

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang masalah

Tanah adalah elemen sangat penting bagi kehidupan masyarakat Indonesia yang dikenal sebagai Negara agraris karena sebagian besar penduduknya adalah petani yang kehidupannya sangat bergantung dari tanah. Selain diperlukan untuk sektor pertanian, Indonesia yang sedang berkembang tanah sangat diperlukan untuk kegiatan pembangunan.

Tanah yang diperlukan semakin lama semakin berkurang dan jumlah kepadatan penduduk bangsa Indonesia yang semakin bertambah hal ini membuat tanah semakin penting. Seiring dengan semakin pentingnya tanah bagi kehidupan masyarakat Indonesia, maka dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, menentukan bahwa :

Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Dalam hal ini yang menjadi tujuan utama dalam pengelolaan Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah kemakmuran masyarakat Indonesia.

Dalam rangka mewujudkan tujuan yang telah ditentukan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau singkatan resminya adalah UUPA yang merupakan Hukum Agraria Nasional Indonesia. Pasal 2 ayat (1) ditentukan bahwa:

Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Menurut penjelasan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Penjelasan Umum II angka 2 Maksudnya bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, Negara tidak bertindak sebagai pemilik tanah, namun Negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat bertindak untuk menguasai. sesuai dengan rumusan tersebut diatas kata “dikuasai” bukanlah berarti “dimiliki”, akan tetapi maksudnya adalah memberi wewenang kepada Negara, sebagai organisasi kekuasaan tertinggi bangsa Indonesia.

Atas dasar hak menguasai dari negara maka ditentukan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA bahwa:

Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :

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

Pasal 2 ayat (2) UUPA mengandung maksud bahwa

- 1) Negara melalui Pemerintah mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa, baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun yang tidak, digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat
- 2) Negara diberi wewenang untuk menentukan dan mengatur mengenai tanah yang sudah dipunyai orang dengan suatu hak, digunakan sesuai haknya dan dibatasi oleh isi dari hak tersebut,
- 3) Negara menentukan dan mengatur hubungan hukum dan perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa, seperti peralihan hak kaitanya dengan bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan hak menguasai Negara dalam Pasal 2 tersebut, selanjutnya ditentukan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, bahwa:

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah,

yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Macam hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ditentukan macamnya dalam Pasal 16 UUPA bahwa:

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah :

- a. hak milik,
- b. hak guna usaha,
- c. hak guna bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Macam hak atas tanah yang ditentukan dalam Pasal 16 UUPA mempunyai fungsi sosial seperti yang ditentukan dalam Pasal 6 UUPA bahwa:

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Menurut penjelasan Pasal 6 UUPA maksudnya bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidak dibenarkan bahwa tanah itu dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya. Penggunaan tanah harus mempunyai manfaat bagi masyarakat dan Negara tetapi hal ini tidak berarti bahwa kepentingan perorangan terdesak oleh kepentingan masyarakat. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perorangan harus saling mengimbangi.

Dalam rangka mengimbangi kepentingan perorangan dan kepentingan masyarakat atau kepentingan umum, maka ditentukan dalam Pasal 18 UUPA bahwa:

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.

Maksudnya adalah memberikan jaminan bagi masyarakat mengenai hak-haknya atas tanah bahwa pencabutan hak dimungkinkan, tetapi untuk kepentingan umum adalah kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat dan

disertai pemberian ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.

Dalam hal mengatur cara pencabutan hak seperti yang dimaksudkan dalam Pasal 18 UUPA, maka Undang-Undang yang dimaksud adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya.

Pasal 10 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 menentukan bahwa:

Jika di dalam penyelesaian persoalan tersebut diatas dapat dicapai persetujuan jual-beli atau tukar-menukar, maka penyelesaian dengan jalan itulah yang ditempuh, walaupun sudah ada surat-keputusan pencabutan hak.

Maksudnya bahwa pencabutan hak adalah jalan yang terakhir untuk memperoleh tanah atau benda-benda yang diperlukan. Oleh karena itu jika dapat dicapai persetujuan dengan pemilik tanah, maka sewajarnya cara pengambilan yang disetujui itulah yang ditempuh, meskipun sudah ada surat keputusan pencabutan hak. Pembebasan tanah dilakukan berdasarkan kesepakatan dengan pemilik tanah melalui musyawarah mengenai wujud serta bentuk ganti rugi tanah tersebut.

