

## ANALISIS YURIDIS MENGENAI PENYELESAIAN SENGKETA PENGGUNAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DAN GANTI RUGI MENGENAI PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

**Surya Dharma Putra, Jonathan Young, Felix SusantoTundjung,**

Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Indonesia

suryadp03@gmail.com, jonathanyoung718@gmail.com, felix.susanto24@gmail.com

### ABSTRAK

Tanah merupakan salah satu dari beragam ciptaan Tuhan, yang mana setiap manusia berhak memanfaatkannya. Di era modern ini, Hukum Pertanahan sudah berkembang pesat yang mengatur mengenai beragam hal. Terutama mengenai kepemilikan tanah. Dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum, proses yang dijalankan sangatlah memakan waktu dan terkadang tidak menemukan titik temu. Dan selama ini, sudah ada beberapa peraturan yang kemudian muncul mengenai Pemerolehan dan penggunaan tanah untuk kepentingan umum beserta ganti ruginya.

**Kata kunci: Tanah Sengketa, Penggunaan Tanah, Pengadaan Tanah**

### ABSTRACT

*The land is one of God's various creations, which every human being has the right to use. In this modern era, Land Law has developed rapidly which regulates various things. Especially regarding land ownership. In land acquisition for a public interest, the process that is carried out is very time-consuming and sometimes does not find common ground. And so far, there have been several regulations that have emerged regarding the acquisition and use of land in the public interest and compensation.*

**Keywords: Land Disputes, Land Use, Land Acquisition**

### PENDAHULUAN

Tanah merupakan lapisan dari bumi dimana tumbuhan hidup. Tanah merupakan sebuah penggalan dari kerak bumi yang bersifat sistematis dari barang tambang dan bakal organik (Fitri & Aini, 2021). Seperti yang kita ketahui, tanah memiliki peran yang sangat besar bagi kehidupan di muka bumi ini, karna tanah merupakan salah satu sumber penghidupan bagi bumi ini, termasuk di Indonesia itu sendiri. Morfologi tanah yang bersifat berterawangan dapat dijadikan sebagai tempat terbaik baik tumbuhan untuk tumbuh. Terutama bagi penghidupan masyarakat indonesia, tanah sendiri memiliki peranan yang penting bagi penghidupan masyarakat Indonesia. Indonesia merupakan Negara

agraris yang dimana masyarakat Indonesia mata pecaharaianya nomor satu ialah sebagai petani maupun bercocok tanam. Karena Indonesia merupakan negara agraris yang memiliki sebagian sumber daya alam baik itu di daratan maupun perairan. Tanah juga merupakan tempat tinggal bagi masyarakat indoensia. Malahan ketika kita meninggal dunia, tanah juga sangat dibutuhkan sebagai tempat penguburan bagi masyarakat.

Seperti yang kita ketahui di era ini semakin meningkatnya kebutuhan lahan, yang dimana semakin majunya perkembangan jaman, dan semakin banyaknya bayi yang lahir, yang membutuhkan banyaknya lahan tanah untuk di tempati. Namun persediaan

tanah semakin hari semakin menipis dan terbatas. Kondisi yang dialami ini berakibat harga tanah semakin meningkat dan daya jual beli tanah semakin mahal yang mengakibatkan sulitnya mendapatkan tanah, apalagi ketika kita bertempat tinggal di sebuah kota besar, yang dimana tanah dijual dengan harga mahal hanya untuk sebidang tanah.

Dalam hal tersebut terdapat dua sudut pandang yang berbeda, dimana mendapatkan dampak yang sangat positif bagi pemiliknya dan memberikan dampak negatif terhadap masalah di bidang pertanahan. Diprediksi tanah sangatlah penting untuk penghidupan maka dari itu hal yang lumrah jika masyarakat maupun oknum pemerintah memperubatkan masalah pertanahan. Permasalahan tanah yang terjadi dapat mengakibatkan timbulnya perselisihan karena pada dasarnya manusia tidak pernah cukup akan menguasai tanah karena melimpahnya sumber daya alam yang tersimpan di dalamnya (Iswandi & Dewata, 2020).

