

GANTI RUGI TANAH PENGGANTI TANAH KAS DESA DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

**Oleh :
Suyanto^{*}, Eti Mairini^{**}**

^{*}Fakultas Hukum, Universitas Gresik

Email : suyanto@unigres.ac.id

^{**}Fakultas Hukum, Universitas Gresik

Email : etimairini15@gmail.com

ABSTRAK

Tanah Kas Desa merupakan aset desa yang sebagai salah satu jenis tanah yang proses pembebasan lahannya memakan waktu lama. Atas kebutuhan umum, ganti ruginya harus berbentuk tanah pengganti, memiliki nilai setara sehingga proses pelepasan tanahnya berlangsung lama dan menimbulkan pertanyaan bagaimana kompensasi Tanah Kas Desa akibat terkena dampak Pengadaan Tanah untuk Kebutuhan Umum yang belum didapatkan tanah pengganti. Penelitian ini menggunakan metode normatif dengan metode pendekatan konseptual, perundang-undangan dan komparatif. Teknik pengumpulan bahan hokumpenelitian kepustakaan dan diklasifikasikan konsep, asas-asas hukum dan pengaturan terkait pokok pembahasan. Direkonstruksi secara teratur, berurutan dan logis. Dianalisis secara yuridis kualitatif. Hasil penelitian ini merumuskan atas Ganti Rugi atas Tanah Kas Desa yang belum didapatkan tanah pengganti dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dapat diberikan dalam bentuk uang terlebih dahulu berdasarkan Pasal 75 ayat (1) Perpres Nomer 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *juncto* Pasal 33 Permendagri Nomer 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa. Akan tetapi, ganti kerugian tersebut harus dipakai untuk membeli tanah pengganti senilai.

Kata kunci: Ganti rugi; tanah kas desa; belum didapatkan tanah pengganti

PENDAHULUAN

A. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pengadaan tanah untuk keinginan umum yakni salah satu tindakan yang dilakukan pemerintah berkaitan dengan tugas dan tanggungjawabnya untuk mengangkat kesejahteraan umum. Dalam tindakan tersebut kepada negara diberikan wewenang untuk menguasai tanah. Untuk mewujudkan kejelasan hukum kewenangan atas tanah buat rakyat Indonesia, pemerintah telah mengeluarkan UU Nomer 5 Tahun 1960 tentang UU Pokok Agraria yang tujuannya adalah

mewujudkan kepastian yang ada atas Pasal 33 Nomer (3) UUD 1945.

Pembebasan tanah dilakukan dengan pelepasan hak atas tanah dengan mendapat ganti rugi yang tidak berupa uang semata akan tetapi juga berbentuk tanah atau fasilitas lain. Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pengambilan tanah rakyat dalam rangka Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol bagi Kepentingan Umum sebenarnya merupakan konsekuensi rasional dari fungsi sosial atas tanah.¹ Kepemilikan tanah tidak berlaku mutlak, apabila negara

¹Djarot Widya Muliawan, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Melalui Konsep 3*

in 1 in the land acquisition, Cetakan Kesatu, Buku Litera, Yogyakarta, 2016, h. 9.

membutuhkan tanah untuk kepentingan yang lebih luas dari sekedar kepentingan individual, maka si pemilik tanah harus melepaskan hak atas tanahnya untuk kepentingan yang lebih luas tersebut.

Pembangunan untuk kepentingan umum tidak lepas dari adanya penguasaan tanah milik rakyat, baik perorangan maupun badan hukum yang dilakukan oleh Negara yang selanjutnya diubah sesuai dengan rencana pembangunan yang telah direncanakan oleh Negara. Hal ini merupakan kejadian yang melibatkan hak rakyat yang paling dasar. Disamping mempunyai nilai ekonomis, tanah juga berperan sosial, oleh sebab itulah kepentingan pribadi atas tanah tersebut mengorbankan ataupun dibebaskan manfaatkepentingan umum.

