersebut terdapat beberapa unsur kepentingan umum, sebagai berikut:

1. kepentingan Bangsa / Negara, kepentingan bersama dari rakyat sebagai bagian dari kepentingan umum.
2. maka jika dicabut hak atas tanah harus diberi ganti rugi yang layak

---

<sup>7</sup> Brahmana Adhie dan Hasan Basri Nala Manggala, Reformasi Pertanahan, Mandar Maju, Bandung, 2002. hal. 27

3. dan harus sudah diatur dengan suatu undang-undang<sup>8</sup>

Berdasarkan pasal 18 Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tersebut diatas, pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri nomor 15 tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan dan Tata Cara Pembebasan Tanah, akan tetapi sesuai dengan kepentingan dan untuk memenuhi keperluan rakyat Indonesia serta menurut tuntutan zaman. Maka pada tahun 1993 pemerintah mengeluarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Akan tetapi telah diganti dengan Peraturan Presiden Nomor Tahun 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dan telah diubah kembali dengan Peraturan Presiden nomor 65 tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan yang terakhir peraturan Presiden No 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan pengadaan tanah Bagi pembangunan Untuk kepentingan Umum.

Prinsip yang dianut oleh Undang-Undang nomor 5 tahun 1960, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dan oleh karena itu demi kepentingan umum. bangsa dan Negara maka dapat dilakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum."

Kepentingan umum haruslah didahulukan dari kepentingan orang perseorangan. Sehubungan dengan hal itu sebagai pelaksana dari ketentuan Pasal 18 Undang-undang Pokok Agraria tersebut, maka telah diberlakukan Undang-undang No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda

---

<sup>8</sup> Perlindungan AP, Pencabutan dan Pembebasan Hak Atas Tanah Suatu Studi Perbandingan, Mandar Maju, Bandung, 1993, hal. 5



yang ada di atasnya, Peraturan Pemerintah No.39 tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pihak Pengadilan Tinggi sehubungan dengan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di atasnya, dan Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di atasnya, dalam pasal-pasal tersebut diatas ditetapkan 2 macam pencabutan hak atas tanah yaitu :

1. Dalam Acara Biasa

Melalui acara ini yang berkepentingan atau si pemohon harus mengajukan permohonan pencabutan hak atas tanah kepada Presiden melalui Menteri Agraria (Kepala Badan Pertanahan Nasional) yang bersangkutan. Surat Permohonan tersebut dilengkapi dengan :

- a. Rencana peruntukan tanah, keterangan mengenai tanah yang akan dicabut serta benda-benda yang tumbuh atau yang berada di atasnya.
- b. Rencana penampungan orang-orang yang haknya akan dicabut, pertimbangan Kepala Daerah (Bupati atau Walikota) yang bersangkutan dan besar taksiran ganti rugi dari panitia penafsiran.

Surat Permohonan tersebut diteruskan ke Menteri Agraria (Kepala Badan Pertanahan Nasional) disertai pula dengan pertimbangannya. Selanjutnya surat permohonan diajukan kepada Presiden untuk mendapatkan keputusan. disertai dengan pertimbangan Menteri Kehakiman dari segi hukumnya dan pertimbangan dari menteri yang bidang tugasnya meliputi usaha yang meminta dilakukannya hak itu. Berdasarkan hak tersebut diatas maka, Presiden akan memutuskan disetujuinya atau tidaknya pelaksanaan pencabutan hak tersebut.

Setelah ada surat keputusan pencabutan hak dari Presiden dan telah pula dilakukan pembayaran ganti kerugian seperti yang telah ditetapkan oleh Presiden serta telah diselenggarakan pula penampungan orang-orang yang bersangkutan, maka penguasaan tanah/benda tersebut segera dapat diselesaikan.<sup>9</sup>

## 2. Dalam Acara Luar Biasa

Acara untuk keadaan yang sangat terdesak Dalam keadaan yang sangat mendesak yang memerlukan penguasaan atas tanah dan atau benda-benda yang bersangkutan dengan segera, maka pencabutan hak atas tanah dapat diselenggarakan melalui acara khusus yang lebih cepat, keadaan yang mendesak ini seperti terjadi wabah atau bencana alam yang memerlukan penampungan para korban dengan segera.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum**