Hal tersebut mendorong masyarakat mempunyai ikatan yang erat dengan tanah sebagai sumber penghidupan, ekonomi, sosial dan politik. Pada tanggal 17 Agustus 1945 selepas Kemerdekaan Indonesia, fundamental politik aturan agraria terhadap Indonesia telah tercatat pada UUD Negara Republik Indonesia 1945, yaitu sebagaimana yang tercatat dalam Pasal 33 ayat 3 “bumi maupun air serta substansi alam yang terdapat didalamnya dimonopoli oleh Negara maupun digunakan sebesarnya untuk kepentingan masyarakat Indonesia” (Arisaputra & SH, 2021).

Keadaan tersebut bisa terjadi akibat sumber daya alam yang terkandung didalamnya dapat dikuasai oleh pemilik dari tanah secara eksklusif. Hal tersebut menjadi pemicu utama

terjadinya perselisihan karna masyarakat yang tengah memerlukan tanah kian bertambah seiring berjalannya waktu. Selain banyaknya masyarakat yang berumbuh kembang memerlukan tanah untuk membuat rumah, juga evolusi dan pertumbuhan social, ekonomi, kebudayaan dan tekonolgi membuat kebutuhan semakin memerlukan tanah.

Berhubungan dengan hal tersebut, kemudian pemerintah mendesak terbentuknya dan meratifikasi suatu yuridiksi hukum pertanahan yang sekiranya menjadi ketetapan hukum atas hak tanah terhadap masyarakat Indonesia. Oleh sebab itu, seterusnya pemerintah menciptakan perundang – undangan No. 5 Tahun 1960 Atas UUPA. Yang dimana undang – undang itu dapat melindungi kejelasan hukum dan konservasi hukum tentang hak tanah terhadap masyarakat Indonesia (Maharany, Sulistiyono, & Sudarwanto, 2022).

Selanjutnya, pemanfaatan tanah untuk kepentingan umum khususnya rencana strategis nasional tersebut untuk sekarang ini dapat berupa salah satunya untuk pembangunan untuk kepentingan umum. Untuk melaksanakan wewenang pengaturan tersebut, hal yang sudah disadari oleh pembentuk UUPA, bahwa hukum tanah yang dibangun itu harus didasarkan pada nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat Indonesia sendiri, yaitu hukum adat, Secara teoritik, hukum tanah yang dibangun berdasarkan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat, dan pencabutan hak atas tanah oleh Negara untuk pembangunan untuk kepentingan umum harus dilakukan dengan pemberian ganti rugi yang layak dan sebaiknya harus diperoleh melalui musyawarah, maka pengambilan hak atas tanah yang diperuntukkan bagi pembangunan untuk kepentingan umum, seharusnya akan diterima dan dipatuhi oleh masyarakat, sehingga sengketa akan relatif jarang terjadi (Sufriadi, 2011).

Akan tetapi kenyataannya, pengadaan tanah untuk kepentingan dalam hal kepentingan pembangunan tersebut, ternyata banyak menimbulkan sengketa<sup>5</sup> antara pemerintah dengan para pemilik tanah baik sebagai perseorangan maupun badan hukum yang terkena proyek pembebasan tanah. Problem yang paling mendasar dalam pengadaan tanah ialah tentang banyaknya kepemilikan tanah oleh warga negara yang masih hanya disertai surat-surat pengakuan atau jual beli secara tradisional, artinya tanah tersebut belum didaftarkan dan belum memiliki sertifikat sama sekali.

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang dimanfaatkan adalah metode penelitian normative (Ariawan, 2013). Dimana kami meneliti data sekunder dalam melakukan penelitian dan pengembangan jurnal ini (Nurhayati, Ifrani, & Said, 2021).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Penyelesaian Sengketa Hak Milik Untuk Kepentingan Umum dan Ganti Rugi**

Penyebab terjadinya kepemilikan atas hak tanah terhadap Negara yang telah disampaikan tidak terbatas, sebab seperti yang telah kita ketahui bahwasanya masih terdapat akibat lain yang akan terjadi. Adapun hak milik dapat terhapuskan dan dapat menjadikan Negara sebagai pemilik dari hapusnya hak milik terhadap tanah. Apabila terjadinya agresi terhadap asas – asas aturan tentang batasan maksimal serta pembatasan atas kepunyaan dari tanah menurut absente. Ketika tanah telah ditelantarkan oleh pemiliknya secara sengaja dan tidak digunakan sebagaimana mestinya sesuai haknya, maka tanah tersebut bukan lagi menjadi haknya dari si pemilik. Dan ketika suatu hak itu terhapus, maka tanah tersebut akan menjadi tanah Negara akibat diserahkannya secara sukarela oleh pemilik dari hak tanah tersebut.