Dalam rangka pembebasan tanah, sedang terselip beberapa masalah dalam perjalanannya seabisnya mengikat keinginan kehidupan orang banyak. Bila dipandang dari keinginan pemerintah agar tanah demi keperluan pembangunan, dapat dipastikan hingga tanah negara yang ada sangatlah terbatas, sebab itu satu-satunya cara yang dapat dijalankan adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang sudah dikuasai dengan hak berdasarkan Hukum Adat maupun hak hak lainnya menurut UU Pokok Agraria. Pembebasan tanah melakukan atas penghapusan hak atas tanah beserta memperoleh ganti rugi tetapi tidak berbentuk uang semata bakalnamun serta berbentuk tanah ataupun fasilitas lain.

Pengadaan Tanah bagi kebutuhan umum yakni salah satu perwujudan pelayanan atas pemerintah bagi masyarakat. Pembangunan diberbagai macam bidang dan aspek kehidupan demi terlaksananya kehidupan yang modern sebagai cita-cita di seluruh wilayah. Namun tiap-tiap pembangunan yang dikerjakan oleh pemerintah tidak selalu lancar. Seringkali Pengadaan Tanah bagi kebutuhan umum berhadapan dengan tiap-tiap kewenangan instansi pemerintah lainnya.

Permasalahan muncul ketika pengadaan tanah sudah dilakukan sesuai dengan peraturan yang ada. Akan tetapi

sering muncul kasus masyarakat yang terkena dampak dari pengadaan tanah menjadi korban. Standar hidup mereka tidak membaik justru sebaliknya. Nilai ganti kerugian seringkali juga berkurang oleh oknum-oknum yang meminta jatah dan sebaliknya nilai penggantian itu diperbesar. Singkatnya setelah tanah digusur, pemiliknya mengalami kesulitan untuk memiliki sebidang tanah yang setara. Sedangkan dalam pembangunan nasional seharusnya kekayaan alam dalam hal ini tanah harus dimanfaatkan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat bukan untuk segelintir orang saja.

Pada inti masalahnya adalah dalam tiap tahapan pengadaan tanah, diperlukan payung regulasi terhadap Penyelesaian Masalah pada tiap Tahapan Pengadaan Tanah yang terdiri atas perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Kemudian terkait dengan pedoman Teknis Penggunaan Uang Sementara untuk pengganti Tanah Kas Desa belum merata atau belum semua pejabat daerah membuat aturan tersebut sehingga pemaknaan terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum kurang dimaksimalkan.

Berdasarkan hal tersebut, maka menarik untuk dilakukan penelitian tentang tanah pengganti Sebagai bentuk ganti rugi tanah kas desa terdampak pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

B. Metode Penelitian

Metode penelitian ini merupakan cara yang dipakai untuk memperoleh data serta memperoleh jawaban yang akurat atas rumusan masalah diatas dengan mencari dan mengelola data dalam suatu penelitian.

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, penelitian hukum buat menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab kabar hukum yang dihadapi, penelitian hukum normatif dilakukan untuk memecahkan masalah sebabkabar hukum yang ada. Hasil dari penelitian ini memberikan preskripsi mengenai rumusan masalah yang diajukan,

penelitian normatif hanya meneliti norma hukum, tanpa melihat praktek hukum di lapangan.

B. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum dalam penelitian meliputi data primer, sekunder dan tersier, antara lain :

- a. Bahan hukum Primer yakni suatu bahan hukum yang mempunyai sifatnya berkuasa berupa aturan-aturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan yang memiliki kaitan dengan penelitian Perwujudan asas dan kaidah hukum ini dapat berupa : peraturan dasar maupun peraturan perundang-undangan.
- b. Bahan Hukum Sekunder yakni sumber bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer. Sumber data sekunder diambil dari buku-buku teks, bahan pustaka (*literature* buku), artikel dalam berbagai jurnal terkait dengan isu hukum yang diangkat dan berkaitan dengan penelitian ini.
- c. Bahan hukum tersier yang dimaksud dalam penulisan skripsi ini yaitu bahan hukum yang memberikan pengarah atau sebuah petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini berupa kamus hukum, ensiklopedia, dan bahan-bahan penunjang kelengkapan bahan- bahan hukum primer dan sekunder yang relevan dengan permasalahannya.