#### 1. Pengertian Kepentingan Umum

Kegiatan perolehan tanah oleh pemerintah untuk melaksanakan pembangunan ditujukan kepada pemenuhan kepentingan umum. Kepentingan umum diselenggarakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat. Pada dasarnya, prinsip dasar kepentingan umum sebagaimana didefinisikan oleh Huybers, sebagai “Kepentingan masyarakat sebagai keseluruhan yang memiliki ciri-ciri tertentu, antara lain menyangkut perlindungan hak-hak individu sebagai warga negara, dan menyangkut pengadaan serta pemeliharaan sarana publik, dan pelayanan kepada publik” secara teoritis tidak sulit dipahami.

---

<sup>9</sup> I Wayan Suandra, Hukum Pertanahan Indonesia, Ri eka Cipta, Jakarta, 1991, hal. 14.

Kepentingan umum dapat dijabarkan melalui dua cara. Pertama, berupa pedoman umum yang menyebutkan bahwa pengadaan tanah dilakukan berdasarkan alasan kepentingan umum melalui berbagai istilah. Karena berupa pedoman, hal ini dapat mendorong eksekutif secara bebas menyatakan suatu proyek memenuhi syarat kepentingan umum. Kedua, penjabaran kepentingan umum dalam daftar kegiatan. Dalam praktik kedua cara itu sering ditempuh secara bersamaan.

Kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologi dan hankamnas atas dasar azas-azas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara. Dalam rangka pengadaan tanah, penegasan tentang kepentingan umum yang menjadi dasar pengadaan tanah perlu ditentukan secara tegas sehingga tidak menimbulkan multitafsir. Karena pengadaan tanah itu bertujuan untuk pembangunan kepentingan umum, maka harus ada kriteria yang pasti tentang arti atau kategori dari kepentingan umum itu sendiri. Arti kepentingan umum secara luas adalah kepentingan Negara yang termasuk didalamnya kepentingan pribadi maupun kepentingan golongan, atau dengan kata lain kepentingan umum merupakan kepentingan yang menyangkut sebagian besar masyarakat. Kepentingan umum menurut doktrin yuridis, arti kepentingan umum dilihat dari yuridis normatif yaitu Perpres Nomor 36 Tahun 2005, menjelaskan yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah Kepentingan sebagian besar masyarakat. Sedangkan dari sudut pandang ketentuan yang diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993,

yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat.

Arti kepentingan umum yang berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 adalah kepentingan yang menyangkut sebagian besar masyarakat, sedangkan menurut Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, yang menyangkut seluruh lapisan masyarakat. Dari dua ketentuan tersebut akan lebih tepat yang berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yaitu, dengan kata-kata sebagian masyarakat, karena salah satu sarana umum itu belum tentu dapat dinikmati semua masyarakat, kata sebagian besar ini mempunyai arti tidak semua masyarakat, akan tetapi dalam kata demi kepentingan sebagian besar masyarakat, bisa dianggap untuk semua masyarakat, walaupun dari sebagian besar itu pasti ada sebagian kecil masyarakat yang tidak bisa menikmati hasil atau manfaat dari fasilitas pembangunan kepentingan umum itu sendiri atau dengan kata lain, kepentingan umum kepentingan yang menyangkut kepentingan negara, bangsa, dan sebagian besar masyarakat.

Kepentingan umum adalah suatu kepentingan yang menyangkut semua lapisan masyarakat tanpa pandang golongan, suku, agama, ras, status sosial dan sebagainya. Berarti apa yang dikatakan kepentingan umum ini menyangkut hajat hidup orang banyak bahkan termasuk hajat orang yang telah meninggal atau dengan kata lain hajat semua orang, dikatakan demikian karena orang yang meninggalpun masih memerlukan tempat pemakaman dan sarana lainnya

Arti dari kepentingan umum, harus mencakup kepentingan sebagian besar masyarakat, dan sebetulnya arti sebagian besar masyarakat itu sendiri termasuk

kepentingan para korban pembebasan tanah, sehingga dua kepentingan yaitu kepentingan antara pengguna tanah dalam hal ini pemerintah dan kepentingan korban pembebasan tanah dalam hal ini pemilik tanah yang terkena pembebasan.