Dalam rangka mengatur proses pembebasan tanah yang dilakukan melalui musyawarah mengenai wujud serta bentuk ganti kerugiannya, maka Pemerintah telah menerbitkan peraturan secara berturut-turut adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah (Pasal 6 ayat (2)), Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Pasal 13), dengan ketentuan pelaksanaanya Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 1 Tahun 1994 (Pasal 16), Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 36 Tahun 2005 (Pasal 13), kemudian diubah dengan Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Pasal 13), dengan ketentuan pelaksanaan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 (Pasal 45).

Pemerintah kemudian menerbitkan peraturan mengenai pengadaan tanah yang menggantikan Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 65 Tahun 2006 adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Pasal 36) dengan peraturan pelaksanaannya Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 71 Tahun 2012 (Pasal 75 ayat (1)) tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, kemudian diubah beberapa Pasalnya dengan Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 40 Tahun 2014 tentang perubahan atas Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pengadaan tanah ditentukan dalam Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah dan disertai dengan ganti kerugian yang layak dan adil.

Pengadaan tanah merupakan kegiatan pemerintah untuk memperoleh tanah dalam berbagai kepentingan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum. Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antar pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan.¹

Selama lima kali perubahan peraturan pengadaan tanah dilatarbelakangi oleh adanya upaya melakukan perbaikan hukum di bidang pengadaan tanah. Walaupun dilatarbelakangi oleh adanya upaya untuk melakukan perbaikan terhadap peraturan-peraturan pengadaan tanah sebelumnya tetapi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 ini juga menyimpan potensi masalah, diantaranya mengenai bentuk ganti kerugian.

¹ Maria S.W. Sumardjono, 2009, Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya, Kompas, Jakarta, hal. 280.

Ditentukan dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, bahwa :

Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

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

Dengan diberlakukannya Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pembangunan dengan ganti kerugian yang layak dengan tetap menjamin perlindungan hukum bagi para pihak.

Untuk menghitung nilai dan Objek Pengadaan Tanah dilakukan oleh Penilai Pertanahan. Pasal 1 angka 11 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menentukan bahwa:

Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik Penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari BPN untuk menghitung nilai/harga Objek Pengadaan tanah.

Pasal 65 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menentukan bahwa:

Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah, meliputi:

- a. tanah;
- b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. bangunan;
- d. tanaman;
- e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. kerugian lain yang dapat dinilai.

Maksudnya bahwa tim Penilai melakukan penilaian terkait berapa besar ganti kerugian yang harus ditanggung dalam Pengadaan Tanah tersebut. Besarnya ganti kerugian tidak hanya terhadap tanah, tetapi terhadap kerugian lain yang timbul akibat Pengadaan Tanah. Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai diumumkan pada saat Penetapan Lokasi pembangunan. Pasal 66 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menentukan bahwa:

Nilai Ganti kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 merupakan nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Nilai ganti kerugian selanjutnya disampaikan kepada Ketua Pelaksanaan Pengadaan Tanah, ditentukan Pasal 66 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 bahwa:

Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1), oleh Penilai disampaikan kepada Ketua Pelaksanaan Pengadaan Tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian.

Dalam menetapkan nilai dan bentuk ganti kerugian dilaksanakan dengan cara musyawarah seperti yang ditentukan dalam peraturan pelaksanaannya Pasal 68 angka (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 bahwa:

Pelaksana Pengadaan Tanah melaksanakan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai diterima oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (3).

Kemudian ditentukan dengan Pasal 75 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, bahwa :

Dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 Pelaksana Pengadaan Tanah mengutamakan pemberian ganti rugi dalam bentuk uang.

Dalam pelaksanaan pemberian ganti kerugian sering uang yang digunakan sebagai bentuk ganti kerugian atas pemegang hak atas tanah yang digunakan tanahnya oleh Pemerintah untuk kepentingan pembangunan karena telah ditentukan dengan peraturan pelaksanaannya Pasal 75 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 bahwa pelaksana Pengadaan Tanah mengutamakan pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang.

