

**MEKANISME PENYELESAIAN PEMBERIAN GANTI RUGI  
DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM  
DI KABUPATEN PASER**

***MECHANISM OF COMPENSATION IN LAND AVAILABILITY  
FOR THE PUBLIC INTEREST IN KABUPATEN PASER***

**Abdul Wahid<sup>1</sup>, Susilo Handoyo<sup>2</sup>, Johan's Kadir Putra<sup>3</sup>**

Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

Jl. Pupuk Kelurahan Gunung Bahagia

Email: [Abdulwahidw82@gmail.com](mailto:Abdulwahidw82@gmail.com), [Susilo@uniba-bpn.ac.id](mailto:Susilo@uniba-bpn.ac.id), [Johans.kadir@uniba-bpn.ac.id](mailto:Johans.kadir@uniba-bpn.ac.id)

**ABSTRAK**

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimanakah Mekanisme penyelesaian pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Kabupaten Paser. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah mekanisme penyelesaian pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Kabupaten Paser. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Metode yuridis nWormatif, yaitu Tipe Penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Berdasarkan hasil penelitian tersebut dapat di simpulkan mekanisme penyelesaian pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum di kabupaten paser, adalah pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan jalan di Kabupaten Paser tetap mengacu pada ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 jo Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan umum yakni Pasal 38, dimana Panitia pengadaan tanah melakukan musyawarah dengan seluruh warga yang terkena proyek Pembangunan jalan dan serta pendekatan secara kekeluargaan dengan mendatangi rumah-rumah warga yang masih mempertahankan tanahnya dengan cara musyawarah dan serta dilakukan negoisasi ulang yang bertempat di Kantor Desa Janju yang di ketua oleh Sekretaris Daerah Kabupaten Paser selaku ketua Tim 9 Panitia pengadaan Tanah Tahun 2014, dengan menginventarisasi terhadap penyebab ketidaksepahaman dan penyelesaian terhadap ganti kerugian tanah masyarakat yang terkena pembangunan jalan dua jalur di Km 7-12 di Kabupaten Paser.

Kata Kunci: Mekanisme Penyelesaian, Pemberian Ganti Rugi, Pengadaan Tanah

**ABSTRACT**

*The formulation problem in this research is how dispute resolution mechanism compensation in procurement of land for public interest in paser district. The purpose in this research is to know how dispute resolution mekanisme compensation in procurement of land for public interest in paser district. Research method used is juridical normative approach. Juridical normative approach is research type focusing to analyze the application of rules and norms in positive law. Based on research result can be concluded the resolution mechanism of compensation in procurement of land for public interest road development in paser's regency*

<sup>1</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

<sup>2</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

<sup>3</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

## Artikel

*refer to the law number 2 year 2012 about procurement of land for public interest namely chapter 38, which is land acquisition committee do discussion with citizens affected by road construction project and familial approach with visit citizens houses still retain their land with discussion and conducted re negotiate is locate in the village office janju which is headed by district secretary paser as the team leader 9 procurement land years 2014, with inventory on cause disagree and to resolve compensation provided and shall citizens land that have been affected by road construction two lanes in km 7-12 in paser district.*

**Keywords:** Resolution mechanism, compensation funds, procurement of land

## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Setelah melewati perjalanan waktu yang cukup panjang, akhirnya pada tanggal 14 Januari 2012, Indonesia memiliki undang-undang yang mengatur secara khusus tentang pengadaan tanah, yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Aturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ini tertuang dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diharapkan menjadi payung hukum yang kuat guna memperlancar pelaksanaan pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum. Akan tetapi melihat dilapangan yang ada, pembangunan yang dilakukan Pemerintah kerap kali berbenturan dengan masalah pengadaan tanah, karena pengadaan tanah bagi pembangunan yang paling rumit yaitu apabila tidak dicapai kesepakatan antara pemilik lahan tanah dengan pihak yang membangun, sedangkan pembangunan harus dilaksanakan. Salah satu solusi yang dapat dipilih

pemerintah adalah menyelesaikan pembangunan dengan cara yang dapat diterima masyarakat. Apabila semua cara tidak dapat dipindahkan lokasinya dapat dilakukan pencabutan hak atas tanah sebagai jalan akhir yang harus diatur dalam Undang-Undang.<sup>4</sup>

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diharapkan menjadi payung hukum yang kuat guna memperlancar pelaksanaan pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum. Namun seiring berjalannya waktu, sengketa mengenai pengadaan tanah yang sering bermunculan di antara kelompok-kelompok yang ada di tengah masyarakat yang mengharapkan suatu keadilan. Maka timbulah permasalahan dikarenakan tidak adanya perlindungan hukum bagi masyarakat Kabupaten Paser atas kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, sehingga sering berjalannya waktu terjadi konflik antara Pemerintah Kabupaten Paser dengan masyarakat, dimana masyarakat ingin tetap mempertahankan haknya dan disisi lain Pemerintah ingin terus melaksanakan pembangunan yang telah diprogramkan. Namun program tersebut harus dilakanakan sesuai

<sup>4</sup> Yul Ernis, *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum* (Jakarta: Pengayoman, 2004), hlm 4.