Ada tiga prinsip yang dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu:

- a. Kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah

Kalimat ini mengandung batasan bahwa kegiatan kepentingan umum tidak dapat dimiliki perorangan ataupun swasta. Dengan kata lain, swasta dan perorangan tidak dapat memiliki jenis-jenis kegiatan kepentingan umum yang membutuhkan pembebasan tanah-tanah hak maupun negara.

- b. Kegiatan pembangunan terkait dilakukan oleh pemerintah

Kalimat ini memberikan batasan bahwa proses pelaksanaan dan pengelolaan suatu kegiatan untuk kepentingan umum hanya dapat diperankan oleh pemerintah. Karena maksud pada kalimat tersebut belum jelas maka timbul pertanyaan: bagaimana kalau pelaksanaan dan pengelolaan kegiatan untuk kepentingan umum tersebut ditenderkan pada pihak swasta, karena dalam prakteknya banyak kegiatan untuk kepentingan umum namun pengelola kegiatannya adalah pihak swasta.

- c. Tidak mencari keuntungan

Kalimat ini membatasi tentang fungsi suatu kegiatan untuk kepentingan umum sehingga benar-benar berbeda dengan kepentingan swasta yang bertujuan untuk mencari keuntungan sehingga terqualifikasi bahwa kegiatan untuk kepentingan umum sama sekali tidak boleh mencari keuntungan

## 2. Pengertian Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum

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.<sup>10</sup>

Sebelumnya, di Indonesia pengadaan tanah khususnya bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah maupun pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pencabutan hak atas tanah. Hal tersebut diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 Angka 3. Namun, dengan dikeluarkannya Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang merupakan perubahan dari Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005, maka pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah maupun pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Selain Pengadaan tanah, perlu juga diketahui pengertian tentang kepentingan umum, mengingat pengadaan tanah di Indonesia senantiasa ditujukan untuk kepentingan umum. Memberikan pengertian tentang kepentingan umum bukanlah hal yang mudah. Selain sangat rentan karena penilaiannya sangat subektif juga terlalu abstrak untuk memahaminya. Sehingga apabila tidak diatur secara tegas akan melahirkan multi tafsir yang pasti akan berimbas pada ketidakpastian hukum dan rawan akan tindakan sewenang-wenang dari pejabat terkait. Namun, hal tersebut telah dijawab dalam Perpres No 36 Tahun 2005 yang

---

<sup>10</sup> Pasal 1 Angka 3, Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.

kemudian dirampingkan oleh Perpres 65 Tahun 2006 dimana telah ditentukan secara limitatif dan konkret pengertian dari kepentingan umum yaitu :

- A. Jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
  - B. Waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya;
  - C. Pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal;
  - D. Fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
  - E. Tempat pembuangan sampah;
  - F. Cagar alam dan cagar budaya;
  - G. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.
3. Dasar hukum Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum

Dasar hukum pengadaan tanah demi kepentingan umum adalah pasal 6 dan pasal 18 Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 6 menegaskan : *“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”*. Pasal 18 : *“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”*.

Peraturan pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum secara berturut-turut adalah :

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15/1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah

2. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.2/1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah Oleh Pihak Swasta
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.2/1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk keperluan Proyek Pembangunan di Di Wilayah Kecamatan.  
Ketiga peraturan diatas dicabut dengan :
4. Keppres No.55/1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Keppres ini juga telah dicabut
5. Perpres No.36/2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Perpres ini mencabut Keppres No.55/1993
6. Perpres No.65/2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Perpres ini mencabut Perpres No.36/2005
7. Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
8. Undang-undang No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
9. Peraturan Pemerintah No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
10. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.



#### 4. Bentuk-bentuk Pengadaan Tanah menurut Hukum Agraria di Indonesia

Pada prinsipnya dalam Hukum Agraria Indonesia mengenal 2 (dua) bentuk pengadaan tanah yaitu :

- a. Dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah (pembebasan hak atas tanah) ;
- b. Dilaksanakan dengan cara pencabutan hak atas tanah.

Perbedaan yang menonjol antara pencabutan hak atas tanah dengan pembebasan tanah ialah, jika dalam pencabutan hak atas tanah dilakukan dengan cara paksa, maka dalam pembebasan tanah dilakukan dengan berdasar pada asas musyawarah.