Dengan diutamakan ganti kerugian dalam bentuk uang, maka bentuk ganti kerugian lain selain uang yang merupakan hak pihak yang berhak yang ditentukan dalam Pasal 36 berupa tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham dan bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak diabaikan. Hal tersebut membuat

pihak yang berhak tidak memperoleh hak-haknya seperti yang telah ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Dalam melaksanakan pengadaan tanah didasarkan atas musyawarah, hal ini ditentukan dalam Pasal 36 bahwa bentuk ganti rugi dapat berbentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak maksudnya bahwa bentuk ganti rugi dapat berdasarkan kesepakatan para pihak yang berhak, namun dengan adanya penegasan bahwa bentuk ganti rugi mengutamakan uang, para pihak tidak lagi musyawarah mengenai bentuk ganti ruginya tetapi musyawarah mengenai jumlah uang yang ingin diganti rugi.

Mengutamakan ganti kerugian dalam bentuk uang mengakibatkan pemerintah dalam menyediakan tanah untuk pembangunan sering sulit mencapai kesepakatan dengan pemegang hak dan dapat memicu konflik karena pemegang hak merasa hak mereka akan bentuk ganti rugi lain selain uang yang ditentukan dalam Undang-Undang diabaikan. Dalam proses pengadaan tanah seringkali masyarakat yang memiliki tanah mengajukan nilai ganti kerugian yang terbilang besar sehingga pemerintah sendiri kesulitan memenuhi tuntutan pemegang hak sehingga sulit mencapai kesepakatan. Hal ini dapat dilihat dengan adanya beberapa masalah ganti kerugian yang terjadi di beberapa daerah di Indonesia. Salah satunya seperti yang terjadi di Jakarta, Warga RW 01 Koja, Jakarta Utara, yang terkena pembebasan tanah untuk pembangunan akses tol Priok, meminta kepada Pemerintah Kota Jakarta Utara, agar segera menarik kembali surat perintah pembongkaran bangunan milik warga. Pernyataan warga tersebut diajukan oleh seorang tokoh masyarakat setempat, Bambang Heryanto. Menurutnya, hingga saat ini warga masih belum menerima pembayaran ganti kerugian tanah sesuai dengan harga yang telah ditentukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yaitu Rp 35 juta per meter persegi.²

² KOMPAS.com, Abba Gabrillin, Ganti Rugi Belum Dibayar, Warga Koja Minta Pemkot Tarik Perintah Pembongkaran, diakses tanggal 28 Agustus 2014

Dengan adanya penegasan mengutamakan ganti rugi dengan bentuk uang bentuk ganti rugi lain selain uang seperti tanah pengganti, permukiman kembali, dalam pelaksanaannya sering tidak digunakan karena Pemerintah dalam menyediakan tanah untuk pembangunan di beberapa daerah memiliki tanah terbatas sehingga bentuk ganti rugi lain seperti tanah pengganti dan permukiman kembali sulit digunakan sebagai bentuk ganti rugi.

Ganti kerugian merupakan penghargaan terhadap hak atas tanah pemegang hak yang diambil tanahnya untuk kepentingan pembangunan.³ Pemegang hak telah menyerahkan apa yang menjadi haknya untuk kepentingan bersama atau masyarakat luas, sehingga Pemerintah harus menghargai hak-hak atas tanahnya dengan memberikan ganti kerugian yang layak. Maksud dari ganti kerugian adalah memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah.

Agar ganti kerugian dapat disebut menjamin perlindungan terhadap pemegang hak, hendaknya dipegang suatu pedoman, bahwa pemberian ganti kerugian tidak boleh membuat seseorang menjadi lebih kaya atau lebih miskin dibanding dengan keadaan semula.⁴ Dengan pemberian bentuk ganti kerugian yang sesuai ditentukan dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, dan tidak hanya mengutamakan ganti kerugian dalam bentuk uang lebih melindungi pemegang hak atas tanah karena tanah adalah lebih bernilai dan sifatnya abadi sedangkan ganti kerugian berupa uang akan segera habis.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

³ Maria S.W. Sumardjono, 2009, Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya, Kompas, Jakarta, hal. 250

⁴ Ibid.

Apakah bentuk Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 telah mewujudkan adanya perlindungan hukum?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut maka tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Mengetahui apakah bentuk Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 telah mewujudkan perlindungan hukum.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi :

1. Manfaat teoritis:

Bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan bagi perkembangan bidang Hukum Pertanahan khususnya mengenai bentuk Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan dalam mewujudkan perlindungan hukum.

