

**PENERAPAN PASAL 35 UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR
2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN
UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

(Studi Pelaksanaan Pengadaan Tanah Sisa Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali.)

TESIS



Oleh :

HENDRI CAHYONO, S.H.

N.I.M : 21301800161

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2021**

**PENERAPAN PASAL 35 UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR
2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN
UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

(Studi Pelaksanaan Pengadaan Tanah Sisa Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali.)

TESIS

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Guna

Mencapai Derajat S2 dalam Kenotariatan



PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2021

HALAMAN PERSETUJUAN TESIS

**PENERAPAN PASAL 35 UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR
2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN
UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

(Studi Pelaksanaan Pengadaan Tanah Sisa Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali.)

Oleh :

HENDRI CAHYONO, S.H.

N.I.M : 21301800161

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

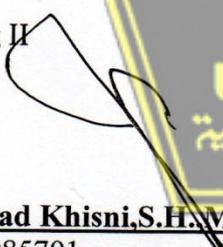
Disetujui oleh :

Pembimbing I
Tanggal,



Dr.H. Amin Purnawan., SH., Sp.N., M.Hum
NIDN. 0606126501

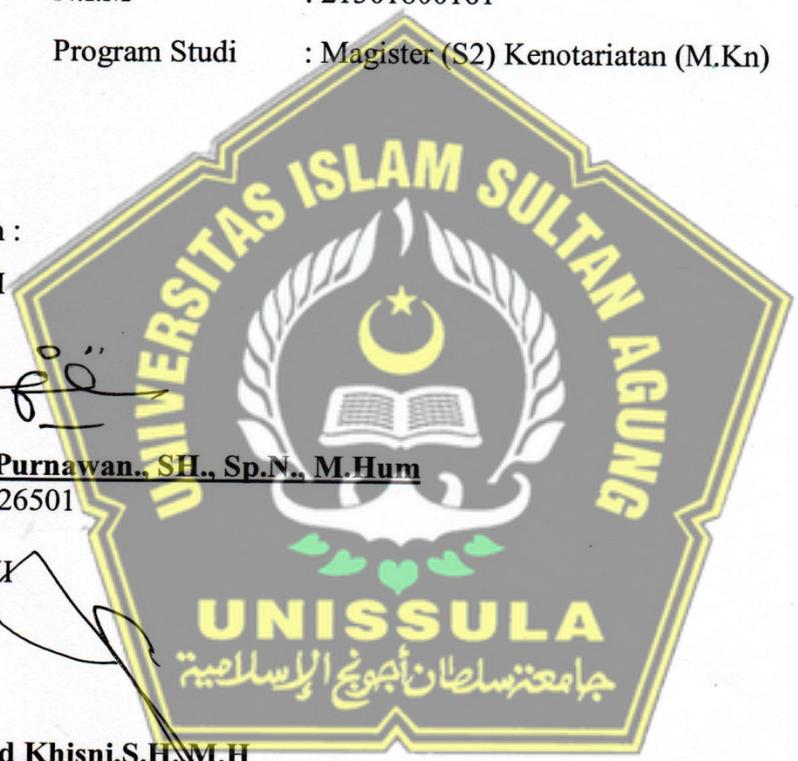
Pembimbing II
Tanggal,



Dr.H.Akhmad Khisni,S.H.,M.H
NIDN.0604085701

Mengetahui,
Ketua Program Magister Kenotariatan

Dr. Marvanto., S.H.,M.H
NIDN.06.2908.6301



HALAMAN PERSETUJUAN TESIS

**PENERAPAN PASAL 35 UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR
2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN
UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

(Studi Pelaksanaan Pengadaan Tanah Sisa Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali.)

Oleh :

HENDRI CAHYONO, S.H.

N.I.M : 21301800161

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal : **09 Juli 2021**

Dan dinyatakan : **LULUS**

Ketua Penguji

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum

NIDN.0605036205

Disetujui oleh :

Angota I

Tanggal,

Dr.H. Amin Purnawan., SH., Sp.N., M.Hum

NIDN. 0606126501

Angota II

Tanggal.

Dr.H.Akhmad Khisni S.H.,M.H

NIDN.0604085701

Mengetahui,

Ketua Program Magister Kenotariatan

Dr. Maryanto., S.H.,M.H

NIDN.06.2908.6301



PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Hendri Cahyono, S.H.
N.I.M : 21301800161
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas Progam : Hukum / Progam Kenotariatan

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa TESIS ini benar-benar merupakan hasil karya sendiri, bebas dari peniruan terhadap karya orang lain, kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam TESIS ini terdapat plagiat dan bentuk peniruan yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.



Semarang,
Yang membuat pernyataan



Hendri Cahyono, S.H.
MKN. 21301800161

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Hendri Cahyono, S.H.
N.I.M : 21301800161
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas Progam : Hukum / Progam Kenotariatan

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir / Skripsi / Tesis / Disertasi*~~ dengan judul :

PENERAPAN PASAL 35 UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM (Studi Pelaksanaan Pengadaan Tanah Sisa Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali.)

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang,
Yang membuat pernyataan



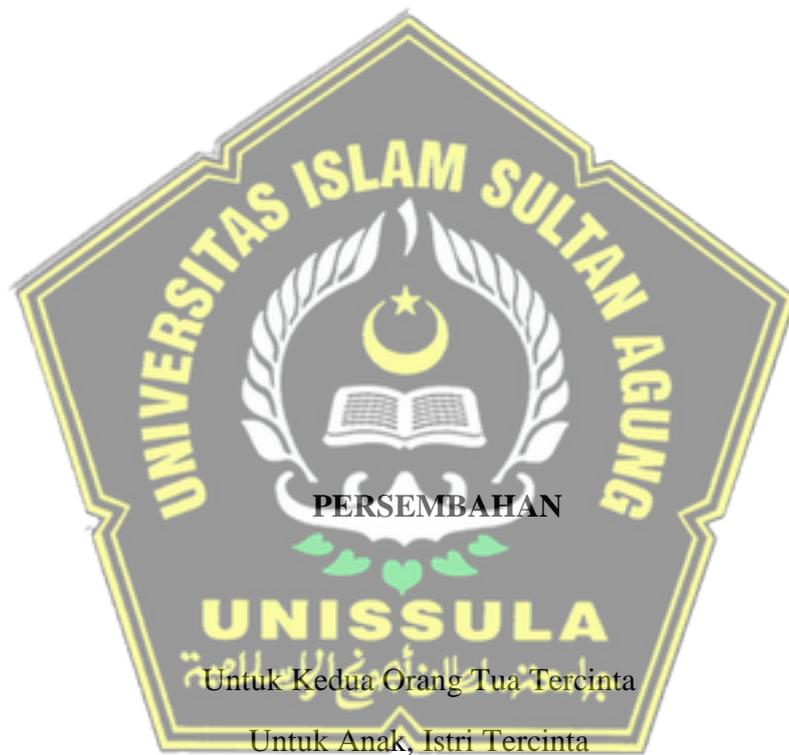
Hendri Cahyono, S.H.
MKN. 21301800161

*Coret yang tidak perlu

MOTTO

“Dan Allah Sebaik-baik Pemberi Rezeki”

Q.S Al-Jumu’ah:11



KATA PENGANTAR

Puji syukur yang sedalam-dalamnya penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena dengan rakhmatNya penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Penerapan Pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Pelaksanaan Pengadaan Tanah Sisa Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali.)”. Tesis ini merupakan salah satu syarat menyelesaikan Pendidikan Strata II Ilmu Kenotariatan guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa tesis ini terwujud atas bantuan berbagai pihak. Karena itu penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Bapak. Drs Bedjo Santoso., M.T., Ph.D, Selaku Rektor Universitas Sultan Agung Semarang yang telah membantu kelancaran penyelesaian tesis ini.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH. SE. Akt. M.Hum, selaku Dekan yang telah membantu kelancaran penyelesaian tesis ini.
3. Bapak Dr. Maryanto., S.H.,M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Progam Pasca Sarjana Universitas Sultan Agung Semarang yang telah memperlancar penyelesaian tesis ini.
4. Bapak Dr. H. Amin Purnawan, SH. Sp.N .M.Hum, selaku Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan kepada penulis dengan baik dan tulus dalam menyelesaikan tesis ini.
5. Bapak Dr.H.Akhmad Khisni,S.H.,M.H, selaku Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan kepada penulis dengan baik dan tulus dalam menyelesaikan tesis ini.
6. Keluargaku tercinta yang telah mendukung pencapaian hingga selesai penulisan tesis ini.
7. Pihak-pihak yang tidak mungkin penulis sebutkan di sini satu per satu, yang secara langsung maupun tidak langsung membantu kelancaran penyelesaian tesis ini.