C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum Dan Pengolahan Bahan Hukum

Dalam penelitian ini digunakan teknik pengumpulan bahan hukum dengan cara penelitian kepustakaan, yaitu dengan meneliti bahan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi dan hasil penelitian. Pengolahan bahan hukum primer dilakukan dengan cara memperoleh dari sumbernya, baik melalui wawancara, observasi maupun

laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti.²

Sedangkan pengolahan bahan hukum sekunder dilakukan dengan cara mencari peraturan-peraturan yang berkaitan dengan pokok pembahasan penelitian, kemudian dilakukan klasifikasi dari peraturan paling tinggi tingkatannya hingga paling rendah tingkatannya, mengumpulkan pendapat para ahli hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang diperoleh dari buku teks, jurnal, kamus hukum, literatur hukum, hasil penelitian, artikel ilmiah, *website* yang ada kaitannya dengan penelitian, wawancara dengan narasumber, dan sumber-sumber lain yang terkait dengan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum untuk yang selanjutnya diberi catatan atau tanda yang menyatakan jenis sumber bahan hukum.

Selanjutnya adalah rekonstruksi bahan, yaitu menyusun ulang bahan hukum secara teratur, berurutan, logis, sehingga mudah dipahami dan diinterpretasikan. Dan langkah terakhir adalah sistematis bahan hukum, yakni menempatkan bahan hukum berurutan menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah.

C. Pembahasan

A. Konsep Pengadaan Tanah

Perolehan tanah berasal dari tanah hak untuk kepentingan instansi dan perusahaan swasta ditempuh melalui pengadaan tanah. Perolehan tanahnya dapat ditempuh melalui pelepasan hak atas tanah atau pemindahan hak atas tanah.

Pengertian pengadaan tanah awal mulanya dinyatakan pada Pasal 1 Nomer 1 Keputusan Presiden RI Nomer 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pengertian Pengadaan Tanah mengalami perubahan yang ditegaskan dalam Pasal 1 Nomer 3 PerPres RI

²Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Ketujuh, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, h. 107.

Nomer 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Menurut Maria S.W. Sumardjonoyang menyatakan, setelah terbitnya Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan pengaturan pada periode setelah Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Yang dimaksudkan dengan pengadaan tanah adalah setiap kegiatan mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah.³

B. Penilaian Ganti Kerugian

Pelaksanaan tingginya total ganti kerugian diadakan bagi Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah bersumber pada total penjumlahan jasa penjumlahan ataupun penjumlahan publik, yang diadakan dan menetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Pengadaan jasa penilai dilaksanakan sesuai dengan ketentuan aturan perundang-undangan dibidang Pengadaan Barang ataupun Jasa Pemerintah. Pelaksanaan pengadaan penilai dilaksanakan rentang waktu 30 hari kerja.

erlukan oleh Penjumlahan atau Penilai Publik dalam melaksanakan penilaian tingginya jumlah ganti kerugian atas bidang tanah objek yakni peta bidang tanah, daftar nominatif dan data yang diperlukan untuk bahan penilaian dari Ketua Pengadaan Tanah. Pelaksanaan tugas penilaian dimulai batas rentang waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak ditetapkan Penilai oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

C. Pemberian Ganti Kerugian Dalam Bentuk Uang

Dalam musyawarah agar menetapkan berupa ganti kerugian, Pelaksana Pengadaan Tanah menutamakan pemberian ganti rugi atas berupa uang. Dalam melakukan hal tersebut, pelaksana Pengadaan Tanah membuat penetapan mengenai bentuk ganti kerugian berdasarkan berita acara kesepakatan.