2. Manfaat Praktis:

Bagi pemerintah dalam hal ini Pejabat Kantor Pertanahan dan Panitia Pengadaan Tanah dan pihak yang berhak yaitu pihak yang menguasai tanah.

E. Keaslian Penelitian

Sejauh pengamatan dan sepengetahuan penulis, belum ada penelitian yang secara khusus mengkaji mengenai **Tinjauan Yuridis Tentang Bentuk Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Guna Mewujudkan perlindungan Hukum** sehingga penelitian ini merupakan hasil karya penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya

penulis lain. Apabila terdapat kemiripan dengan penulisan ini maka berada diluar sepengetahuan penulis dan berharap dapat menjadi pelengkap terhadap hasil penelitian tersebut. Untuk membandingkan penulis memaparkan skripsi sebagai berikut:

1. Pemberian Ganti Rugi Kepada Pemilik Tanah Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pelebaran Jalan Sepayu Pandak Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Di Kecamatan Pandak Kabupaten Bantul.

a. Identitas penulis

Nama : Sriwati

NPM : 050509163

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta 2009

b. Rumusan Masalah

Apakah pemberian ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pelebaran Jalan Sedayu Pandak sudah memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah di Kecamatan Pandak Kabupaten Bantul berdasarkan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum?

c. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan dari penelitian ini adalah: untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis apakah pemberian ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pelebaran jalan sedayu pandak sudah memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah di Kecamatan Pandak Kabupaten Bantul.

d. Hasil Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Kecamatan Pandak Kabupaten Bantul dapat disimpulkan bahwa pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, meskipun masih terdapat pemegang hak milik atas tanah yang belum menerima ganti rugi. Wujud perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang hak milik atas tanah adalah bahwa ganti rugi yang ditetapkan oleh panitia pengadaan tanah telah disepakati bersama antara pemegang hak milik atas tanah dengan instansi yang memerlukan tanah, sehingga pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah tersebut telah sesuai dengan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Berdasarkan penelitian tersebut, maka penelitian yang dilakukan dalam penulisan ini tidak sama dengan penelitian tersebut meskipun sama-sama mengangkat tema yang sama yaitu mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Penelitian tersebut merupakan penelitian hukum empiris dengan sasaran untuk melihat pelaksanaan pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pelebaran jalan sedayu pandak dalam memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah di Kecamatan Pandak Kabupaten Bantul, sedangkan penelitian penulis merupakan penelitian hukum normatif dengan sasaran melihat ketentuan mengenai bentuk ganti kerugian dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2. Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Semarang (Study Kasus Pelebaran Jalan Raya Ngaliyen-Mijen)

a. Identitas penulis

Nama : Dwi Fratmawati, SH

Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang

b. Rumusan masalah

- 1) Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan pelebaran jalan ngaliyan-mijen?
- 2) Hambatan-hambatan apa yang timbul dan upaya-upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah dan proses pemberian ganti kerugiannya untuk pembangunan pelebaran jalan ngaliyan-mijen semarang?

c. Tujuan Penelitian

Penelitian dilakukan untuk mengetahui:

- 1) Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan pelebaran jalan ngaliyan-mijen semarang.
- 2) Hambatan-hambatan yang timbul dan upaya-upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah dan proses pemberian ganti kerugiannya untuk pembangunan pelebaran jalan ngaliyan-mijen semarang

d. Hasil Penelitian

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan pelebaran jalan ngaliyan-mijen Pemerintah Kota pada saat itu membentuk tim untuk melalui SK walikota, proses dilakukan dengan dua cara yaitu:

Kegiatan penyuluhan dan pemberian informasi serta sosialisasi tentang pengadaan tanah untuk pelebaran jalan serta menetapkan lebarnya yang akan dikeprass dan pelaksanaan musyawarah untuk menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian. Pemberian ganti kerugian terhadap pelebaran jalan tersebut hanya didasarkan pada surat perjanjian bawah tangan antara tim dengan warga yang tanahnya terkena pelebaran jalan tersebut dan nilai besar ganti kerugian tidak berdasarkan nilai jual obyek pajak(NJOP).

Hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan pelebaran jalan ngaliyan-mijen semarang dan upaya penyelesaiannya. Dana yang dibutuhkan dalam pelaksanaan pelebaran jalan tersebut sebetulnya kurang dalam pelaksanaannya, terbatasnya danayang disediakan oleh PEMKOT Semarang dengan melalui APBD, sehingga PEMKOT tidak bisa memberikan nilai ganti kerugian sesuai dengan yang diinginkan masyarakat, sedangkan kegiatan pelebaran jalan tersebut harus tetap dilaksanakan sesuai dengan RDTK yang dibatasi oleh jangka waktu. Tidak adanya kesepakatan nilai ganti kerugian yang diberikan oleh PEMKOT yang dianggap masih kurang layak, disamping itu, warga merasa dibohongi oleh KAWULA yang menyepakati besarnya ganti kerugian 1:3 namun dalam kenyataannya janji tersebut tidak ditepati. Melihat kondisi demikian PEMKOT lebih memprioritaskan penyelesaian melalui musyawarah dari pada jalur hukum hal ini dikarenakan adanya kelompok yang kontra mengancam akan mengajukan masalah ini dengan mengajukan gugatan ke PTUN apabila masalah ini tidak dapat diselesaikan.

Berdasarkan penelitian tersebut, maka penelitian yang dilakukan dalam penulisan ini tidak sama dengan penelitian tersebut meskipun sama-sama mengangkat tema yang sama yaitu mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Penelitian tersebut merupakan study kasus dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di semarang kasus pelebaran jalan raya ngaliyen-mijen, mengenai hambatan-hambatan yang timbul dan upaya-upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah, sedangkan penelitian penulis merupakan penelitian hukum normatif yang lebih berfokus pada ketentuan mengenai bentuk ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam menjamin perlindungan hukum.

3. Penetapan Besarnya Ganti Rugi Atas Tanah Hak Milik Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Jalan Tol Semarang-Ungaran Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006

a. Identitas penulis

Nama : ODELIA SABRINA TJANDRA

NPM : 060509346

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta 2010

b. Rumusan masalah

Apakah penetapan besarnya ganti rugi atas tanah hak milik dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan jalan tol Semarang-Ungaran telah memberikan perlindungan hukum bagi bekas pemegang hak milik atas tanah?

c. Tujuan penelitian

Untuk mengetahui dan menganalisis apakah penetapan besarnya ganti rugi atas tanah hak milik dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan jalan tol Semarang-Ungaran telah memberikan perlindungan hukum bagi bekas pemegang hak milik atas tanah

d. Hasil penelitian

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa penetapan besarnya ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang-Ungaran telah memberikan perlindungan hukum bagi bekas pemegang hak milik atas tanah. Besarnya ganti rugi yang diberikan telah melebihi Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) setempat yang berlaku sehingga meningkatkan taraf kehidupan ekonomi bekas pemegang hak milik atas tanah meskipun masih ada 5 (9,1%)

pemegang hak milik atas tanah yang belum mau menerima ganti rugi karena belum ada kesepakatan mengenai besarnya ganti rugi dan sesuai dengan peraturan yang berlaku uang ganti rugi tersebut dititipkan di pengadilan negeri kabupaten semarang.

Berdasarkan penelitian tersebut diatas, maka penelitian yang dilakukan dalam penulisan ini tidak sama dengan penelitian tersebut diatas meskipun sama-sama mengangkat tema yang sama yaitu mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Penelitian tersebut diatas juga merupakan penelitian hukum empiris yang berfokus pada pelaksanaan penetapan besarnya ganti rugi atas tanah hak milik sebagai upaya perlindungan hukum dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan jalan tol Semarang-Ungaran berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, sedangkan penelitian penulis merupakan penelitian hukum normatif yang juga meneliti mengenai upaya perlindungan hukum dalam bentuk ganti kerugian namun dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

F. Batasan konsep

1. Pengertian pengadaan tanah

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang dimaksud dengan Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

2. Pengertian kepentingan umum

Ditentukan dalam Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang dimaksud dengan Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

3. Pengertian ganti kerugian

Ganti kerugian ditentukan dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang dimaksud dengan Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

4. Pengertian perlindungan hukum

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum, yang bersifat preventif yaitu perlindungan hukum kepada rakyat yang di berikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (inspraak) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah menjadi bentuk tetap. Maupun yang bersifat represif yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum yang diberikan dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis.⁵