Semoga bantuan, pengorbanan dan amal baik semuanya mendapat balasan yang berlimpah dari Tuhan Yang Maha Esa. Penulis berharap agar tesis ini berguna untuk memperkaya khasanah pengetahuan khususnya menyangkut Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Pelaksanaan Pengadaan Tanah Sisa Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali.).

Semarang,

Penulis,

Hendri Cahyono, S.H.



ABSTRAK

Pelaksanaan penerapan pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali. Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai menjadi dasar musyawarah penetapan ganti rugi. Dalam Pasal 35 UU No. 2 Tahun 2012 disebutkan bahwa apabila dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya. Yang dimaksud dengan "tidak lagi dapat difungsikan" adalah bidang tanah yang tidak dapat lagi digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula, misalnya rumah hunian yang terbagi sehingga sebagian lagi tidak dapat digunakan sebagai rumah hunian. Sehubungan hal tersebut, pihak yang menguasai/ memiliki tanah dapat meminta Ganti Kerugian atas seluruhnya. Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut, satu, Mengkaji pelaksanaan penerapan pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali. dua, Mengetahui permasalahan-permasalahan yang dihadapi dalam Pelaksanaan penerapan pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali. tiga, Mengkaji dampak hukum Pelaksanaan penerapan pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali.

Metode pendekatan pada penulisan ini menggunakan metode Penelitian ini menggunakan jenis penelitian doktrinal atau disebut dengan penelitian hukum normatif dan juga Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis deskriptif kualitatif yaitu dengan cara menyelaraskan dan menggambarkan keadaan yang nyata .dengan menjawab permasalahan pokok dalam penulisan TESIS ini yaitu satu, Bagaimana Pelaksanaan penerapan pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali. dua, Apa permasalahan-permasalahan yang diadapi dalam Pelaksanaan penerapan pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Peembangunan Kepentingan Umum Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali. tiga, Bagaimana dampak hukum Pelaksanaan penerapan pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali.

Kata Kunci : Penerapan, Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum

Abstract

Implementation of the application of Article 35 of the Law of the Republic of Indonesia Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for the Public Interest Development of the Trans Java Toll Road in Boyolali Regency. The value of compensation based on the results of the Appraiser's assessment becomes the basis for deliberation to determine compensation. In Article 35 of Law no. 2 of 2012 it is stated that if in the case of certain land parcels that are affected by land acquisition there are remnants that can no longer be functioned according to their designation and use, the entitled Party may request a complete replacement of the land parcel. What is meant by "no longer able to function" is a parcel of land that can no longer be used according to its original designation and use, for example a residential house which is divided so that part of it cannot be used as a residential house. In connection with this, the party who controls/owns the land may request Compensation for the entire amount. The objectives of this study are as follows, one, to examine the implementation of the application of Article 35 of the Law of the Republic of Indonesia Number 2 of 2012 concerning Land Procurement for the Public Interest Development of the Trans Java Toll Road in Boyolali Regency. two, Knowing the problems faced in the implementation of article 35 of the Law of the Republic of Indonesia Number 2 of 2012 concerning Land Procurement for the Public Interest Development of the Trans Java Toll Road in Boyolali Regency. three, to examine the legal impact of the implementation of article 35 of the Law of the Republic of Indonesia Number 2 of 2012 concerning Land Procurement for the Public Interest Development of the Trans Java Toll Road in Boyolali Regency.

The approach method in this writing uses the method. This research uses a type of doctrinal research or is called normative legal research and also the data analysis technique in this study uses descriptive qualitative analysis, namely by aligning and describing the real situation. By answering the main problems in writing this THESIS, namely one, How to implement article 35 of the Law of the Republic of Indonesia Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for the Public Interest Development of the Trans Java Toll Road in Boyolali Regency. two, What are the problems faced in the implementation of article 35 of the Law of the Republic of Indonesia Number 2 of 2012 concerning Land Procurement for the Public Interest Development of the Trans Java Toll Road in Boyolali Regency. three, What are the legal implications of the implementation of Article 35 of the Law of the Republic of Indonesia Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for the Public Interest Development of the Trans Java Toll Road in Boyolali Regency.

Keywords: Application, Land Acquisition, Public Interest

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK.....	x
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Perumusan Masalah	3
1.3. Tujuan Penelitian	3
1.4. Manfaat Penelitian	4
1.5. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori.....	4
1. Kerangka Konseptual.....	4
2. Kerangka Teori	15
1.6. Metode Penelitian	17
1. Jenis Penelitian	17
2. Sifat Penelitian.....	17
3. Pendekatan Penelitian	17
4. Sumber Data	18
5. Metode Pengumpulan Data.....	19
6. Teknik Analisis Data	19
1.7. Sistematika Penulisan TESIS.....	20
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG HAK ATAS TANAH, PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM,TAHAPAN PENGADAAN TANAH, KONSINYASI.....	22
2.1. Hak - Hak Atas Tanah.....	22
2.1.1 Pengertian dan Dasar Hukum Hak Atas Tanah	22

2.1.2. Jenis Hak Atas Tanah	25
2.1.3. Macam-Macam Hak Atas Tanah	30
2.2. Pengadaan Tanah untuk kepentingan Umum.	32
2.2.1. Pengertian dan Dasar Hukum Pengadaan Tanah untuk kepentingan Umum. ...	32
2.2.2 Asas-asas Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.....	35
2.2.3. Kewenangan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.....	38
2.2.4 Konsep dan Tujuan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum	41
2.3. Tahapan Pengadaan Tanah.	45
2.3.1. Prosedur Pengadaan Tanah.....	46
2.3.2. Tahapan Pengadaan Tanah untuk Skala Kecil.....	50
2.4. Konsinyasi Dan Ganti Rugi	53
2.4.1 Pengertian Konsinyasi	53
2.4.2. Pengertian Ganti Rugi Dan Landasan Hukumnya.....	54
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	59
3.1. Pelaksanaan penerapan pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali	59
3.2. Permasalahan-permasalahan yang dihadapi dalam Pelaksanaan penerapan pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Peembangunan Kepentingan Umum Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali	72
3.3. Dampak hukum Pelaksanaan penerapan pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali.....	76
BAB IV PENUTUP.....	78
4.1 Kesimpulan	78
4.2. Saran	81
DAFTAR PUSTAKA	83

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Susunan Panitia Pengadaan Tanah	62
Tabel 2 Susunan Satuan Tugas Inventarisasi Pembantu Panitia Pengadaan Tanah	65
Tabel 3 Susunan Sekretariat Pembantu Panitia Pengadaan Tanah	66



BAB I PENDAHULUAN

PENERAPAN PASAL 35 UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

1.1. Latar Belakang Masalah

Masyarakat internasional mengakui Indonesia sebagai negara kepulauan terbesar di dunia. Namun demikian belum kita kelola dan kita olah secara signifikan," ungkapnya.¹ Hal ini dikarenakan Allah SWT telah menganugrahi Indonesia dengan berberapa ribu pulau yang membentang di berbagai Nusantara dengan berbagai sumber daya alam yang melimpah. Sumber daya ini apabila dikelola dan dimanfaatkan dengan baik tentunya dapat menjadi sarana untuk mencapai tujuan bangsa Indonesia.

Tentunya untuk melaksanakan tidaklah mudah, banyak permasalahan-permasalahan yang harus diselesaikan terlebih dahulu. Salah satunya harus ada jalur penghubung yang dapat menyambungkan pulau-pulau ini, baik melalui darat, laut, maupun udara.

Demi mewujudkan cita-cita bangsa pemerintah mengeluarkan kebijakan melalui program Nawacita dengan melakukan pembangunan-pembangunan infrastruktur di berbagai daerah. Mulai dari pembangunan bendungan, waduk, pembangkit listrik, pelabuhan, bandara, jalan tol dan lain sebagainya. Dalam hal transportasi darat pemerintah mencanangkan berbagai pembangunan jalan tol. Salah satu contoh adalah pembangunan jalan tol Trans Jawa. Diharapkan dengan pembangunan Jalan Tol Trans Jawa ini dapat mempercepat dan mempermudah roda perekonomian Indonesia. Pembangunan ini tidak mudah, dimana kendala-kendala muncul dalam pelaksanaannya.