*Artikel*

dengan ketentuan dalam Pasal 7 ayat (1) huruf a sampai huruf d Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan yaitu:

- a. Rencana Tata Ruang Wilayah;
- b. Pembangunan Nasional/Daerah;
- c. Rencana Strategis; dan
- d. Rencana kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.

Selanjutnya setelah pemerintah menetapkan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum pemerintah harus melaksanakan tahapan sesuai dengan Pasal 27 ayat (2) Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yaitu:

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah;
- b. Penilaian Ganti Kerugian;
- c. Musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
- d. Pemberian Ganti Kerugian; dan
- e. Pelepasan tanah Istansi.

Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan Untuk Kepentingan Umum mendefinisikan bahwa “Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak”. Kemudian Pasal 42 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum menentukan bahwa “apabila tidak terjadi suatu kesepakatan didalam musyawarah dalam menentukan bentuk dan besarnya ganti rugi maka Panitia Pengadaan Tanah akan menitipkan ganti rugi kepada ketua Pengadilan Negeri di wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum”.

Ditinjau dari makna ketentuan tersebut dapat dikatakan terdapat unsur pemaksaan dari pemerintah untuk mendapatkan tanah tersebut, sedangkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, perubahan IV, melarang tindak kesewenang-wenangan, seperti yang tertuang dalam ketentuan Pasal 28 huruf h ayat (4) yang menentukan bahwa “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”.

Berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak, bahwa berdasarkan pasal tersebut masyarakat sebagai subjek hukum yang memiliki hak atas tanah tetap wajib dilindungi hak haknya dalam kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Sementara itu perangkat hukum yang ada belum mampu mengakomodir dua kepentingan yang berbeda tersebut.

Seperti halnya atas kegiatan pengadaan tanah untuk pelebaran Jalan dua jalur pada Tahun 2014 yang terletak di Kilometer 7 sd 12 di Desa Janju Kecamatan Tanah Grogot Kabupaten Paser yang diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Paser melalui Anggaran Bagian Tata Pemerintahan Sekretariat Daerah Kabupaten Paser.

Pelaksanaan pembangunan Jalan Dua Jalur pelebaran Jalan tersebut sampai saat ini tidak bisa terlaksana

## Artikel

sesuai yang direncanakan karena terdapat beberapa warga yang masih mempertahankan tanahnya yang tidak bersedia untuk dibebaskan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Paser dengan berbagai macam alasan, yaitu: karena tempat usaha, dan minta harga yang sangat tinggi dan sebagainya, sehingga sampai saat ini pembangunan Jalan dua jalur tersebut belum selesai. Berorientasi Terhadap Latar Belakang Masalah Tersebut Maka Penulis Memandang Perlu Untuk Mengangkat Masalah Ini Kedalam Suatu Penelitian Yang Berjudul; Mekanisme Penyelesaian Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Paser.

### B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimanakah mekanisme penyelesaian pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Kabupaten Paser.

### C. Metode Penelitian

#### 1. Pendekatan Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif, yaitu Tipe Penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Penelitian normatif dapat diartikan sebagai penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan tersebut disusun secara sistematis, dikaji kemudian ditarik kesimpulan dalam hubungannya

dengan masalah yang diteliti pendekatan tidak terlepas dari persoalan-persoalan hukum yang terjadi mengenai bagaimana mekanisme-mekanisme penyelesaian pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Kabupaten Paser terhadap masyarakat atas kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Kabupaten Paser.

#### 2. Sumber Data

Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini menggunakan dua sumber data diantaranya:

- a. Sumber Bahan Hukum Primer: Bahan hukum primer yang dimaksud adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- b. Sumber Bahan Hukum Sekunder: Adalah bahan hukum yang menjelaskan secara umum mengenai bahan hukum primer, hlm ini bisa berupa: a. Buku-buku ilmu hukum; b. Jurnal ilmu hukum c. Internet dan bahan yang terkait dengan permasalahan yang dibahas.
- c. Sumber Bahan Hukum Tersier Merupakan bahan hukum sebagai perangkat dari kedua bahan hukum sebelumnya terdiri dari:
  - 1) Kamus hukum;
  - 2) Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

#### 3. Teknik Pengumpulan Data

Berkaitan dengan pengumpulan data yang digunakan data primer dan data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder terdiri

## Artikel

dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

- 1) prosedur pengumpulan data primer diperoleh langsung dari wawancara dan observasi terhadap pihak-pihak yang berkaitan dengan rumusan masalah.
- 2) prosedur pengumpulan data sekunder berupa bahan hukum primer diperoleh dengan cara mengkaji beberapa ketentuan undang-Undang dan peraturan perundang-Undangan yang disesuaikan berdasarkan rumusan masalah. Bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier diperoleh dengan cara mengumpulkan bahan-bahan hukum dari sumber referensi buku-buku hukum berkaitan tentang perlindungan hukum Terhadap masyarakat atas Kegiatan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan Umum dan artikel-artikel yang berkaitan dengan obyek penelitian yang diakses melalui website yang resmi sehingga dapat dipertanggungjawabkan.