Sebelumnya oleh Perpres No 36 Tahun 2005 ditentukan secara tegas bahwa bentuk pengadaan tanah dilakukan dengan cara pembebasan hak atas tanah dan dengan cara pencabutan hak atas tanah. Namun dengan dikeluarkannya Perpres No 65 Tahun 2006, hanya ditegaskan bahwa pengadaan tanah dilakukan dengan cara pembebasan. Tidak dicantumkannya secara tegas cara pencabutan hak atas tanah di dalam Perpres No. 65/2006 bukan berarti menghilangkan secara mutlak cara pencabutan tersebut, melainkan untuk memberikan kesan bahwa cara pencabutan adalah cara paling terakhir yang dapat ditempuh apabila jalur musyawarah gagal . Hal ini ditafsirkan secara imperatif dimana jalur pembebasan tanah harus ditempuh terlebih dahulu sebelum mengambil jalur pencabutan hak atas tanah.

Jika pada Perpres No. 36 Tahun 2005 terdapat kesan alternatif antara cara pembebasan dan pencabutan, maka pada Perpres No.65 Tahun 2006 antara cara

pembebasan dan pencabutan sifatnya prioritas-baku. Ini agar pemerintah tidak sewenang-wenang dan tidak dengan mudah saja dalam mengambil tindakan dalam kaitannya dengan pengadaan tanah. Artinya ditinjau dari segi Hak Asasi Manusia (HAM), Perpres No 65 Tahun 2006 dinilai lebih manusiawi jika dibandingkan peraturan-peraturan sebelumnya.

Selain bersifat lebih manusiawi, Perpres No 65 Tahun 2006 juga memberikan suatu terobosan kecil yaitu dengan dicantumkannya pasal 18A. Pasal 18A menentukan apabila yang berhak atas tanah atau benda-benda yang ada di atasnya yang haknya dicabut tidak bersedia menerima ganti rugi sebagaimana ditetapkan, karena dianggap jumlahnya kurang layak, maka yang bersangkutan dapat meminta banding kepada Pengadilan Tinggi agar menetapkan ganti rugi sesuai Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya dan Peraturan Pemerintah.

##### 5. Ganti kerugian

Permasalahan pokok dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah mengenai penetapan besarnya ganti rugi. Ketentuan mengenai pemberian ganti rugi ini telah diatur dalam ketentuan hukum tanah di Negara kita. UUPA mengatur bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan member ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Pasal 18, UUPA

Ganti rugi adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya hak tersebut. Pasal 1 UU Nomor 2 tahun 2012 menyatakan ganti kerugian merupakan penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang berhak dalam proses Pengadaan Tanah. Penetapan besarnya nilai ganti kerugian per bidang tanah ini dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik.

Sedangkan Perpres No 36 Tahun 2005 Jo. Perpres No 65 Tahun 2006 dan Peraturan Kepala BPN-RI Nomor 3 Tahun 2007 menyebutkan makna ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.<sup>12</sup> Penentuan besarnya ganti rugi didasarkan pada hasil kesepakatan pemilik tanah dengan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah. Hasil kesepakatan tersebut kemudian oleh Panitia Pengadaan Tanah sesuai dengan tugasnya dituangkan dalam Berita Acara Hasil Musyawarah, dan selanjutnya menerbitkan Surat Keputusan Penetapan Besarnya Ganti Rugi. Musyawarah antara pemilik tanah dengan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah tersebut berpedoman pada penilaian harga tanah yang dilakukan oleh Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah.

Ganti rugi yang layak didasarkan atas nilai nyata/sebenarnya dari tanah atau benda yang bersangkutan.<sup>13</sup> Pola penetapan ganti rugi atas tanah dinegara kita ditetapkan melalui musyawarah dengan memperhatikan harga umum setempat disamping faktor-faktor lain yang mempengaruhi tanah.<sup>14</sup> Ganti kerugian yang diberikan dapat berupa :

- a. Uang;
- b. Tanah pengganti;
- c. Pemukiman kembali;
- d. Gabungan dari dua atau lebih ganti kerugian a, b, dan c;
- e. Bentuk lain yang disetujui para pihak.<sup>15</sup>

Ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah penetapan ganti kerugian dan/atau putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung. Ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah penetapan ganti kerugian dan/atau putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung

Pihak yang berhak menerima ganti kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan. Dan bagi ada yang melanggar hal tersebut, akan dikenai sanksi pidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

---

<sup>13</sup> Penjelasan Umum Angka 5, UU Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya.