Kendala terbesar adalah berkaitan dengan keterbatasan lahan yang dimiliki oleh pemerintah. Sehingga diperlukan pembebasan lahan baik dari lahan milik pemerintah maupun dari lahan milik rakyat demi memenuhi kebutuhan lahan untuk

¹Cicip Sutardjo, Sharif Menteri Kelautan dan Perikanan, *Pembukaan acara Laut Indonesia dan Industri Perikanan Expo 2012* di Parkir Timur Senayan, Kamis (06/09/12) dikutip dari <https://finance.detik.com/berita-ekonomi-bisnis/d-2009877/cicip-sutardjo-dunia-akui-indonesia-negara-kepulauan-terbesar> diunduh Minggu tanggal 02 Juni 2019 pukul 01:05 WIB.

pembangunan kepentingan umum. Hal ini pun tidak mudah, karena pastinya akan menimbulkan masalah. Masalah pembebasan tanah sangat rawan dalam penanganannya, karena di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak, apabila dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas, oleh karena itu satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan Mekanisme pengadaan tanah untuk kepentingan umum pastinya tidak akan lepas dengan adanya ganti kerugian yang layak dan adil, setelah penunjukan lokasi maka perlu diadakan inventarisasi dan identifikasi tentang segala hal mengenai tanah baik tentang penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang dibutuhkan untuk pemenuhan kebutuhan lahan. Tahap selanjutnya adalah penilaian ganti kerugian yang dilakukan oleh tim penilai. Kemudian berdasarkan data data tersebut dilanjutkan dengan musyawarah penetapan ganti kerugian. Apabila tercapai kesepakatan dalam musyawarah tersebut mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian maka akan dilakukan pembayaran ganti kerugian kemudian dilanjutkan dengan adanya dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah tersebut.²

Untuk mengatasi permasalahan tersebut sehingga terbitlah kebijakan-kebijakan pemerintah dalam rangka upaya pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Mulai dari Perpres 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang merupakan penyempurnaan dari Perpres Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Kemudian disempurnakan lagi dengan dikeluarkan Perpres 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Namun pada kenyataannya Pemerintah merasa upaya tersebut belum optimal. Sehingga diterbitkanlah kebijakan berupa Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang di kuasai dengan hak berdasarkan Hukum Adat maupun hak-hak lainnya menurut Undang-Undang Pokok Agraria.³

² Cahyono Hendri, 2018 Tinjauan Yuridis Konsinyasi Ganti Rugi Tana Untuk Kepentingan Umum (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Boyolali Nomor 92/Pdt.P/2016/PN.Bi), Skripsi. Tidak diterbitkan.

³ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Ed. 1, Cet. 2 (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), Hal. 45

Berdasarkan Uraian tersebut di atas, maka penelitian ini berjudul **:PENERAPAN PASAL 35 UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM** (Studi Pelaksanaan Pengadaan Tanah Sisa Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali.).

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, maka yang menjadi permasalahan pokok dalam penulisan TESIS ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Pelaksanaan penerapan pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali?
2. Apa permasalahan-permasalahan yang dihadapi dalam Pelaksanaan penerapan pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali?
3. Bagaimana dampak hukum Pelaksanaan penerapan pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengkaji pelaksanaan penerapan pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali.
2. Mengetahui permasalahan-permasalahan yang dihadapi dalam Pelaksanaan penerapan pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali.
3. Mengkaji dampak hukum Pelaksanaan penerapan pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat teoritis maupun praktis.

Manfaat Secara Teoritis

Untuk mengembangkan ilmu hukum khususnya menyangkut Kenotariatan.

Manfaat Secara Praktis

Sebagai penambah wawasan masyarakat tentang pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum jalan tol ,untuk merekomendasikan kepada Pemerintah tentang Pelaksanaan penerapan pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali

1.5. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori

1. Kerangka Konseptual

a. Hak-Hak Atas Tanah

Hak atas tanah di Indonesia terdiri dari beberapa jenis, diantaranya yaitu:

1. Hak Milik

Hak Milik adalah hak tertinggi yang dimiliki atas tanah, dimana orang tersebut berhak penuh untuk menikmati, menguasai sebebaskan-bebasnya, selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial.⁵ Sehingga dapat di tarik kesimpulan bahwa hak milik adalah hak yang paling utama jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya. Hak milik adalah hak atas tanah yang bersifat turun-temurun. Dalam hal ini hak milik dapat diwariskan. Akan tetapi Hak milik bukan berarti mempunyai sifat mutlak. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pasal 2 “.... dengan mengingat Fungsi Sosial.” Berarti hak milik akan kalah apabila tanah tersebut di gunakan untuk kesejahteraan rakyat.

Hak milik atas tanah oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 yang merupakan ketentuan

⁴Effendi Perangin, *Hukum Agraris Indonesia, Suatu Talaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta : Rajawali Pers, 1991, hlm. 236-238.

⁵ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 20 Ayat (1)

pokok saja. Belum ada undang-undang mengenai hak milik, yang memang perlu dibuat berdasarkan Pasal 50 ayat (1) yaitu bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dalam Undang-Undang.

Berdasarkan ketentuan tersebut maka segala sesuatu mengenai hak milik masih memerlukan pelaksanaan lebih lanjut dalam peraturan-peraturan tersendiri, tetapi dalam kenyataannya sampai saat ini belum terwujud. Oleh karena itu, diberikan kemungkinan berlakunya ketentuan-ketentuan hukum adat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dari ketentuan-ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria sebagaimana diatur dalam Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang menyatakan :

“Selama Undang-Undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam Pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana mirip dengan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini.”⁶

Pasal 56 Undang-Undang Pokok Agraria tidak memberikan perincian mengenai peraturan-peraturan mana yang untuk sementara diberlakukan terhadap hak milik tersebut, hanya ditunjuk pada peraturan-peraturan hukum adat yang memberi wewenang sebagaimana mirip dengan yang dimaksudkan Pasal 20 Undang-undang Pokok Agraria sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang ini.

Hak milik memiliki beberapa unsur dari pengertiannya, diantaranya :

a. Turun-temurun.

Bermakna bahwa hak atas tanah dapat beralih karena si empunya tanah telah meninggal dan diwariskan kepada ahli warisnya yang berhak.

b. Terkuat

Bahwa Hak Milik atas tanah adalah hak terkuat diantara hak-hak atas tanah lainnya.

c. Terpenuhi

Bahwa peruntukan hak milik tersebut dapat digunakan untuk tanah pertanian maupun untuk mendirikan bangunan.

⁶Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal 236.

- d. Kepemilikan Hak Milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan.
- e. Hak Milik atas Tanah dapat digunakan Sebagai jaminan atau hak tanggungan.
- f. Hak Milik atas Tanah tidak terbatas jangka waktunya.

Diatas hak milik si empunya Hak Milik dapat memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang dari pada hak milik, membagi hasilkan, menyewakan, menggadaikan, atau menyerahkannya dengan Hak Guna Bangunan. Sehingga dapat diibaratkan bahwa Hak Milik atas Tanah adalah tanah dari hak hak atas tanah lainnya.

Hak Milik atas tanah dapat diperoleh melalui beberapa cara, diantaranya yaitu :

- a. Pengakuan (*toeeigening*)
Artinya bahwa Hak Milik atas Tanah dapat diperoleh atas benda yang tidak ada pemiliknya (*res nullis*).
 - b. Perlekatan (*natrekking*)
Artinya cara memperoleh hak milik terhadap suatu benda yang bertambah besar atau berlipat ganda karena alam.⁷
 - c. Daluwarsa
Artinya jangka waktu penguasaan terhadap suatu benda terlampaui dengan memperhatikan syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.
2. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah bukan miliknya sendiri. Hak Guna Bangunan Terdiri dari beberapa jenis, antara lain :

- a. Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian oleh Kementrian ATR/ BPN RI atau pejabat yang ditunjuk. Biasanya, jangka waktu yang diberikan oleh pemerintah mengenai hak guna bangunan selama 30 tahun dan dapat diperpanjang

⁷Limbong Bernhard, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2017, hlm.116.

atau pembaruan hak harus diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan tersebut.⁸

- b. Hak Guna Bangunan atas pengelolaan diberikan dengan keutusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul dari pemegang hak pengelolaan.⁹
- c. Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta perjanjian yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁰

Hak Guna Bangunan akan hapus apabila :

- a. Masa berlakunya telah habis atau daluarsa.
- b. Adanya sesuatu persyaratan yang tidak dipenuhi sebelum waktunya berakhir.
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelumnya waktunya berakhir.
- d. Dicabut untuk kepentingan umum.
- e. Ditelantarkan.
- f. Tanahnya musnah karena sesuatu hal.

3. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara.¹¹ Obyek Hak Guna Usaha adalah berupa bidang pertanian, perkebunan, perikanan, dan peternakan.¹² Luas minimum tanah adalah lima hektar, sedangkan luas maksimumnya adalah 25 hektar untuk perorangan, dan untuk badan usaha luas maksimumnya ditetapkan oleh menteri.¹³ Jangka waktu HGU adalah maksimum 25 tahun untuk perorangan dan 35 tahun untuk perusahaan. Jangka waktu dapat diperpanjang paling lama

⁸Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 22 ayat (1).

⁹ Ibid., Pasal 22 Ayat (2)

¹⁰ Ibid., Pasal 24 Ayat (1)

¹¹Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 28 ayat (1).

¹² Ibid

¹³ Ibid. Pasal 28 ayat (2).

25 tahun.¹⁴ Permohonan HGU diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya hak guna usaha tersebut.¹⁵

4. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/ atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya.¹⁶

Subyek hak adalah perorangan warga negara Indonesia dan warga negara asing yang mempunyai kantor perwakilan di Indonesia, Badan Hukum Indonesia, perwakilan asing, serta badan-badan pemerintah.¹⁷ Hak Pakai dapat diberikan atas tanah negara, tanah hak pengelolaan oleh pemerintah dan atas tanah hak milik oleh pemegang hak milik.¹⁸ Jangka waktu hak pakai atas tanah dan tanah pengelolaan paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang maksimum selama 20 tahun.¹⁹ Hak pakai dibebani dengan hak tanggungan sebagai jaminan utang.²⁰ Bila pemegang hak pakai meninggal dunia, hak pakai jatuh kepada ahli warisnya.²¹ Hak pakai atas tanah negara hanya dapat dialihkan atas izi pejabat yang berwenang. Pengalihan hak pakai atas tanah hak milik hanya dapat dialihkan jika hal tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian hak.

5. Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan merupakan hak atas tanah yang tidak dikenal dalam UUPA tahun 1960. Hak pengelolaan ini lahir dan berkembang sesuai dengan perkembangan yang terjadi dalam suatu daerah. Tidak dapat dipungkiri

¹⁴ Ibid. Pasal 29

¹⁵ Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 10 Ayat (1)

¹⁶ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 41

¹⁷ Ibid., Pasal 42 jo Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 pasal 39.

¹⁸ Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 41.

¹⁹ Ibid., Pasal 45 Ayat (1)

²⁰ Ibid., Pasal 53 Ayat (1)

²¹ Ibid., Pasal 54 Ayat (3e)

bahwa kantor-kantor di kota besar mempergunakan tanah dengan hak pengelolaan.

Pemegang hak atas tanah diberikan keleluasaan untuk pemanfaatan, pengelolaan, penggunaan tanah sesuai dengan peruntukannya. Akan tetapi UUPA mengamanahkan adanya fungsi sosial akan semua hak atas tanah. Sesuai disebutkan dalam pasal 6 UUPA yaitu semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Tanah sebagai bagian permukaan bumi, mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat atau ruang untuk kehidupan dengan segala kegiatannya, sebagai sumber kehidupan, bahkan sebagai suatu bangsa, tanah merupakan unsur wilayah dalam kedaulatan negara. Oleh karena itu, tanah bagi bangsa Indonesia mempunyai hubungan abadi dan bersifat magis religius, yang harus dijaga, dikelola, dan dimanfaatkan dengan baik.²²

Dengan demikian penggunaan tidak hanya berpedoman pada kepentingan pemegang hak atas tanah saja, melainkan juga harus mengedepankan kepentingan bangsa Indonesia untuk kesejahteraan bersama. Negara diberikan kewenangan mengatur, menata, mengelola, dan memanfaatkan tanah secara penuh untuk kesejahteraan bersama. Kewenangan inilah yang dapat diartikan Hak Menguasai Negara atas tanah. Apabila negara memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhan tanah untuk pembangunan maka pemegang harus melepaskan hak tersebut. Tentunya negara juga tidak sewenang-wenang langsung mengambil hak tersebut. Pengambilan hak tersebut haruslah sesuai dengan regulasi hukum yang berlaku. Agar nantinya tidak ada salah satu pihak yang merasa dirugikan dengan mengatasnamakan kesejahteraan rakyat atau kepentingan umum.

b. Pengadaan Tanah untuk kepentingan Umum

1. Pengertian Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum

Pengadaan tanah merupakan upaya dalam pemenuhan kebutuhan akan tanah yang nantinya digunakan untuk pembangunan. Menurut Undang-

²²Limbong Bernard, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Cetakan Keempat, Jakarta: Margaretha Pustaka, 2017, hal. 124.

Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 1 ayat 2 menyebutkan bahwa Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.²³ Dapat ditarik kesimpulan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak yang digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Sementara itu, Gunanegara mengemukakan 3 cara perolehan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum sebagai berikut (Gunanegara, 2008:2):

- a. Instrumen hukum privat (*privatrecht*): jual beli, tukar-menukar
- b. Instrumen hukum campuran (*gemeenschapelijkrecht*): pengadaan tanah
- c. Instrumen hukum publik (*publiekrecht*): pencabutan hak

Berdasarkan pendapat Boedi Harsono dan Gunanegara tersebut pengadaan tanah yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 sampai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 merupakan instrumen hukum campuran untuk memperoleh tanah berdasarkan cara pelepasan hak atas tanah. Pengadaan tanah melalui cara pelepasan hak ditempuh apabila musyawarah untuk memperoleh kesepakatan mengenai ganti ruginya tercapai. Sedangkan menurut Gunanegara pengadaan tanah digolongkan sebagai instrumen hukum campuran (*gemeenschapelijkrecht*) karena negara bertindak dalam lingkup hukum keperdataan sekaligus juga menggunakan kekuasaannya (Gunanegara, 2008:151). Pengadaan tanah mengandung sifat privat dan publik. Aspek hukum campurannya tampak dalam pelepasan hak berdasarkan kesepakatan dan pemberian ganti rugi. Pemberian ganti rugi dalam hukum pengadaan tanah terdapat pengaruh hukum publik yaitu intervensi negara. Pemberian ganti rugi ditetapkan dalam suatu surat keputusan Panitia Pengadaan Tanah. Di dalam Undang-Undang

²³Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pasal 1 Ayat (6).

Nomor 2 Tahun 2012 pemberian ganti rugi ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

c. Tahapan Pengadaan Tanah

Menurut Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ada beberapa tahapan pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum, yaitu:

1. Perencanaan

Pada tahapan ini, instansi yang membutuhkan lahan membuat perencanaan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang tercantum dalam rencana pembangunan Negara. Yang kemudian (dokumen perencanaan Pengadaan Tanah) yang kemudian disusun berdasarkan aturan yang berlaku.

2. Persiapan

Tahap persiapan ini berisi persiapan dimana instansi terkait bersama pemerintah memberi tahukan/ sosialisasi terkait dengan rencana pembangunan dan kebutuhan akan lahan untuk kepentingan umum. Setelah Surat Penunjukan Lokasi (PenLok) di keluarkan oleh Gubernur, yang kemudian dilanjutkan dengan pendataan awal tentang obyek dan subyek tanah yang terkena.

3. Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Dalam tahap ini terdiri dari beberapa kegiatan, diantaranya :

a) Inventarisasi dan identifikasi

Dalam kegiatan ini dinas terkait melakukan pengumpulan data terkait obyek tanah. Dimana Kementerian ATR/ BPN RI melakukan pendataan terkait data fisik (Pengukuran, Letak tanah, perhitungan luas) serta data Yuridis (terkait subyek tanah) yang terkena jalur pembangunan. Di dukung oleh Kementerian PUPR yang mendata bangunan yang terkena, serta Dinas Pertanian turut melakukan pendataan terkait tanaman yang terkena.

Yang nantinya setelah 30 hari pelaksanaan pendataan dilakukan oleh pihak yang berwenang, kemudian akan diumumkan kepada warga mengenai data-data tersebut.