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang diteliti, dipilih jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang berfokus pada norma hukum positif berupa Peraturan Perundang-Undangan yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 khususnya (Pasal 36) tentang Bentuk Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembanan Untuk Kepentingan Umum guna mewujudkan perlindungan hukum. Penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder.⁶

2. Data

⁵ <http://www.artikata.com/artiperlindunganhukum.html>, diakses tanggal 3 april 2014

⁶ Soerjono Soekanto, 2010, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia, Jakarta, Hal 25

Data dalam penelitian ini berupa data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer dalam penelitian ini berupa peraturan perundang-undangan yaitu

- 1) Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.
- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, Pasal 2 ayat (2) tentang hak menguasai dari Negara, Pasal 4 ayat (1) tentang tentang atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan macam-macam hak atas tanah, Pasal 16 tentang macam-macam hak atas tanah, Pasal 6 tentang tanah memiliki fungsi sosial, Pasal 18 tentang untuk kepentingan umum hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak.
- 2) Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda Yang Ada Diatasnya, Pasal 10 tentang pencabutan hak tanah merupakan jalan terakhir untuk memperoleh tanah jika tercapai persetujuan dengan pemilik tanah.
- 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum, Pasal 1 ayat (2) tentang pengertian pengadaan tanah, Pasal 36 tentang bentuk ganti kerugian.
- 4) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 13 tentang bentuk ganti rugi dapat berupa uang dan/atau tanah pengganti dan/atau pemukiman kembali.
- 5) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah

Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 13 tentang bentuk ganti rugi dapat berupa uang; dan/atau tanah pengganti dan/atau pemukiman kembali dan/atau gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian dan bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

- 6) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum, Pasal 68 tentang pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah dengan pemilik tanah, Pasal 75 tentang pelaksanaan pengadaan tanah mengutamakan pemberian ganti rugi dalam bentuk uang.
- 7) Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- 8) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 13 tentang bentuk ganti kerugian dapat berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, gabungan dari uang, tanah pengganti atau pemukiman kembali, dan bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
- 9) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, Pasal 6 ayat (2) huruf b tentang bentuk ganti rugi berupa uang, tanah dan fasilitas-fasilitas lain.
- 10) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 16 tentang panitia pengadaan tanah memberikan penjelasan kepada kedua

belah pihak sebagai bahan musyawarah untuk mufakat, terutama mengenai ganti kerugian.

11) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 45 Ganti rugi dalam bentuk selain uang.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa buku, internet dan hasil penelitian (skripsi dan tesis) dan pendapat hukum dari narasumber tentang Bentuk Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Guna Mewujudkan Perlindungan Hukum.

3. Metode Pengumpulan Data

a. Metode pengumpulan data melalui studi kepustakaan yaitu dengan mempelajari data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer yang berupa Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 36 mengenai bentuk ganti kerugian dan peraturan pelaksanaanya Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang sesuai dengan tugas ilmu hukum normatif/dogmatif, yaitu deskripsi hukum positif, sistematisasi hukum positif, analisis hukum positif, interpretasi hukum positif, serta menilai hukum positif, dan bahan hukum sekunder yang berupa pendapat hukum dianalisis. Bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder kemudian diperbandingkan dan dicari ada tidaknya kesenjangan.

- b. Wawancara dengan narasumber yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sebagai ketua pelaksanaan pengadaan tanah di Kabupaten Sleman dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta sebagai ketua panitia pengadaan tanah di Kota Yogyakarta agar memberikan jawaban atas pertanyaan peneliti berdasarkan pedoman wawancara yang berupa pendapat hukum terkait dengan bagaimana bentuk ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan apakah bentuk ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 telah mewujudkan adanya perlindungan hukum.

4. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dianalisis secara kualitatif, yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami dan mengkaji data yang telah dikumpulkan secara sistematis sehingga diperoleh suatu gambaran mengenai masalah yang diteliti.⁷ Metode berpikir yang digunakan dalam mengambil kesimpulan adalah metode deduktif yaitu dari pengetahuan yang bersifat umum diambil kesimpulan kemudian digunakan untuk menilai suatu peristiwa yang bersifat khusus.

⁷ Soerjono Soekanto, 2012, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia, Jakarta, hal 32