Umumnya pengalihan terhadap tanah tersebut mempunyai tujuan supaya diberikan terhadap pihak tertentu terhadap ha katas tanah yang baru. Terhadap hilangnya hak milik dikarenakan diberikan secara bebas oleh pemilik dari tanah tersebut terjadi pada saat yang telah diperjanjikan saat akta haknya terlepas.

Divestasi terhadap tanah merupakan suatu langkah utama dalam memperoleh tanah masyarakat baik itu yang akan dijadikan demi relevansi umum ataupun relevansi dari swasta. Dalam aturan perundangan menteri No 15 Tahun 1975 terhadap determinasi mengenai determinasi hak milik terhadap tanah. Determinasi atas hak tanah yang artinya ketika adanya bagian yang melepaskan dan adanya bagian yang melewatkan hak (Dewi, 2015). Ketika pemilik tidak melepaskan hak tersebut, maka haknya tetap ada padanya (melekat). Aktivitas hukum itulah berlaku antar kedua belah pihak, dan hal tersebut harus ada didalam akte determinasi atas hak tanah, sekalipun terlihat bahwasanya yang mendeterminasi ada yang menerima kompensasi, yang dimana tidak adanya suatu paksaan terhadap suatu hak.

Emansipasi atas hak milik tanah memicu status terhadap tanah yang dimana berupa hak milik menjadi tanah milik Negara yang setelahnya dipergunakan sesuai dengan relevansi umum (Lukman, 2004). Perihal kebijakan penggunaan emansipasi atas hak milik tanah yang tanggungan suatu hak yang terdapat didalamnya berupa bangunan maupun tanaman sebagaimana yang dimaksudkan supaya terbebaskan guna untuk hajat orang banyak yang telah direncanakan dan disahkan oleh pemerintah daerah maupun pusat, dengan mengajukan rencananya kepada gubernur yang berkuasa di wilayah tersebut atau oknum pejabat yang telah ditunjuk.

Kantor BPN dengan pemerintah yang terdapat dalam suatu wilayah daerah melakukan negosiasi dengan masyarakat untuk melakukan perundingan terhadap pemilik hak atas tanah yang akan dipergunakan demi kepentingan umum, serta mendengarkan aspirasi dari pemilik

tanah yang merasa terbebani. Melakukan negosiasi dengan pemilik hak tersebut, atas bangunan dan tumbuhan yang terdapat di daerah yang akan digunakan. Hal tersebut dititik beratkan terhadap negosiasi karena, komisi pengadaan tanah dibuat untuk melakukan negosiasi secara damai, dan menggunakan ganti rugi sebagai pegangan dalam negosiasi yang ditetapkan oleh bupati secara bertahap. Tanpa adanya negosiasi diartikan adanya desakan, sedangkan dalam hal ini pemerintah maupun masyarakat tidak menjalin ikatan atas dasar desakan, sebaliknya dilakukan bersama ataupun bergotong royong yang dilakukan dengan cara negosiasi. Sepanjang mengenai tanaman maupun tumbuhan yang bernilai harganya, maka terhadap tumbuhan yang bernilai tersebut haruslah masuk dalam perhitungan dan di lunasi/bayar bersamaan dengan pelunasan terhadap tanah yang akan menjadi kepentingan untuk umum.

Jikalau tidak adanya jalan menengah yang dialami oleh pemerintah terhadap pemilik hak mengenai ganti rugi, maka lokasi tersebut akan dipindahkan ketempat yang tersedia. Dalam pelaksanaan pertanahan, yang perlu dipertimbangkan ialah pelaksanaan tanah, dalam hal ini yang akan menerima akibat dari pengadaan tanah dimohonkan tidak terjadinya baik secara ekonomi maupun social.

## **2. Tata Cara Pengadaan Tanah**

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pengadaan Tanah

Dalam Permendagri Nomor 15 tahun 1975 tidak dikenal adanya istilah pengadaan tanah melainkan pembebasan tanah. Menurut Pasal 1 ayat (1) yang dimaksud pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak atau penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi. Permendagri tersebut juga mengatur pelaksanaan atau tata cara pembebasan tanah untuk kepentingan pemerintah dan pembebasan tanah untuk kepentingan swasta. Untuk

pembebasan tanah bagi kepentingan pemerintah dibentuk Panitia Pembebasan Tanah (selanjutnya disebut PPT) sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Permendagri Nomor 15 Tahun 1975, sedang untuk kepentingan swasta tidak dibentuk panitia khusus, pemerintah hanya mengawasi pelaksanaan pembebasan tanah tersebut antara para pihak yaitu pihak yang membutuhkan tanah dengan pihak yang mempunyai tanah.