Apabila dalam 14 hari setelah pengumuman tidak ada sanggahan/ keberatan mengenai data tersebut dilanjutkan ke tahap selanjutnya yaitu tahap Penilaian Ganti Kerugian.

b) Penilaian Ganti Kerugian

Penilaian ganti kerugian ini dilakukan oleh tim independen yang sah menurut Undang-Undang yang telah ditunjuk oleh lembaga pertanahan. Tim ini sering disebut Tim Appraisal. Tim Appraisal melaksanakan penilaian obyek pengadaan tanah dan wajib mempertanggungjawabkan terhadap hasil penilaian tersebut.

c) Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

Tim Pengadaan tanah melakukan musyawarah penyampaian penetapan ganti kerugian dari tim penilai kepada masyarakat yang terkena untuk bermusyawarah mengenai besar dan bentuk ganti kerugian tanah. Hasil kesepakatan ini menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.²⁴ Dalam hal tidak mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian, maka pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri.

d) Pemberian Ganti Kerugian

Pemberian Ganti kerugian di berikan langsung kepada pihak yang berhak sesuai dengan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan /atau putusan Pengadilan Negeri/ Mahkamah Agung.

e) Penyerahan Hasil

Tim Pengadaan Tanah menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah. Kemudian instansi tersebut dapat memulai pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil pengadaan tanah.

d. Konsinyasi

Konsinyasi menurut Drebin Allan R (1991:158) yaitu penyerahan fisik barangbarang oleh pihak pemilik kepada pihak lain yang bertindak sebagai agen penjual, secara hukum dapat dinyatakan bahwa hak atas barang-barang ini tetap berada di tangan pemilik sampai barang-barang ini dijual oleh pihak agen penjual.²⁵

²⁴Limbong Bernard, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Cetakan Keempat, Jakarta: Margaretha Pustaka, 2017, hal. 150.

²⁵Drebin, Allan R., 1991, *Akuntansi Keuangan Lanjutan*, Jakarta: Erlangga. Hlm. 158

Menurut Donald E.Kieso, dan kawan kawan yang diterjemahkan oleh Herman Wibowo dan Ancella A.Hermawan memberikan pengertian tentang konsinyasi yaitu perjanjian penyerahan barang dari pabrik (atau pedagang grosir) kepada dealer (atau pengecer) akan tetapi pabrikan masih memegang hak atas barang tersebut.²⁶

Terdapat perbedaan prinsipal antara transaksi penjualan dengan transaksi konsinyasi. Dalam transaksi penjualan hak milik atas barang berpindah kepada pembeli pada saat penyerahan barang. Transaksi konsinyasi penyerahan barang dari konsinyor kepada konsinyi tidak diikuti adanya hak milik atas barang yang bersangkutan.

Ada banyak cara untuk meningkatkan volume penjualan dan pemasaran antara lain dengan penjualan cicilan, konsinyasi, agen maupun cabang. Konsinyasi biasanya digunakan oleh perusahaan yang bergerak dibidang pakaian jadi/ makanan yang dititipkan pada department *store*/supermarket atau dalam rangka memperkenalkan produk baru. Barang yang dititipkan disebut barang konsinyasi (*consignment out*) oleh konsinyor dan disebut barang komisi (*consignment-in*) oleh konsinyi. Perjanjian Konsinyasi ini merupakan jenis kontrak *innominaat*, Hukum Kontrak *Innominat* adalah keseluruhan kaidah hukum yang mengkaji berbagai kontrak yang timbul, tumbuh, dan hidup dalam masyarakat dan kontrak ini belum dikenal pada saat KUHPerduta diundangkan. Konsinyasi sendiri mengandung pengertian suatu perjanjian dimana salah satu pihak yang memiliki barang menyerahkan sejumlah barang kepada pihak tertentu untuk dijualkan dengan harga dan syarat yang diatur dalam perjanjian. Pihak yang menyerahkan barang (pemilik) disebut konsinyor. Pihak yang menerima barang konsinyasi disebut konsinyi. Bagi konsinyor barang yang dititipkan kepada konsinyi untuk dijualkan disebut barang konsinyasi (konsinyasi keluar/*consignment out*).

Terdapat 4 hal yang merupakan karakteristik dari transaksi konsinyasi, yang sekaligus merupakan perbedaan perlakuan akuntansinya dengan transaksi penjualan, yaitu:

- a. Karena hak milik atas barang masih berada pada konsinyor, maka barang konsinyasi harus dilaporkan sebagai persediaan oleh konsinyor.

²⁶ Donald E.Kieso, dkk, 2002, *Accounting Principles*, New York: John Wiley & Sons, hlm. 40.

- b. Pengiriman barang konsinyasi tidak mengakibatkan timbulnya pendapatan dan tidak boleh dipakai sebagai kriteria untuk mengakui timbulnya pendapatan
- c. Pihak konsinyor sebagai pemilik tetap bertanggung jawab sepenuhnya terhadap semua biaya yang berhubungan dengan barang-barang konsinyasi sejak saat pengiriman sampai saat konsinyi berhasil menjualnya pada pihak ketiga
- d. Konsinyi dalam batas kemampuannya mempunyai kewajiban untuk menjaga keamanan dan keselamatan barang komisi yang diterimanya itu.²⁷

Walaupun di dalam perjanjian kontrak kerjasama konsinyasi tersebut tidak ditemukan hubungan hukum yang secara tertulis yang melibatkan kedua belah pihak, akan tetapi apabila kedua belah pihak telah sepakat untuk melakukan kontrak kerjasama konsinyasi maka telah dapat dinyatakan sah secara hukum, yang terpenting adalah kedua belah pihak tersebut telah cakap menurut hukum yang berlaku di Indonesia. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara disebutkan bahwa perjanjian terdapat beberapa syarat dalam melakukan suatu perjanjian. Sahnya perjanjian yang disebutkan dalam Pasal 1320 tersebut memiliki penjelasan di antaranya sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya
Pertemuan antara kedua belah pihak atau lebih yang sama-sama memiliki kehendak untuk melakukan suatu perjanjian dan memiliki kesesuaian serta kecocokan dalam pemikiran.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
Kecakapan dalam suatu perikatan atau perjanjian maksudnya adalah dimana kemampuan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum. Para pihak yang akan melakukan suatu perjanjian haruslah seseorang yang sudah cakap dan memiliki wewenang dalam melakukan perbuatan hukum.²⁸

Perjanjian pada dasarnya merupakan hubungan hukum antara para pihak yang bersifat timbal balik. Baik pihak yang berpiutang (kreditur) atau pihak yang berhutang (debitur), masing-masing memiliki hak dan kewajibannya

²⁷ Munir Fuady, 1999, *Hukum Kontrak dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Bandung : PT. CitraAditya Bakti. Hlm. 42.

²⁸ Mariam Darus Badruzaman, 2006, *KUHPerdara* Buku III, Bandung : Alumni, hlm, 98.

masingmasing. Menurut Pasal 1267 KUHPperdata, apabila salah satu pihak merasa perjanjian tidak dipenuhi, maka pihak tersebut dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, atautkah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya, kerugian, dan bunga. Pasal 1267 KUHPperdata di atas, dapat kita tarik kesimpulan bahwa apabila salah satu pihak merasa dirugikan karena pihak lawannya wanprestasi, maka pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat memilih sanksi yang akan dikenakan terhadap pihak lawannya yang wanprestasi tersebut, yaitu memaksa pihak yang wanprestasi tersebut untuk tetap memenuhi perjanjian dimaksud atau menuntut pembatalan perjanjian, dengan disertai penggantian biaya, kerugian, dan bunga.

2. Kerangka Teori

a. Teori Keadilan Menurut Aristoteles

Untuk mengetahui apa itu keadilan dan ketidakadilan dengan jernih, diperlukan pengetahuan yang jernih tentang salah satu sisinya untuk menentukan secara jernih pula sisi yang lain. Jika satu sisi ambigu, maka sisi yang lain juga ambigu. Secara umum dikatakan bahwa orang yang tidak adil adalah orang yang tidak patuh terhadap hukum (*unlawful, lawless*) dan orang yang tidak fair (*unfair*), maka orang yang adil adalah orang yang patuh terhadap hukum (*law-abiding*) dan fair. Karena tindakan memenuhi/mematuhi hukum adalah adil, maka semua tindakan pembuatan hukum oleh legislatif sesuai dengan aturan yang ada adalah adil. Tujuan pembuatan hukum adalah untuk mencapai kemajuan kebahagiaan masyarakat. Maka, semua tindakan yang cenderung untuk memproduksi dan mempertahankan kebahagiaan masyarakat adalah adil. Dengan demikian keadilan bisa disamakan dengan nilai-nilai dasar sosial.