<sup>14</sup> Pasal 6 Ayat (1), Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah

<sup>15</sup> Pasal 1 Angka 11, Perpres Nomor 36 Tahun 2005.

## 6. Penilaian ganti kerugian pengadaan tanah

Penilaian harga tanah yang terkena pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan oleh Lembaga Penilai Harga Tanah/Tim Penilai Harga Tanah. Lembaga Penilai Harga Tanah saat ini dipercayakan kepada Lembaga Penilai Independen yaitu Lembaga Appraisal yang mendapat lisensi dari Menteri Keuangan dan BPN. Sedangkan untuk harga bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dilakukan oleh Kepala Dinas/Kantor/Badan di Kabupaten/Kota yang membidangi bangunan dan/atau benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut. Tim Penilai Harga Tanah melakukan penilaian harga tanah berdasarkan NJOP atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan, dan dapat berpedoman pada variable-variabel sebagai berikut :

- a. Lokasi dan letak tanah;
- b. Status tanah;
- c. Peruntukan tanah;
- d. Kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan wilayah atau tata kota yang telah ada;
- e. Sarana dan prasarana yang tersedia; dan
- f. Faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Ruang Lingkup Penelitian**

Untuk memperjelas masalah yang akan dibahas dan agar tidak terjadi pembahasan yang meluas atau menyimpang, maka perlu kiranya dibuat suatu batasan masalah. Adapun ruang lingkup permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan ini, yaitu tentang Bagaimana Pengaturan Hukum Penetapan Nilai Ganti Rugi Kerugian atas Tanah dalam Hal Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum dan Bagaimana penyelesaian yang dilakukan oleh pemerintah terhadap masyarakat yang tidak setuju dengan nilai ganti kerugian terhadap Penetapan Nilai Ganti Rugi Kerugian atas Tanah dalam Hal Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum (Studi Kasus Putusan No. Reg. 297/Pdt.G/2018/PN. CBI )

#### **B. Sumber Data**

Adapun data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah bersumber dari data sekunder yaitu data yang tidak penulis peroleh secara langsung berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder serta bahan hukum sekunder.

##### **1. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer yaitu berupa produk perundang-undangan. Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang penulis gunakan adalah Undang-Undang No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 73 Peraturan Presiden

No.71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

## 2. Bahan Hukum Sekunder

Dalam penelitian ini yang dimaksud dengan bahan hukum sekunder adalah literatur yang berhubungan serta memberi penjelasan lebih lanjut sehubungan dengan judul yang penulis angkat dalam penelitian ini seperti buku, jurnal, hasil simposium, artikel maupun internet.

## 3. Bahan Hukum Tersier

Dalam penelitian ini yang dimaksud dengan sumber hukum tersier adalah bahan hukum yang mungkin dipergunakan dalam mendukung dan memperjelas bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia.

### **C. Metode Pengumpulan Data**

Adapun metode pengumpulan data yang penulis lakukan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*Library Research Method*), yaitu dengan cara mempelajari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan tersier yang relevan dengan penelitian ini

#### **D. Analisis Data**

Seluruh data yang terkumpul kemudian oleh penulis dianalisis, diolah kemudian untuk dimanfaatkan untuk menjawab persoalan-persoalan yang timbul dalam penelitian ini. Berdasarkan uraian latar belakang masalah, rumusan masalah serta sumber data yang penulis gunakan maka data dalam penelitian ini dianalisa dengan analisa data kualitatif.

Analisis data pada penelitian kualitatif merupakan proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.

Penelitian kualitatif merupakan pendekatan yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati yang tidak dituangkan kedalam variabel atau hipotesis. Penelitian kualitatif karena data-data yang dibutuhkan dan digunakan berupa informasi yang tidak perlu dikuantifikasi.