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Dalam Pasal 2 ayat (2) dan (3) Keppres Nomor 55 tahun 1993 menyatakan bahwa cara pengadaan tanah ada 2 (dua) macam, yaitu pertama pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, dan kedua jual beli, tukar menukar dan cara lain yang disepakati oleh para pihak yang bersangkutan.

Kedua cara tersebut termasuk kategori pengadaan tanah secara sukarela. Untuk cara yang pertama dilakukan untuk pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan yang dilaksanakan untuk kepentingan umum sebagaimana yang diatur dalam Keppres Nomor 55 tahun 1993, sedangkan cara kedua dilakukan untuk pengadaan tanah yang dilaksanakan selain untuk kepentingan umum. Menurut Pasal 6 ayat (1) Keppres Nomor 55 tahun 1993, menyatakan bahwa: "Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan bantuan PPT yang dibentuk oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I, sedangkan ayat (2) menyatakan bahwa "Panitia Pengadaan Tanah" dibentuk disetiap Kabupaten atau Kotamadya Tingkat II".

Berdasarkan ketentuan Pasal 9 Keppres Nomor 55 Tahun 1993, pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan musyawarah yang bertujuan untuk mencapai kesepakatan mengenai penyerahan tanahnya dan bentuk serta besarnya imbalan. Apabila dalam musyawarah tersebut telah tercapai kesepakatan para pihak, maka pemilik tanah diberikan ganti kerugian sesuai

dengan yang disepakati oleh para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Keppres Nomor 55 tahun 1993.

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Dengan berlakunya Perpres Nomor 36 Tahun 2005, ada sedikit perbedaan dalam tata cara pengadaan tanah untuk kepentingan umum, meskipun pada dasarnya sama dengan Keppres Nomor 55 Tahun 1993. Menurut Pasal 2 ayat (1) Perpres Nomor 36 Tahun 2005 menyatakan bahwa:

“pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, atau pencabutan hak atas tanah”.

Sedangkan ayat (2) menyatakan bahwa:

“pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.”

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa menurut Perpres Nomor 36 Tahun 2005 bahwa khusus untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum yang dilaksanakan oleh pemerintah ataupun pemerintah daerah dilakukan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, atau pencabutan hak atas tanah. Sedangkan pengadaan tanah selain untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh pemerintah ataupun pemerintah daerah, dalam hal ini dilaksanakan oleh pihak swasta maka dilaksanakan dengan jual beli, tukar-menukar atau dengan cara lain yang disepakati secara sukarela dengan pihak-pihak yang bersangkutan. Hal ini berbeda dengan ketentuan yang sebelumnya yang tidak membedakan secara tegas mengenai tata cara pengadaan tanah baik untuk kepentingan umum, maupun bukan kepentingan umum yang dilaksanakan oleh pemerintah ataupun pihak swasta sehingga dalam

ketentuan ini mempeerjelas aturan pelaksanaan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum maupun swasta.

Setelah kurang lebih 1(satu) tahun berlakunya Perpres Nomor 36 Tahun 2005, Perpres tersebut digantikan dengan Perpres Nomor 65 Tahun 2006, yang berupaya untuk lebih meningkatkan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang sah dan kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Perpres Nomor 65 Tahun 2006 dinyatakan bahwa “pelepasan atau penyerahan hak atas tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah (Dharma, 2012).

Prinsip penghormatan hak atas tanah diartikan bahwa pemilik hak atas tanah yang diambil tanahnya, tingkat kehidupan ekonominya harus lebih baik dibandingkan sebelum ia melepaskan hak atas tanahnya. Karena pemilik hak atas tanah tersebut telah merelakan tanahnya untuk keperluan pembangunan, sehingga harus diberikan suatu penghormatan atas jasa pemilik hak atas tanah tersebut.