Keadilan yang lengkap bukan hanya mencapai kebahagiaan untuk diri sendiri, tetapi juga kebahagiaan orang lain. Keadilan yang dimaknai sebagai tindakan pemenuhan kebahagiaan diri sendiri dan orang lain, adalah keadilan sebagai sebuah nilai-nilai. Keadilan dan tata nilai dalam hal ini adalah sama tetapi memiliki esensi yang berbeda. Sebagai hubungan seseorang dengan orang lain adalah keadilan, namun sebagai suatu sikap khusus tanpa kualifikasi adalah nilai. Ketidakadilan dalam hubungan sosial terkait erat dengan keserakahan sebagai ciri utama tindakan

yang tidak fair. Keadilan sebagai bagian dari nilai sosial memiliki makna yang amat luas, bahkan pada suatu titik bisa bertentangan dengan hukum sebagai salah satu tata nilai sosial. Suatu kejahatan yang dilakukan adalah suatu kesalahan. Namun apabila 6 hal tersebut bukan merupakan keserakahan tidak bisa disebut menimbulkan ketidakadilan. Sebaliknya suatu tindakan yang bukan merupakan kejahatan dapat menimbulkan ketidakadilan.

Keadilan Dalam Arti Khusus Keadilan dalam arti khusus terkait dengan beberapa pengertian berikut ini, yaitu:

- a. Sesuatu yang terwujud dalam pembagian penghargaan atau uang atau hal lainnya kepada mereka yang memiliki bagian haknya. Keadilan ini adalah persamaan diantara anggota masyarakat dalam suatu tindakan bersama-sama. Persamaan adalah suatu titik yang terletak diantara “yang lebih” dan “yang kurang” (*intermediate*). Jadi keadilan adalah titik tengah atau suatu persamaan relatif (*arithmetical justice*). Dasar persamaan antara anggota masyarakat sangat tergantung pada sistem yang hidup dalam masyarakat tersebut. Dalam sistem demokrasi, landasan persamaan untuk memperoleh titik tengah adalah kebebasan manusia yang sederajat sejak kelahirannya. Dalam sistem oligarki dasar persamaannya adalah tingkat kesejahteraan atau kehormatan saat kelahiran. Sedangkan dalam sistem aristokrasi dasar persamaannya adalah keistimewaan (*excellent*). Dasar yang berbeda tersebut menjadikan keadilan lebih pada makna persamaan sebagai proporsi. Ini adalah satu spesies khusus dari keadilan, yaitu titik tengah (*intermediate*) dan proporsi.
- b. Perbaikan suatu bagian dalam transaksi Arti khusus lain dari keadilan adalah sebagai perbaikan (*rectification*). Perbaikan muncul karena adanya hubungan antara orang dengan orang yang dilakukan secara sukarela. Hubungan tersebut adalah sebuah keadilan apabila masing-masing memperoleh bagian sampai titik tengah (*intermediate*), atau suatu persamaan berdasarkan prinsip timbal balik (*reciprocity*). Jadi keadilan adalah persamaan, dus ketidakadilan adalah ketidakseimbangan. Ketidakadilan terjadi jika satu orang memperoleh lebih dari yang lainnya dalam hubungan yang dibuat secara sederajat.

b. Teori kemanfaatan (utilitas)

Tujuan Hukum dalam memberikan kemanfaatan/faedah kepada orang terbanyak dalam masyarakat. Hukum harus mampu menyelesaikan permasalahan-permasalahan masyarakat dan memberikan rasa kesejahteraan.

1.6. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian doktrinal atau disebut dengan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum doctrinal adalah penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian yang berkaitan dengan hukum (*legal research*) sudah jelas bahwa penelitian tersebut bersifat normatif.²⁹Peneliti meneliti aturan- aturan tentang konsinyasi gati rugi tanah terkait dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang ada.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian hukum ini yang digunakan penulis adalah termasuk penelitian bersifat deskriptif yang menguji kebenaran ada tidaknya suatu fakta yang disebabkan oleh suatu faktor tertentu, penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi. Jika pada keilmuan yang bersifat deskriptif jawaban yang diharapkan adalah *true* atau *false*, jawaban yang diharapkan di dalam penelitian hukum adalah *right*, *appropriate*, *inappropriate*, atau *wrong*, dengan demikian dapat dikatakan bahwa hasil yang diperoleh dalam penelitian hukum sudah mengandung nilai. Peneliti menganalisa aturan-aturan konsinyasi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum sudah sesuai dengan ketentuan yang ada.

3. Pendekatan Penelitian

Mengenai pendekatan penelitian, Peter Mahmud Marzuki mengemukakan bahwa di dalam penelitian terdapat beberapa pendekatan. Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum adalah pendekatan Undang-Undang (*statue approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis

²⁹Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 33.

(*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Beberapa pendekatan di atas, pendekatan yang digunakan Penulis dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus (*case approach*) atau yang biasa disebut dengan studi kasus, dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Menjadi kajian pokok dalam pendekatan kasus ini adalah *ratio decidendi* atau *reasoning*, yaitu pertimbangan pengadilan untuk sampai kepada suatu putusan. Baik untuk keperluan praktik maupun kajian akademis, *ratio decidendi* atau *reasoning* tersebut merupakan referensi bagi penyusunan argumentasi dalam pemecahan isu hukum. Dalam hal ini peneliti menganalisa kasus putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 92/Pdt.P/2016/PN.Bi.

4. Sumber Data

Memecahkan isu hukum memerlukan sumber-sumber penelitian. Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perUndang-Undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan Hakim. Adapun bahan-bahan sekunder berupa semua publikasi tentang hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Selanjutnya, dalam penelitian hukum ini untuk membantu untuk menganalisis dan mengidentifikasi sehingga dapat memberikan jawaban atas isu hukum.

Sumber-sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah:

a. Bahan Hukum Primer

- 1) Undang- Undang dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Undang- Undang Nomor 1960 tentang Ketentuan dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA).
- 3) Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

5) Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Boyolali Nomor 92/Pdt.P/2016/PN.Bi

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer sehingga dapat membantu memahami dan menganalisis bahan hukum primer, misalnya buku-buku, literatur, dokumen resmi, atau karya ilmiah yang berkaitan dengan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu semua bahan hukum yang memberikan petunjuk/penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Meliputi bahan dari media internet, kamus, ensiklopedia dan sebagainya.

5. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dimaksudkan untuk memperoleh bahan hukum dalam penelitian. Mengingat pendekatan penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus, maka pengumpulan bahan hukum yang utama adalah dengan mengumpulkan putusan-putusan pengadilan mengenai isu hukum yang dihadapi. Teknik pengumpulan bahan hukum yang mendukung dan berkaitan dengan pemaparan penulisan hukum ini adalah studi kepustakaan (*library research*).

6. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis deskriptif kualitatif yaitu dengan cara menyelaraskan dan menggambarkan keadaan yang nyata mengenai dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara kepailitan yakni Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Boyolali Nomor 92/Pdt.P/2016/PN.Bi. Kemudian berdasarkan hasil studi kepustakaan yang diperoleh, maka data tersebut kemudian diolah dan dianalisis secara kualitatif sehingga menghasilkan data yang bersifat deskriptif. Hal ini dimaksudkan untuk memperoleh pembahasan dan kesimpulan yang relevan, tepat serta sesuai dengan permasalahan yang diteliti.

1.7. Sistematika Penulisan TESIS

Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas sehingga mudah dipahami, berikut disampaikan secara ringkas sistematika tesis ini :

Bab I. Pendahuluan

Bab ini menyampaikan hal-hal yang berkaitan dengan latar belakang penelitian tentang Penerapan Pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Studi Pelaksanaan Pengadaan Tanah Sisa Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali; yakni terdiri atas: latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian dan sistematika penulisan tesis.