#### 4. Analisis Data

Pengolahan data menggunakan metode deskriptif analisis artinya data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Deskriptif tersebut, meliputi isi dan struktur hukum positif yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian terhadap masyarakat atas kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Kabupaten Paser.

#### D. Tinjauan Pustaka

### 1. Tinjauan Umum Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

#### a. Pengertian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dimaksud dengan Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan manifestasi dari fungsi sosial hak atas tanah dipandang sebagai langkah awal dari pelaksanaan pembangunan yang merata untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat atau masyarakat itu sendiri.

Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak. Menurut ketentuan Pasal 4 UU No.2 tahun 2012 tentang Pokok-Pokok Pengadaan tanah adalah sebagai berikut:

- 1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum.
- 2) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya pendanaan untuk Kepentingan Umum.”

Berdasarkan Pasal 5 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, sedangkan menurut ketentuan Pasal 6 Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan oleh Pemerintah. Selanjutnya berdasarkan Pasal 7 ayat (1)

## Artikel

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.

Selanjutnya yang dimaksud dengan Penyelenggaraan Pengadaan Tanah diatur dalam Pasal 10 adalah Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan:

- a) pertahanan dan keamanan nasional;
- b) jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c) waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d) pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e) infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f) pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g) jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h) tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i) rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j) fasilitas keselamatan umum;
- k) tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l) fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m) cagar alam dan cagar budaya;
- n) kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- o) penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk

masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;

- p) prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- q) prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- r) pasar umum dan lapangan parkir umum.”

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah menurut Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dapat dilakukan dengan memberikan ganti rugi, hal ini berarti adanya unsur pemaksaan kehendak untuk dilakukannya pencabutan hak atas tanah untuk tanah yang dibutuhkan dalam pelaksanaan pembangunan bagi kepentingan umum. Hal tersebut berbeda dengan ketentuan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006, tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menentukan pengertian pengadaan tanah adalah: “Setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau meyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka dapat disimpulkan dengan berlakunya ketentuan yang baru tersebut, dalam pengadaan tanah tidak ada lagi istilah pencabutan hak atas tanah, hal ini berarti tidak ada lagi unsur pemaksaan kehendak untuk dilakukannya pencabutan hak atas tanah untuk tanah yang dibutuhkan dalam pelaksanaan pembangunan bagi kepentingan umum. Pengadaan tanah untuk kepentingan swasta berbeda dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, baik secara peruntukan dan kemanfaatan maupun tata cara perolehan tanahnya. Terkait

*Artikel*

hal ini dikarenakan pihak yang membutuhkan tanah bukan subjek yang berhak untuk memiliki tanah dengan status yang sama dengan tanah yang dibutuhkan untuk pembangunan tersebut dan bertujuan untuk memperoleh keuntungan semata, oleh karena itu yang dimaksud dengan Pengadaan tanah untuk kepentingan swasta adalah kepentingan yang diperuntukan memperoleh keuntungan semata, sehingga peruntukan dan kemanfaatannya hanya dinikmati oleh pihak-pihak tertentu bukan masyarakat luas.

Sebagai contoh untuk perumahan elit, kawasan industri, pariwisata, lapangan golf dan peruntukan lainnya yang bertujuan untuk memperoleh keuntungan semata, jadi tidak semua orang bisa memperoleh manfaat dari pembangunan tersebut, melainkan hanya orang-orang yang berkepentingan saja, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu menyelenggarakan pembangunan. Salah satu upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan Pemerintah adalah pembangunan untuk Kepentingan Umum, pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara.

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 pokok-pokok Pengadaan Tanah sebagai berikut:

- 1) Pemerintah dan Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum dan pendanaannya.
- 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) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.

**b. Prinsip-Prinsip Umum dalam Pengadaan Tanah**

Menurut pendapat Adrian Sutendi, prinsip-prinsip Kriteria kepentingan umum dapat diuraikan lebih rinci, yakni meliputi sifat kepentingan umum, bentuk kepentingan umum, dan ciri-ciri kepentingan umum, demikian metode penerapan tiga aspek tersebut sehingga kriteria kepentingan umum

## Artikel

dapat diformulasikan secara pasti adil dan dapat diterima oleh masyarakat.<sup>5</sup>

Permasalahan yang masih timbul adalah sejauh mana sifat tersebut harus melekat pada suatu jenis kegiatan untuk kepentingan umum, apakah sifat tersebut harus melekat secara kuat dan dominan atau sekedaranya, serta bagaimana ukurannya, Karena dalam prakteknya, suatu kegiatan sebenarnya hanya sedikit terlekat dengan kepentingan umum, namun disimulasikan untuk kepentingan umum. Masih adanya sifat kepentingan umum yang demikian itu masih memerlukan penjelasan yang lebih konkrit, sifat yang pertama, adalah kepentingan bangsa dan negara, terhadap penyebutan yang demikian itu timbul pertanyaan benarkan kepentingan negara identik dengan kepentingan umum, sehubungan dengan hal tersebut tentunya tergantung jenis negaranya, dalam hal ini sangat dipengaruhi oleh paradigma suatu negara yang bersangkutan dalam memahami hubungan antara kepentingan umum dan kepentingan individu, paling tidak ada tiga golongan negara berkaitan dengan pengaturan kepentingan umum dan individu, yaitu paham negara *sosialis*, paham negara *korporasi*, dan paham negara *sublimas*.<sup>6</sup>