### **Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012**

Saat ini telah disahkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang merupakan undang-undang yang ditunggu tunggu, peraturan perundang-undangan sebelumnya dianggap belum memenuhi rasa keadilan bagi pihak yang kehilangan tanahnya (Lumantouw, 2016). Undang-undang ini diharapkan pelaksanaannya dapat memenuhi rasa keadilan setiap orang yang tanahnya direlakan atau wajib diserahkan bagi pembangunan. Bagi pemerintah yang memerlukan tanah, peraturan perundang-undangan sebelumnya dipandang masih menghambat atau kurang untuk memenuhi kelancaran pelaksanaan pembangunan sesuai rencana.

Bunyi Ketentuan umum Pasal 1 angka 2 undang-undang ini: “Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah

dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”. Pasal 1 angka 10 menegaskan lagi “Ganti Kerugian adalah penggantian layak dan adil kepada yang berhak dalam proses pengadaan tanah”.

Asas pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang diatur Pasal 2 yang menyatakan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan. Dari sekian banyak asas haruslah asas keadilan diutamakan karena asas ini telah ditegaskan dua kali pada Ketentuan Umum angka 2 dan angka 10 undang-undang ini. Kalimat: “Ganti kerugian adalah penggantian layak dan adil” belum pernah muncul pada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengadaan tanah sebelumnya.

Pasal 5 menegaskan pihak yang berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum setelah pemberian Ganti Kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Kata wajib ditegaskan pada undang undang ini. Seharusnya ada keseimbangan hukum yaitu bahwa wajib setelah pemberian ganti kerugian dirasakan adil dan layak oleh pihak yang berhak.

Sebagai lanjutan dari amanat Pasal 53 dan Pasal 59 UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum maka pemerintah mengeluarkan Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pada Perpres ini setiap instansi yang memerlukan lahan untuk kepentingan umum diberi waktu untuk menyelesaikannya maksimal 583 hari.

### **3. Definisi dan Bentuk Ganti Rugi**

Landasan hukum penetapan ganti kerugian menurut Permendagri Nomor 15 tahun 1975, Keppres Nomor 55 tahun 1993 dan Perpres Nomor 36 Tahun 2005

yaitu sama-sama atas dasar musyawarah. Adapun pengertian ganti rugi menurut Perpres Nomor 36 tahun 2005 dalam Pasal 1 ayat (11) yaitu:

“Ganti Kerugian adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau nonfisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, yang dapat memberikan kalangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.”

Istilah ganti rugi tersebut dimaksud adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya haknya tersebut. Masalah ganti kerugian menjadi komponen yang paling sensitif dalam proses pengadaan tanah. Pembebasan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian sering kali menjadi proses yang panjang, dan berlarut-larut (*time consuming*) akibat tidak adanya titik temu yang disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Bentuk ganti kerugian yang ditawarkan seharusnya tidak hanya ganti kerugian fisik yang hilang, tetapi juga harus menghitung ganti kerugian non fisik seperti pemulihan kondisi sosial ekonomi masyarakat yang dipindahkan kelokasi yang baru. Sepatutnya pemberian ganti kerugian tersebut harus tidak membawa dampak kerugian kepada pemegang hak atas tanah yang kehilangan haknya tersebut melainkan membawa dampak pada tingkat kehidupan yang lebih baik atau minimal sama pada waktu sebelum terjadinya kegiatan pembangunan (Simanjuntak, 2015)(Rosiana & Supriadin, 2020).

Adapun dalam Perpres Nomor 36 Tahun 2005 Pasal 12 mengatur masalah ganti rugi diberikan untuk: hak atas tanah, bangunan, tanaman, benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Dalam Pasal 13 ayat (1) menerangkan tentang pemberian bentuk ganti rugi tersebut dapat berupa uang, tanah pengganti dan pemukiman kembali. Sedangkan dalam ayat (2) mengenai penggantian kerugian apabila pemegang hak atas tanah tidak

menghendaki bentuk ganti kerugian sebagaimana disebutkan dalam ayat (1) maka bentuk kerugiannya diberikan dalam bentuk kompensasi berupa penyertaan modal (saham).

Untuk penggantian terhadap tanah ulayat yang dikuasai dengan hak ulayat dan terkena pembangunan maka dalam Pasal 14 Perpres Nomor 36 Tahun 2005, ganti kerugiannya diberikan dalam bentuk fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.