Bab II. Tinjauan Pustaka

Bab ini menyampaikan pengetahuan teoritis yang dikemukakan oleh para ahli yang terdapat di dalam bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, terutama yang berkaitan dengan Penerapan Pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Pelaksanaan Pengadaan Tanah Sisa Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali.) pokok teoritisnya : (1) Hak - Hak Atas Tanah (2) Pengadaan Tanah untuk kepentingan Umum. (3) Tahapan Pengadaan Tanah.(4) Konsinyasi

Bab III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini menyampaikan tentang hasil penelitian dan pembahasan sesuai dengan permasalahan penelitian yakni ;

1. Bagaimana Pelaksanaan penerapan pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali
2. Apa permasalahan-permasalahan yang diadapi dalam Pelaksanaan penerapan pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Peembangunan Kepentingan Umum Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali
3. Bagaimana dampak hukum Pelaksanaan penerapan pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali

Bab IV. Penutup

Bab ini menyampaikan tentang hasil penelitian yang telah disampaikan dalam bab III disertai saran-saran kepada pihak-pihak yang terkait sesuai dengan temuan tentang hal-hal yang perlu dibenahin.



BAB II
TINJAUAN UMUM TENTANG HAK ATAS TANAH, PENGADAAN TANAH
UNTUK KEPENTINGAN UMUM, TAHAPAN PENGADAAN TANAH,
KONSINYASI

2.1 . Hak - Hak Atas Tanah

2.1.1 Pengertian dan Dasar Hukum Hak Atas Tanah

Membahas mengenai hak atas tanah perlu diketahui sebelumnya apa yang dimaksud dengan “hak” dan juga “tanah”. Hak memiliki pengertian ”kewenangan”, kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan dalam undang-undang dan peraturan perundang-undangan lainnya).

Menurut Jeremy Bentham, hak tidak mempunyai arti apa-apa jika tidak ditunjang oleh undang-undang.³⁰ Ada empat unsur yang harus terpenuhi ketika membahas mengenai hak, dimana keempat unsur tersebut adalah subjek hak, objek dari hak hubungan hukum yang menyebabkan terjadinya hak tersebut yang menyebabkan pihak lain terikat suatu kewajiban dan perlindungan hukum.

Menurut Van Apeldoorn, hak mempunyai arti sebagai suatu kekuasaan yang teratur oleh hukum yang berdasarkan kesucilaan, tetapi kekuasaan semata-mata bukanlah hak.³¹ Hanya kekuasaan yang dibenarkan oleh hukum sebagai dasar membenaran adanya hak. Hak (right) memiliki arti yaitu: hubungan hukum yang melekat sebagai pihak yang berwenang atau berkuasa untuk melakukan tindakan hukum, hal ini sejalan dengan terminologi hukum kata “right” yang diartikan sebagai hak yang legal atau dasar untuk melakukan sesuatu tindakan secara hukum.³²

Menurut Sudikno Mertokusumo yang menyatakan bahwa: hak merupakan hubungan hukum antara subjek dan objek atau hubungan hukum antara subjek dengan subjek yang lain yang dilindungi hukum.³³ Hak dapat dibedakan yaitu: hak mutlak dan hak nisbi. Hak mutlak diterjemahkan yaitu: sebagai kewenangan yang diberikan oleh hukum secara mutlak kepada subjek hukum, seperti hak asasi manusia, sedangkan hak nisbi (hak

³⁰ J.G. Riddall, 2005, *Jurisprudence*, Oxford University Press, Oxford, hlm 170.

³¹ Van Apeldoorn, LJ., terjemahan Oetarid Sadino, 1980, *Pengantar Ilmu Hukum, Pradnya Paramita*, Jakarta, hlm 99.

³² I.P.M.Ranuhandoko, 2000, *Terminologi Hukum Inggris-Indonesia*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 87.

³³ Sudikno Mertokusumo, 1991, *Mengenal Hukum*, Edisi III, Liberty, Yogyakarta, hml 40.

relatif) merupakan hak yang memberikan kewenangan kepada seseorang atau beberapa orang untuk menuntut agar orang lain melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu, seperti hak masing-masing pihak dalam jual beli, penjual mendapat harga dan pembeli menerima harga yang dibeli.

Menurut pendapat Santjipto Rahardjo ciri-ciri yang melekat pada hak menurut hukum mengandung unsur-unsur sebagai berikut:³⁴

- a. Hak itu dilekatkan kepada seseorang yang disebut sebagai pemilik atau subjek dari hak atas tanah itu. Ia juga disebut sebagai orang yang memiliki title atas barang yang menjadi sasaran dari pada hak atas tanah;
- b. Hak tertuju kepada orang lain, yaitu yang menjadi pemegang kewajiban. Antara hak dan kewajiban terdapat hubungan korelatif;
- c. Hak yang ada pada seseorang ini mewajibkan pihak lain untuk melakukan (*commission*) atau tidak melakukan (*omission*) sesuatu perbuatan, yang disebut sebagai isi dari pada hak;
- d. *Commission* atau *omission* itu menyangkut sesuatu yang disebut sebagai objek dari hak;
- e. Setiap hak menurut hukum mempunyai title, yaitu suatu peristiwa tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu kepada pemiliknya

Dalam setiap hak memiliki empat unsur yakni: subjek hak, objek hak, hubungan hukum dan perlindungan hukum, dengan demikian hak merupakan suatu konsep hukum yang diperlukan oleh setiap orang untuk suatu kepentingan yang dilindungi oleh hukum.

Mengenai tanah, menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia merupakan: lapisan bumi paling atas, negeri, daerah, pulau, benua dan daratan.³⁵ Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat digunakan dalam berbagai arti, maka dalam penggunaannya perlu adanya batasan agar diketahui apa maksud dalam penggunaannya. Menurut Sahnun, tanah merupakan permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali, keadaan bumi di suatu

³⁴ Santjipto Rahardjo, 2006, Ilmu Hukum, Cetakan Keenam, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 55.

³⁵ Badulu-Zain, 1996, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hlm 1417

tempat, permukaan bumi yang diberi batas, bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya)³⁶

Dalam UUPA tidak ditentukan secara jelas mengenai apa yang dimaksud dengan tanah, hanya saja dari ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA menentukan atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Berdasarkan ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud tanah dalam pengertian yuridis merupakan permukaan bumi. Membahas hak atas tanah, perlu diketahui hierarki dari hak atas tanah terlebih dahulu.

Hierarki hak-hak atas tanah dalam hukum nasional (ketentuan UUPA), menurut J.Andy Hartanto sebagai berikut:³⁷

1. Hak bangsa Indonesia di atas tanah;
2. Hak menguasai dari negara atas tanah;
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat;
4. Hak perseorangan, meliputi hak-hak atas tanah, wakaf tanah hak milik, hak jaminan atas tanah (hak tanggungan), serta hak milik atas satuan rumah susun.

Hak atas tanah merupakan suatu hak yang bersumber dari hak menguasai negara atas tanah. Hak menguasai negara atas tanah adalah hak negara melalui pemerintah yang mewakili kewenangan untuk menentukan penggunaan, pemanfaatan dari hak atas tanah dalam lingkup mengatur (*regelen*), mengurus atau mengelola (*bestuuren atau beheren*) dan mengawasi (*toezichthouden*). Hak menguasai negara atas tanah yang kemudian dijabarkan menjadi beberapa hak-hak atas tanah yang telah dirumuskan dan ditentukan dalam berbagai ketentuan hukum dengan arahan dalam penggunaannya untuk digunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat harus seimbang.

Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang

³⁶ Sahnan, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, hlm 6.

³⁷ J.Andy Hartanto, 2014, *Hukum pertanahan; karakteristik jual beli tanah yang belum terdaftar hak atas tanahnya*. LaksBang Justitia, Surabaya, hlm 3

yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 Ayat 2 UUPA).

Dasar Hukum hak atas tanah bisa kita lihat dalam :

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.

2.1.2. Jenis Hak Atas Tanah

Terdapat berbagai hak-hak atas tanah berdasar hukum tanah nasional Indonesia yang diatur dalam UUPA. Berdasarkan ketentuan dari Pasal 16 ayat (1) UUPA yang menentukan hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) yaitu:

1) Hak Milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 yang menyebutkan bahwa Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hak milik ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Terkait dengan siapa yang dapat memperoleh hak milik ini dalam Pasal 21 UUPA dijelaskan bahwa:

- Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

Pasal 27 jo. Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA ,Hak milik hapus apabila:

- tanahnya jatuh kepada negara karena:
- pencabutan hak;
- penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
- ditelantarkan, atau

- orang asing yang mendapatkannya berdasarkan waris atau percampuran harta akibat perkawinan, kehilangan kewarganegaraan, serta jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum yang tidak ditetapkan pemerintah;
- tanahnya musnah.

Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini.

2) Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain. Hak ini diberikan selama jangka waktu 25 tahun, jika memang diperlukan khusus bagi Perusahaan dapat berlangsung selama 35 Tahun, jangka waktu yang diberikan untuk perpanjangan hak paling lama adalah 25 Tahun.