Menurut paham negara *sosialis* segala kekayaan dalam negara dikuasi dan dimiliki oleh negara. Negara mengatur segala aspek kehidupan individu, dalam konteks kepemilikan tanah, kepada warga negara tidak diberi hak milik tanah, namun hanya diberi hak menggarap atas tanah. Kepentingan umum identik dengan

kepentingan negara, dengan kata lain bahwa setiap kepentingan negara adalah kepentingan umum. Kepentingan individu ada dalam sektor yang sempit, misalnya sektor keluarga, isteri, anak, dengan demikian kepentingan individu ada namun relatif sempit dan dalam prakteknya terkalahkan oleh kepentingan negara, sebaliknya, menurut paham negara *korporasi*, negara dalam hal ini dapat bertindak sebagaimana badan hukum perusahaan dapat mempunyai hak milik dan dapat menjalankan segala kegiatan yang bersifat profit, dalam paham ini negara relatif memberikan peluang seluas-luasnya kepada kepentingan individu, bahkan, Negara dapat berkedudukan sebagaimana individu, misalnya sebagai pihak penjual atau pembeli dengan pihak swasta.

Kepentingan umum dapat saja dilakukan oleh negara ataupun oleh swasta, akibatnya sifat kepentingan umum tidak jelas wujudnya, kepentingan negara belum tentu kepentingan umum, mengingat negara dapat bertindak sebagai individu yang dapat melakukan kegiatan profit, Sementara di negara-negara yang berpaham *sublimasi* menerangkan bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat mempunyai wewenang menguasai dan mengatur kepentingan umum ataupun kepentingan individu.

Negara dapat menguasai berbagai sektor yang menguasai hajat hidup orang banyak namun tidak dapat mempunyai suatu barang atau tanah misalnya dengan status hak milik, menurut paham ini, memberikan pengakuan terhadap hak-hak atas tanah individu dalam posisi seimbang dengan kepentingan umum dalam hubungannya yang tidak saling merugikan walaupun terpaksa

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hlm 70.

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm, 71

## Artikel

kepentingan umum harus dimenangkan, maka kepentingan individu harus tetap dilindungi dengan memberikan kompensasi ganti keuntungan atau rugi yang layak. Hukum Tanah Nasional yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, pada Penjelasan Umum butir kedua disebutkan bahwa negara atau pemerintah bukanlah subyek yang mempunyai hak milik (*eigenaar*), demikian pula tidak dapat sebagai subyek jual beli dengan pihak lain untuk kepentingan sendiri. Pengertian lainnya, negara hanya diberi hak menguasai dan mengatur dalam rangka kepentingan kesejahteraan rakyat secara keseluruhan (kepentingan umum). Sifat dan bentuk kepentingan umum di atas masih saja dapat disimpangi dalam penafsirannya ataupun dalam operasionalnya sehingga sangat penting dalam tulisan ini dibahas tentang karakteristik yang berlaku sehingga kegiatan kepentingan umum benar-benar untuk kepentingan umum, dan dapat dibedakan secara jelas dengan kepentingan-kepentingan yang bukan kepentingan umum. Dengan kata lain, akan dibahas yang paling prinsip sehingga suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum.

Ada tiga prinsip yang dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu Kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah. Mengandung batasan bahwa kegiatan kepentingan umum tidak dimiliki oleh perorangan atau swasta. Dengan kata lain, swasta dan perorangan tidak dapat memiliki jenis-jenis kegiatan kepentingan umum yang membutuhkan pembebasan tanah-tanah hak maupun negara.

- a. Kegiatan pembangunan terkait dilakukan oleh pemerintah, Memberikan batasan bahwa proses pelaksanaan dan pengelolaan suatu kegiatan untuk kepentingan umum hanya dapat diperankan oleh pemerintah.
- b. Tidak mencari keuntungan membatasi fungsi suatu kegiatan untuk kepentingan umum sehingga benar-benar berbeda dengan kepentingan swasta yang bertujuan mencari keuntungan sehingga terkualifikasi bahwa kegiatan untuk kepentingan umum sama sekali tidak boleh mencari keuntungan.

Kriteria kepentingan umum di atas agar secara efektif dapat dilaksanakan di lapangan harus memenuhi kriteria sifat, kriteria bentuk, dan kriteria karakteristik atau ciri-ciri:

- a. Penerapan untuk kriteria sifat suatu kegiatan untuk kepentingan umum agar memiliki kualifikasi untuk kepentingan umum harus memenuhisalah satu sifat dari beberapa sifat yang telah ditentukan dalam daftar sifat kepentingan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 Undang-Undang nomor 20 Tahun 1961. Jadi, penggunaan daftar sifat tersebut bersifat wajib alternatif.
- b. Penerapan untuk kriteria bentuk suatu kegiatan untuk kepentingan umum agar mempunyai kualifikasi sebagai kegiatan untuk kepentingan umum harus memenuhi salah satu syarat untuk kepentingan umum sebagaimana daftar bentuk kegiatan kepentingan umum tersebut tercantum dalam Pasal 2 Instruksi Presiden tahun 1973 dan Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005.
- c. Penerapan untuk kriteria suatu kegiatan untuk kepentingan umum agar memunuhi kualifikasi ciri-ciri

## Artikel

kepentingan umum sehingga benar-benar berbeda dengan bukan kepentingan umum, maka harus memasukkan ciri kepentingan umum, yaitu bahwa kegiatan tersebut benar-benar dimiliki pemerintah, dikelola pemerintah dan tidak untuk mencari keuntungan.