Dapat disimpulkan bahwa ganti rugi yang diberikan oleh instansi Pemerintah hanya diberikan kepada faktor fisik semata (vide Pasal 12 Perpres 36 tahun 2005). Namun demikian, seharusnya, patut pula dipertimbangkan tentang adanya ganti rugi faktor-faktor non-fisik (immaterial).

Dalam pengadaan tanah, kompensasi didefinisikan sebagai penggantian atas faktor fisik (materiil) dan non-fisik (immaterial). Bentuk dan besarnya kompensasi haruslah sedemikian rupa hingga masyarakat yang terkena dampak kegiatan pembangunan tidak mengalami kemunduran dalam bidang sosial maupun pada tingkat ekonominya. Kompensasi dalam rangka pengadaan tanah dibedakan atas: Kompensasi atas faktor fisik (materiil) meliputi penggantian atas tanah hak baik yang bersertipikat dan yang belum bersertipikat, tanah ulayat, tanah wakaf, tanah yang dikuasai tanpa alas hak yang dengan atau tanpa ijin pemilik tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah. Kompensasi atas faktor non-fisik (immateriil) yaitu penggantian atas kehilangan, keuntungan, kenikmatan, manfaat/kepentingan yang sebelumnya diperoleh oleh masyarakat yang terkena pembangunan sebagai akibat kegiatan pembangunan tersebut.

Dalam hal ini ganti kerugian hanya diberikan kepada orang-orang yang hak atas tanahnya terkena proyek pembangunan. Pada kenyataannya, masyarakat disekitar proyek tersebut juga terkena dampak, baik yang positif maupun negatif, seperti kehilangan akses

hutan, sungai dan sumber mata pencaharian lainnya. Bentuk ganti kerugian komunal harus diperhatikan berdasarkan hukum adat komunitas setempat. Inventarisasi aset saja tidak mencukupi dan diusulkan untuk terlebih dahulu melakukan survei sosial ekonomi yang menyeluruh sebelum pembebasan tanah dilakukan. Perlu juga dikembangkan bentuk ganti kerugian dalam pola kemitraan jangka panjang yang saling menguntungkan antara pemilik modal (swasta) atau pemerintah dengan masyarakat pemilik hak atas tanah.

Pada peraturan sekarang hanya ditentukan penggantian kerugian terbatas bagi masyarakat pemilik tanah ataupun penggarap tanah, termasuk ahli warisnya. Ketentuan ini tanpa memberikan perlindungan terhadap warga masyarakat yang bukan pemilik, seperti penyewa atau orang yang mengerjakan tanah, yang menguasai dan menempati serta untuk kepentingan umum, masyarakat kontribusi dari pembangunan itu, serta rekognisi sebagai ganti pendapatan, pemanfaatan dan penguasaan hak ulayat mereka yang telah digunakan untuk pembangunan.

Pada Perpres Nomor 65 Tahun 2006 diatur mengenai pemberian ganti kerugian. Dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham. Atau bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak, baik berdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa bentuk ganti kerugian tersebut. Dalam musyawarah, pelaksana pengadaan tanah mengutamakan pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang.

Perpres ini juga menguraikan ganti kerugian dalam keadaan khusus, meliputi pengaturan dimana sejak ditetapkannya lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada pelaksana pengadaan tanah. Ditambah pelaksana pengadaan tanah dapat mendahulukan pemberian ganti rugi dalam keadaan mendesak. Maksimal diatur 25 persen dari perkiraan ganti kerugian berdasarkan NJOP tahun sebelumnya.

Perpres juga memuat syarat dan

ketentuan penitipan ganti kerugian di pengadilan negeri. Hal ini dilakukan dengan kriteria apabila ada penolakan dari pihak yang berhak. Lalu, hasil musyawarah telah dilaksanakan dan tidak ada keberatan. Juga, apabila pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya. Kemudian obyek pengadaan tanah menjadi obyek perkara di pengadilan. Lalu masih disengketakan kepemilikannya. Serta diletakkan sita, atau menjadi jaminan bank.