Pemberian ganti kerugian dalam berupa uang memberikan dalam bentuk mata uang rupiah. Pemberian ganti kerugian tersebut dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk. Validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk dilaksanakan dalam batas waktu 3 hari kerja sejak berita acara kesepakatan berupa ganti kerugian. Pada saat pemberian ganti kerugian tersebut, dilakukan bersamaan dengan melepaskan hak oleh pihak yang berhak. Pemberian ganti kerugian dilakukan dalam waktu paling lama 7 hari kerja sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.

D. Pemberian Ganti Kerugian Dalam Bentuk Uang Terhadap Tanah Kas Desa Yang Terkena Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Ganti kerugian adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non 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.⁴

Bentuk ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum terhadap tanah kas desa memang diwajibkan diganti rugi dengan tanah pengganti, akan tetapi apabila tanah pengganti tersebut belum ada maka dapat diberikan ganti kerugian dengan

³ Maria S.W. Sumardjono, *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia*, Cetakan Pertama, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2015, h 3.

⁴ Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Cetakan Ketiga, Universitas Trisaksi, Jakarta, 2017, h 109.

bentuk uang. Ketentuan pemberian ganti kerugian ini dapat berdiri sendiri ataupun bergabung dari beberapa bentuk Ganti Kerugian, memberikan sepantasnya dengan nilai Ganti Kerugian yang hitungannya sama dengan nilai yang ditetapkan oleh Penilai.

Penutup

A. Kesimpulan

Ganti Rugi mengenai Tanah Kas Desa yang tidak didapatkan tanah pengganti dalam rangka pengadaan tanah untuk kebutuhan umum, dapat diberikan dalam bentuk uang terlebih dahulu berdasarkan Pasal 75 ayat (1) Peraturan Presiden Nomer 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum juncto Pasal 33 Permendagri Nomer 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa yang memprioritaskan ganti kerugian dalam bentuk uang khususnya apabila tanah pengganti belum didapatkan. Akan tetapi, ganti kerugian tersebut harus dipakai untuk membeli tanah penukaran senilai.

Uang ganti rugi atas Tanah Kas Desa yang belum didapatkan tanah pengganti, besaran ganti rugi ditetapkan oleh jasa penilai dan diberikan dalam bentuk mata uang rupiah. Pemberian ganti rugi dibuat oleh instansi yang membutuhkan tanah setelah mendapat konfirmasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah 3 (tiga) hari dan dilaksanakan bersama-sama melepaskan hak oleh pihak yang Berwenang. Pembayaran ganti rugi dilaksanakan dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak disepakati bentuk ganti kerugian. Uang tersebut dapat digunakan setelah mendapatkan izin dari Bupati/Walikota dan Gubernur dan uang tersebut hanya dapat dicairkan sejumlah sama dengan harga calon tanah pengganti, sedangkan sisa/selisih uang ganti kerugian tersebut dimasukkan dalam Kas Desa dan penggunaannya ditetapkan dalam APBDesa.

B. Saran

1. Belum ada ketentuan yang jelas mengenai kriteria tanah pengganti apakah harus sama jenisnya seperti sawah dengan sawah, daratan dengan daratan bangunan dengan bangunan atau sama fungsi dan peruntukannya, sedangkan harga tanah semakin naik tiap tahunnya.
2. Diperlukan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang selama ini belum diatur secara tegas mengenai syarat kelengkapan berkas dan waktu penyelesaian dalam pengajuan ijin tukar menukar tanah kas desa dari desa sampai dengan Gubernur.

Daftar Bacaan

Buku-buku

- Ali,Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika. Jakarta. 2016.
- Muliawan, Djarot Widya *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Melalui Konsep 3 in 1 in the land acquisition*, Buku Litera. Yogyakarta. 2016.
- Sihombing, Irene Eka. *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Universitas Trisaksi. Jakarta. 2017.
- Sumardjono,Maria S.W. *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia*. Gajah Mada University Press. Yogyakarta. 2015.