Kriteria kepentingan umum serta prosedur untuk menerapkannya tidak akan dapat berjalan dengan baik apabila tidak tersedia sumber daya manusia pelaksana yang memenuhi kualifikasi, baik secara moral maupun profesional.

*Pertama*, kualifikasi moral, artinya bahwa dalam penentuan kepentingan umum dibutuhkan orang-orang yang secara jelas mempunyai sikap perilaku dan komitmen terhadap moral, menjaga kejujuran, dan kebenaran dalam menentukan pemanfaatan kepentingan umum tersebut sehingga tidak ada lagi kepentingan umum sekedar kedok untuk mewujudkan kepentingan pribadi.

*Kedua*, kualifikasi profesional, artinya bahwa dalam penentuan kepentingan umum dibutuhkan orang-orang yang benar mengerti segala kompleksitas persoalan hukum tanah baik hukum positif maupun hukum yang hidup di masyarakat. Persoalan sengketa tanah yang akhir-akhir ini justru menggejala dan menimbulkan korban manusia terjadi diakibatkan oleh kecerobohan dan ketidaktahuan aparat tentang hukum tanah. Misalnya, kasus pembunuhan masyarakat transmigran oleh penduduk adat setempat, ini terjadi akibat tidak tahu kepemilikan hukum adat yang hidup di masyarakat setempat.

Menurut pendapat Ali Ahmad Chomzah<sup>7</sup>, bahwa pengambilan keputusan oleh Pemerintah pada setiap jenjang pemerintahan untuk mendapatkan hak atas tanah harus selalu didasarkan pada kebutuhan tanah dalam melaksanakan fungsi-fungsi pemerintahan dalam rangka mencapai tujuan negara sebagaimana dirumuskan pada alinea keempat pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dari konsep di atas dapat dipahami bahwa tujuan dan perolehan tanah yang dilakukan pemerintah sepenuhnya untuk kepentingan umum dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat, sehingga manakala pemerintah membutuhkan tanah masyarakat haruslah dilakukan dengan cara-cara atau sesuai dengan prosedur hukum sehingga tujuan untuk mewujudkan kesejahteraan dan kepentingan umum tidak bersebrangan dengan pemilik tanah yang berhak atas tanah tersebut.

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pengadaan tanah selain untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah dilaksanakan dengan cara jual beli, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat

<sup>7</sup> Ali Achmad Chomzah, "Hukum Pertanahan Dan Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah," *Prestasi Pustaka Seri III: Jakarta*, 2003, hlm 5.

## Artikel

dilaksanakan apabila penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dan berdasar pada Rencana Umum Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan terlebih dahulu, perolehan hak atas tanah dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia, serta penghormatan terhadap hak atas tanah yang sah.

### 2. Tinjauan Umum Tentang ganti kerugian

Masalah ganti rugi merupakan isu sentral yang paling rumit penanganannya dalam upaya pengadaan tanah oleh pemerintah dengan memanfaatkan tanah-tanah hak, secara rasional seseorang akan melepaskan haknya jika kompensasi ganti kerugian yang diterima dianggap layak, tetapi sering kali dalam upaya pembebasan tanah masyarakat merasa tidak puas dengan ganti kerugian yang ditetapkan, bahkan istilah “ganti kerugian” dipersepsikan sudah pasti orang yang melepaskan Hak Atas Tanahnya mengalami atau menderita kerugian. Walaupun tidak dapat dipungkiri adakalanya ganti kerugian atau kompensasi yang diminta masyarakat dianggap terlalu tinggi. Di lain pihak, pemerintah sering beralasan demi kepentingan umum dan keterbatasan anggaran, ganti kerugian yang ditetapkan benar-benar memberikan kerugian bagi masyarakat pemilik/pemegang Hak Atas Tanah.

Sebenarnya untuk kepentingan umum, sering kali dijumpai seseorang melepaskan sebagian tanahnya karena tetangga sebelahnya berniat memperluas rumahnya tentunya dengan harga jual layak yang disepakati bersama, Namun sering kali harga jual ini lebih tinggi dari nilai pasar, karena pembelipun bersedia

untuk membayar lebih tinggi mengingat dalam posisi butuh karena tidak ada pilihan lain. Oleh karena itu, terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah benar-benar harus menyentuh dan masuk dalam katagori “untuk kepentingan umum”, sehingga manfaat dari dilaksanakannya pembangunan serta pelaksanaan pembayaran ganti kerugian benar-benar dapat dirasakan oleh pemilik/pemegang Hak Atas Tanah yang melepaskan/menyerahkan hak atas tanahnya, sebaliknya terhadap penawaran jumlah ganti kerugian atas tanah tersebut juga hendaknya sesuai dengan standar nilai jual yang berlaku dan wajar berdasarkan pertimbangan akal sehat.

Ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 adalah: penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman, dan atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, ganti kerugian dimaksud diberikan berdasarkan ketentuan Pasal 65 ayat (1) yakni penilaitugas melakukan penilaian besaran ganti kerugian bidang perbidang tanah yang meliputi

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

Bentuk ganti kerugiannya diatur pada Pasal 74 ayat (1), yang menyatakan bahwa pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- a. uang;

## Artikel

- b. tanah pengganti;
- c. pemukiman kembali;
- d. kepemilikan saham
- e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak

Sedangkan R. Subekti menyatakan bahwa yang dimaksudkan kerugian yang dapat dimintakan penggantian itu, tidak hanya berupa biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (konsten), atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda si berpiutang (*schaden*), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (*interessen*), yaitu keuntungan yang akan didapat seandainya si berhutang tidak lalai (*winstderving*)<sup>8</sup>.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka sangat jelas bahwa yang dapat dikompensasikan dalam pelaksanaan pengadaan tanah adalah segala kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik atas tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Sedangkan bentuk-bentuk ganti kerugian yang dapat diberikan dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut, berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012. Melihat kedua ketentuan di atas tampaknya pembebasan tanah untuk kepentingan umum berlaku secara universal dan juga ganti kerugian atau kompensasi yang layak juga bersifat universal. Secara prinsip Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, memiliki semangat yang sama dengan apa yang terjadi di Amerika Serikat terdapat klausul yang menyebutkan *Not shlm*

*private property be taken for publicuse, without just compensation*". Klausul ini dikenal dengan "*EminentDomein*" yang memberikan hak kepada Pemerintah untuk mengambil lahan masyarakat demi kepentingan umum, tapi harus dengan kompensasi yang layak dan selayaknyalah ganti kerugian harus berdasarkan Nilai Pasar<sup>9</sup>.

## II. PEMBAHASAN

### A. Mekanisme Penyelesaian Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Kabupaten Paser

Sejak diterbitkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Peraturan presiden ini mengamatkan perhatian yang lebih besar kepada pemegang hak atas tanah yang sah untuk mendapatkan keadilan atas ganti rugi, sekaligus menjaga penghormatan hak atas tanah serta kebutuhan pembangunan kepentingan umum yang jauh lebih luas manfaatnya. Kepentingan umum yang dimaksud dalam Keppres ini intinya adalah pemerintah dalam melaksanakan pengadaan tanah tidaklah mencari keuntungan. Adapun mekanisme penyelesaian pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan jalan dua jalur kilometer 7-12 Desa Janju Kecamatan Tanah Grogot Kabupaten Paser melalui

<sup>8</sup> R. Subekti, "Pokok-Pokok Hukum Perdata, Jakarta: PT," *Intermasa*, Hlm 165 (2003): hlm 148.

<sup>9</sup> Agus Oprasi, "Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Terhadap Hak Atas Tanah Yang Terkena Proyek Pembangunan Water Front City Di Kabupaten Sambas, Provinsi Kalimantan Barat" (PhD Thesis, program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2009), hlm 56.

## Artikel

Musyawarah ulang, Negoisasi ulang dan pendekatan secara personal dengan mendatangi rumah kerumah untuk memberi pengertian supaya warga yang masih mempertahankan haknya mau dibebaskan tanahnya untuk kegiatan pembangunan jalan dua jalur akan yang dibangun yang dan pendekatan tersebut dilakukan oleh anggota panitia yang masuk dalam Tim 9 Pengadaan Tanah Kabupaten Paser dan tetap mengacu pada ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 jo Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan umum,

Pemberian Ganti Kerugian dalam Pasal 40 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak, dalam Penjelasan Pasal 40 Pemberian Ganti Kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada Pihak yang Berhak atas Ganti Kerugian. Apabila berhalangan, Pihak yang Berhak karena hukum dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas Ganti Kerugian, yang berhak antara lain:

- a. pemegang hak atas tanah;
- b. pemegang hak pengelolaan;
- c. nadzir, untuk tanah wakaf;
- d. pemilik tanah bekas milik adat;
- e. masyarakat hukum adat;
- f. pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;
- g. pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau;
- h. pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Sedangkan Pasal 41 ayat (1) menyebutkan Ganti Kerugian diberikan kepada Pihak yang Berhak berdasarkan hasil penilaian yang

ditetapkan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) dan/atau putusan pengadilan negeri/ Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (5).

1. Pada saat pemberian Ganti Kerugian pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib, melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.
2. Bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan satu-satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat di kemudian hari.
3. Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan.
4. Tuntutan pihak lain atas Objek Pengadaan Tanah yang telah diserahkan kepada instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi tanggung jawab Pihak yang berhak menerima Ganti Kerugian.

Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat 4 dikenai sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan hasil telaah penelitian peneliti bahwa masyarakat bersedia melakukan musyawarah dengan pemerintah, terutama mengenai pemberian ganti rugi, asalkan besarnya sesuai dengan yang telah dijanjikan sesuai dengan rasa keadilan masyarakat sehingga masyarakat bersedia melakukan musyawarah untuk mencapai kata sepakat, sekalipun ada beberapa orang masyarakat yang

## Artikel

kurang setuju atas kesepakatan yang telah disepakati, sehingga dapat disimpulkan bahwa:

### 1. Penyebab ketidaksepakatan

Menurut Ahmad Husein Hasibuan ada dua kendala yang terdapat dalam pelaksanaan pengadaan tanah:<sup>10</sup> faktor psikologis masyarakat dan faktor dana. Kendala yang merupakan faktor psikologis masyarakat adalah:

- a. Masih ditemui sebagian pemilik/yang menguasai tanah beranggapan Pemerintah tempat bermanja-manja meminta ganti-rugi, karenanya meminta ganti-rugi yang tinggi, tidak memperdulikan jiran/tetangga yang bersedia menerima ganti-rugi yang dimusyawarahkan;
- b. Masih ditemui pemilik yang menguasai tanah beranggapan pemilikan tanahnya adalah mulia dan sakral, sehingga sangat enggan melepaskannya walau dengan ganti-rugi, karenanya mereka bertahan meminta ganti-rugi yang sangat tinggi;
- c. Kurangnya kesadaran pemilik/yang menguasai tanah tentang pantasnya mengutamakan kepentingan umum daripada kepentingan sendiri. Selanjutnya, kendala yang merupakan faktor dana adalah keterbatasan dana pengadaan tanah sehingga tidak mampu membayar ganti-rugi dengan harga wajar menurut pasar umum setempat.

Berdasarkan berbagai kendala di atas dapat diketahui bahwa konsentrasi permasalahan pengadaan tanah (melalui pelepasan atau penyerahan hak) terletak pada besarnya ganti kerugian, di satu sisi pihak

pemilik/yang menguasai tanah menginginkan besarnya ganti-rugi sesuai dengan harga pasar setempat, sementara di sisi lain masih terbatasnya dana Pemerintah yang tersedia untuk pengadaan tanah.

Atas dasar tersebut, ganti-rugi menjadi masalah dalam pelaksanaan pelepasan atau penyerahan hak lebih dikarenakan oleh faktor dana daripada faktor psikologis masyarakat. Ini terbukti, bahwa selama ini yang menjadi permasalahan dalam pengadaan tanah (melalui pelepasan atau penyerahan hak) bukanlah mengenai ada-tidaknya kesediaan pemilik/yang empunya tanah melepaskan atau menyerahkan hak atas tanahnya kepada instansi Pemerintah yang membutuhkan, apalagi tanah yang dibutuhkan akan digunakan untuk kepentingan umum, melainkan karena pemegang hak atas tanah menganggap bahwa ganti-rugi yang ditawarkan kepada mereka tidak sesuai dengan harga pasar setempat (umum), sehingga dinilai terlalu rendah atau tidak wajar.

Rendahnya jumlah ganti-rugi yang ditawarkan dalam setiap pelaksanaan pengadaan tanah selama ini (sebelum berlakunya Perpres Nomor 36 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006), karena dalam Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 menyatakan bahwa dasar perhitungan ganti-rugi adalah musyawarah dengan memperhatikan harga-dasar, padahal sebagaimana diketahui, harga dasar selalu jauh di bawah harga pasar setempat. Menyadari ketidakcocokan dasar perhitungan itulah, maka Perpres Nomor 36 Tahun 2005 jo Perpres, Nomor 65 Tahun 2006 diganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Jo Peraturan Presiden 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum lebih

<sup>10</sup> Ahmad Husein Hasibuan, *Masalah Perkotaan Berkaitan Dengan Urbanisasi Dan Penyediaan Tanah* (Makalah, 1986), hlm 6-7.

## Artikel

mengutamakan dan menentukan bahwa dasar perhitungan ganti-rugi sekarang ini adalah musyawarah yang didasarkan atas nilai nyata dan memperhatikan Nilai Jual Objek Pajak. Oleh karena itu untuk mengetahui apakah tanah masyarakat yang diberi ganti kerugian yang terkena dampak pembangunan merasa puas atas tanah pengganti yang diberikan oleh Pemerintah Daerah, dengan demikian dapat diketahui bahwa mekanisme ganti kerugian berupa tanah pengganti belum sepenuhnya memenuhi rasa keadilan bagi masyarakat.

### 2. Penyelesaian Ketidaksepakatan

Penyelesaian ketidaksepakatan mengenai ganti-rugi menurut Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 pada dasarnya memberi ruang kepada pihak yang berkeberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1), selanjutnya Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan, apabila terhadap putusan pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia, dimana Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. Putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan

Namun, hakikat dari kedua peraturan itu adalah menginginkan adanya musyawarah yang dihasilkan dengan kesepakatan yang saling menguntungkan dan apabila tidak tercapai aturan masih memberi kesempatan untuk kedua kalinya melaksanakan musyawarah, oleh karena itu Tim pengadaan tanah harus betul-betul melakukan pendekatan secara kekeluargaan agar tercapai maksud pengadaan tanah yaitu tanpa mengurangi rasa keadilan karena ruh dari kedua peraturan ini adalah tercapainya ganti kerugian yang berkeadilan.