#### 4. Dasar dan Penghitungan Ganti Rugi

Perpres Nomor 36 Tahun 2005 menentukan dasar dan cara perhitungan ganti kerugian/harga tanah yang didasarkan kepada nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) (Iqomuddin, 2019). Namun Perpres ini tidak memperhitungkan pemberian kompensasi untuk faktor non-fisik. Adapun perhitungan kompensasi faktor fisik sebagai berikut:

1. Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas harga tanah yang didasarkan atas NJOP atau nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan nilai jual obyek pajak tahun berjalan berdasarkan penetapan lembaga/tim penilai harga tanah yang ditunjuk oleh panitia dan dapat berpedoman pada variabel-variabel seperti lokasi dan letak tanah, Status tanah, Peruntukan tanah, Kesesuaian penggunaan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada, Sarana dan prasarana yang tersedia. Faktor lain yang mempengaruhi harga tanah, nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan, nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab dibidang pertanian (Lestari, 2020).
2. Dasar perhitungan ganti rugi, lembaga/tim penilai harga tanah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur. Kesulitan yang dihadapi dalam perhitungan ganti rugi oleh lembaga/tim penilai dan tim panitia

pengadaan tanah pemerintah kota dan kabupaten adalah adanya perbedaan harga pasar dan harga yang telah ditetapkan dalam NJOP. Dalam berbagai kasus, sering terjadi harga tanah merupakan hasil musyawarah antara tim panitia pengadaan tanah yang meminta harga lebih tinggi dari NJOP.

#### KESIMPULAN

Bahwa salah satu usaha pemerintah dalam pengadaan haruslah dengan jalan damai. Yang mana negosiasi jual beli tanah merupakan langkah paling utama dalam mencapai hal tersebut. Dan pihak pemilik tanah haruslah memperoleh ganti rugi. Ada beberapa peraturan yang mengatur mengenai hal ini dan hal yang umum terjadi adalah tidak adanya titik temu antara pemerintah dan pihak masyarakat yang memiliki tanah mengenai ganti rugi.

#### REFERENCES

- Ariawan, I. Gusti Ketut. (2013). Metode Penelitian Hukum Normatif. *Kertha Widya*, 1(1).
- Arisaputra, Muhammad Ilham, & SH, M. Kn. (2021). *Reforma agraria di Indonesia*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Dewi, Saras. (2015). *Ekofenomenologi: Mengurai disekuilibrium relasi manusia dengan alam*. Marjin Kiri.
- Dharma, Aditya Guntoro. (2012). *Implementasi Penerapan Perpres No 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Di Desa Jumoyo Kabupaten Magelang)*.
- Fitri, Winda, & Aini, Zahratul. (2021). ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH HAK MILIK UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI INDONESIA. *NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 8(3), 277–286.
- Iqomuddin, Afthony. (2019). *PROSES PENGADAAN TANAH UNTUK KAVLING PERUMAHAN GRAHA SWASTI KIRANA KABUPATEN KUDUS TAHUN 2017*. Faculty of Social and Political Sciences.
- Iswandi, U., & Dewata, Indang. (2020).

- Pengelolaan Sumber Daya Alam*. Deepublish.
- Lestari, Putri. (2020). Pengadaan Tanah untuk Pembangunan demi Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Pancasila. *SIGn Jurnal Hukum*, 1(2), 71–86.
- Lukman, Arsin. (2004). Krisis Multidimensi dan Sengketa Tanah di Indonesia. *Hukum Dan Perdagangan, Oktober-Desember, Hal*, 292–316.
- Lumantouw, Angraini Christy. (2016). Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. *Lex et Societatis*, 4(5).
- Maharany, Noviana Eka, Sulistiyono, Adi, & Sudarwanto, Albertus Sentot. (2022). Disharmoni Peraturan Perundang-Undangan mengenai Pemilikan Satuan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing di Indonesia Dikaitkan dengan Asas Nasionalitas. *Prosiding Seminar Nasional Program Doktor Ilmu Hukum*, 135–150.
- Nurhayati, Yati, Ifrani, Ifrani, & Said, M. Yasir. (2021). Metodologi Normatif Dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum. *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia*, 2(1), 1–20.
- Rosiana, Anisah, & Supriadin, Supriadin. (2020). ANALISA YURIDIS TENTANG GUGATAN GANTI RUGI YANG KURANG PIHAK TERKAIT PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL. *JCA of Law*, 1(1).
- Simanjuntak, Meilya Normawaty. (2015). Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Berhak Atas Tanah Dalam Hal Ganti Rugi Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Premise Law Journal*, 10, 14109.
- Sufriadi, Yanto. (2011). Penyebab sengketa pengadaan tanah untuk kepentingan umum (studi kasus sengketa pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Bengkulu). *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 18(1), 42–62.