Peraturan perundang-undangan memberi wewenang kepada Panitia Pengadaan Tanah membuat keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti-rugi manakala musyawarah telah diupayakan berulang kali namun tidak tercapai kesepakatan. Paling tidak musyawarah itu sudah dua kali dilaksanakan yaitu Pertama, dilaksanakan untuk semua pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah; dan Kedua, musyawarah yang khusus dilaksanakan hanya bagi pihak-pihak yang belum menyetujui ganti-rugi.

Pengadaan tanah untuk pembangunan pelebaran jalan di Kabupaten Paser, tim pengadaan tanah melaksanakan dua kali musyawarah untuk mencapai kata mufakat kepada seluruh masyarakat adat yang tanahnya masuk dalam pembangunan jalan, namun dua kali musyawarah yang dilakukan bukan berarti berjalan mulus masih ada sebahagian warga yang masih belum menerima dan menyetujui kesepakatan dalam musyawarah. Oleh karena itu, untuk menghindarkan ketidaksepahaman dalam pengadaan tanah para pemilik tanah menjadi pihak yang dirugikan

## Artikel

(karena kecilnya ganti-rugi), maka para pemilik tanah atau kuasa hukumnya perlu diikutsertakan dalam Panitia Pengadaan Tanah, dalam komposisi Panitia Pengadaan Tanah yang sekarang ini. Untuk itu jumlah pejabat agar dikurangi, tetapi apabila perlu bisa ditambah dengan para pemuka masyarakat untuk mendampingi pihak pemilik tanah yang berhadapan dengan para anggota panitia dalam musyawarah, namun demikian apabila dikaitkan dengan hukum perikatan sebagai dasar hukum materiil pengadaan tanah (sekarang pelepasan atau penyerahan hak), maka memasukkan pihak pemilik tanah atau wakilnya dalam komposisi Panitia Pengadaan Tanah justru akan memperlemah kedudukan para pemilik tanah dihadapkan dengan pihak yang membutuhkan tanah, dalam hal ini sesuai apa yang dikatakan oleh Boedi Harsono<sup>11</sup> menyatakan bahwa mendudukan rakyat atau wakilnya sebagai anggota Panitia Pengadaan Tanah secara yuridis akan memperlemah kedudukan para pemilik tanah. Sebab putusan Panitia Pengadaan tanah akan mengikat mereka selaku anggota.

### III. PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan di atas, terhadap Mekanisme Penyelesaian Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Paser, maka dapat disimpulkan sebagai berikut: Mekanisme Penyelesaian Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah

Untuk Kepentingan Umum Di Kabupaten, adalah pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pembangunan jalan di Kabupaten Paser tetap mengacu pada ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 jo Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan umum yakni Pasal 38, dimana Panitia pengadaan tanah melakukan musyawarah dengan seluruh warga yang terkena proyek Pembangunan jalan dua jalur dan serta pendekatan secara kekeluargaan dengan mendatangi rumah ke rumah warga yang masih mempertahankan tanahnya dengan cara musyawarah dan serta dilakukan negoisasi ulang yang bertempat di Kantor Desa Janju yang di ketua oleh Sekretaris Daerah Kabupaten Paser selaku ketua Tim 9 Panitia pengadaan Tanah Tahun 2014, dengan menginventarisir terhadap penyebab ketidak sepahaman dan penyelesaian terhadap ganti kerugian tanah masyarakat yang terkena pembangunan jalan dua jalur di Km 7-12 di Desa Janju Kecamatan Tanah Grogot Kabupaten Paser.

#### A. SARAN

Musyawarah dan mufakat dengan warga harus dilakukan semaksimal mungkin dan melakukan sosialisasikan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 kepada Masyarakat yang terkena proyek Pembangunan jalan dua jalur di km 7-12 Desa Janju Kecamatan Tanah Grogot sehingga terdapat suatu persamaan persepsi mengenai pengertian, makna, tujuan dan prosudur dan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi 2005 (Jakarta: Djambatan, n.d.), hlm 228.

### **Daftar Pustaka**

- Chomzah, Ali Achmad. "Hukum Pertanahan Dan Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah." *Prestasi Pustaka Seri III: Jakarta*, 2003.
- Ernis, Yul. *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Pengayoman, 2004.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Revisi 2005. Jakarta: Djambatan, n.d.
- Hasibuan, Ahmad Husein. *Masalah Perkotaan Berkaitan Dengan Urbanisasi Dan Penyediaan Tanah*. Makalah, 1986.
- Oprasi, Agus. "Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Terhadap Hak Atas Tanah Yang Terkena Proyek Pembangunan Water Front City Di Kabupaten Sambas, Provinsi Kalimantan Barat." PhD Thesis, program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2009.

*Artikel*

---

Subekti, R. "Pokok-Pokok Hukum Perdata, Jakarta: PT." *Intermasa*, Hlm 165 (2003).

Sutedi, Adrian. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.

**A. Peraturan-Peraturan**

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Uupa)

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan. Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

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