Dalam Pasal 29 UUPA dijelaskan bahwa yang dapat memiliki hak guna usaha adalah:

- Warganegara Indonesia;

- badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dalam Pasal 34 UUPA , hapusnya HGU karena:

- jangka waktunya berakhir;
- dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- dicabut untuk kepentingan umum;
- ditelantarkan;
- tanahnya musnah.

Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

3) Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Jangka waktu tersebut dapat diperpanjang selama 20 Tahun. Hak ini dapat beralih dan dialihkan.

Pasal 35 ayat (3) dan Pasal 36 ayat (1) UUPA ,yang dapat memiliki hak guna bangunan adalah:

- Warganegara Indonesia;
- badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Pasal 40 UUPA, HGB hapus karena:

- jangka waktunya berakhir;
- dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- dicabut untuk kepentingan umum;
- ditelantarkan; dan
- tanahnya musnah.

Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

4) Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang.

Hak Pakai dapat diberikan dengan cara :

- Selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu;
- Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun;

Dalam Pasal 42 UUPA, yang dapat memiliki hak pakai ini adalah:

- warga negara Indonesia;
- orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;

- badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pasal 45 ayat (3) PP 40/1996, Hak pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu diberikan kepada:

- departemen, lembaga pemerintah non departemen, dan pemerintah daerah;
- perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional;
- badan keagamaan dan badan sosial.

Selain itu dalam Pasal 42 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (“PP 40/1996”), menyatakan hak pakai juga dapat diberikan atas tanah dengan hak pengelolaan, yang diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan. Selanjutnya Pasal 1 angka 2 PP 40/1996 Hak pengelolaan sendiri adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

5) Hak Sewa

Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pembayaranannya dapat dilakukan dengan cara kontak atau diangsur.

Pasal 44 ayat (2) UUPA, Pembayaran uang sewa dapat dilakukan:

- satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
- sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.

Dalam Pasal 45 UUPA, yang dapat mempunyai hak sewa adalah:

- warga negara Indonesia;
- orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

6) Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan.

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

7) Hak-hak lain

Hak-hak lain adalah hak 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.

2.1.3. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Urip Santoso mengelompokan ke dalam 3 (tiga) bidang besar macam-macam hak atas tanah dalam ketentuan Pasal 16 juncto Pasal 53 UUPA sebagai berikut:³⁸

- a) Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu: hak-hak atas tanah ini tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan.
- b) Hak atas tanah yang tetapkan dengan undang-undang, yaitu: hak atas tanah yang lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undangundang. Hak ini macamnya belum ada.
- c) Hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu: hak atas tanah ini bersifat sementara dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

³⁸ Darwin Ginting, 2010, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis (Hak Menguasai Negara dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia)*, Ghalia Indonesia, Bogor, hlm 70.

Supriadi membedakan hak atas tanah menjadi 2 (dua) yaitu: ³⁹

1) Hak Primer

Hak primer adalah hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai langsung oleh seseorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli waris pemegang hak atas tanah tersebut.

Hak atas tanah yang termasuk hak primer adalah

- Hak Milik,
- HGU,
- HGB, serta
- Hak Pakai dan hak atas tanah

2) Hak Sekunder

Hak sekunder adalah hak atas tanah yang bersifat sementara, karena hak tersebut dinikmati dalam waktu terbatas, dan hak itu dimiliki oleh orang lain.

Yang termasuk hak sekunder adalah :

- hak gadai hak bagi hasil,
- hak menumpang serta
- hak sewa tanah pertanian;

Lain halnya dengan pendapat Boedi Harsono, menurutnya tentang hak primer dan hak sekunder adalah :⁴⁰

1. Hak primer

Hak primer yaitu hak- hak yang diberikan oleh Negara, hak yang langsung dari tanah negara.

Hak atas tanah yang termasuk hak primer adalah :

- Hak Milik,
- HGU,
- HGB dan

³⁹ Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 59.

⁴⁰ Boedi Harsono, 1999., *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm.. 265.

- Hak Pakai,

2. Hak sekunder

Hak sekunder adalah hak-hak yang bersumber dari hak pihak lain, yang diberikan oleh pemegang hak, dimana pemegang hak tersebut tidak kehilangan haknya.

Hak atas tanah yang termasuk hak sekunder adalah:

- HGB atas tanah Hak Pengelolaan,
- HGB atas tanah Hak Milik,
- Hak Pakai atas Hak Pengelolaan,
- Hak Pakai atas Hak Milik,
- Hak Gadai,
- Hak Usaha Bagi Hasil,
- Hak Sewa dan
- Hak menumpang yang diberikan oleh pemilik tanah.

2.2. Pengadaan Tanah untuk kepentingan Umum.

2.2.1. Pengertian dan Dasar Hukum Pengadaan Tanah untuk kepentingan Umum.

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat Indonesia yang adil dan makmur. Sehubungan dengan hal tersebut, dalam pelaksanaan pembangunan nasional dibidang pertanahan, sebagaimana dimuat dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Penjelasan resmi pasal ini dinyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Sebab itu harus dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Penjelasan tersebut bermakna kekuasaan yang diberikan kepada Negara atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu meletakkan kewajiban kepada Negara untuk mengatur pemilikan dan memimpin penggunaannya, hingga semua tanah diseluruh wilayah kedaulatan Negara Indonesia dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Mewujudkan masyarakat yang adil,

makmur dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu menyelenggarakan pembangunan.⁴¹

Di Indonesia pengadaan tanah khususnya bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah maupun pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pencabutan hak atas tanah. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum sejak tahun 1961 telah berlaku Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya, kemudian dilanjutkan dengan kebijakan pemerintah melalui PMDN (Penanaman Modal Dalam Negeri) Nomor 15 Tahun 1975 jo PMDN Nomor 2 Tahun 1976, kemudian dicabut dan diganti dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum, sejak tanggal 17 Juni 1993, semua pengambilalihan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan peraturan ini yang pelaksanaannya ditunjang dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 (selanjutnya disebut PMNA/Ka.BPN 1/1994). Namun dengan berlakunya ketentuan tersebut dalam proses pelaksanaannya tetap menimbulkan konflik dalam masyarakat. Untuk itu perlu dikaji ulang keberadaan dari Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dan dikaitkan dengan telah berlakunya Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah yang memberikan keleluasaan kepada Daerah untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah.

Pengadaan tanah kemudian diatur dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yang kemudian dirubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006. Sampai dengan saat ini Indonesia belum memiliki undang-undang yang mengatur secara khusus tentang Pengadaan Tanah. Ditingkat Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN), pengadaan tanah diatur dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksana 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.

Realita kehidupan dimasyarakat pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menimbulkan gejolak dalam praktiknya, dimana adanya pemaksaan

⁴¹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm .173.

dari para pihak baik pemerintah yang menetapkan harga secara sepihak maupun pemilik tanah menuntut harga yang dianggap tidak wajar, sementara itu perangkat hukum yang ada belum mampu mengakomodir dua kepentingan yang berbeda tersebut. Akhirnya terjadi dengan cara pemaksaan dan intimidasi terhadap masyarakat dalam hal pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Setelah melalui perjalanan waktu yang cukup panjang, Rancangan Undang undang (RUU) Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum akhirnya disahkan oleh Dewan Perwakilan Rakyat dan Pemerintah dalam sidang Paripurna tanggal 16 Desember 2011 yang lalu. Sesuai dengan Pasal 73 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, maka RUU tersebut menjadi sah sebagai undang-undang paling lama 30 hari sejak RUU tersebut disahkan.

Diharapkan dengan adanya Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang disahkan pada tanggal 14 Januari 2012, maka Indonesia memiliki payung hukum yang kuat setingkat undang-undang guna memperlancar pelaksanaan pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum. Namun sejauhmana undang-undang ini dapat memberikan perlindungan bagi Masyarakat yang terkena dampak bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Istilah “pengadaan tanah” secara yuridis pertama kali dikenal sejak keluarnya Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pasal 1 Angka 1 Peraturan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 sebagai pengganti Keppres diatas, disebutkan bahwa “Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.” Pasal 1 Angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagai pengganti Keppres diatas, disebutkan bahwa “pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.” Pasal 1 Angka 3 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 mengubah lagi pengertian pengadaan tanah, disebutkan bahwa “Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah”. Pengaturan pengadaan tanah dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang

Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa “Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”. Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki obyek pengadaan tanah. Obyek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan dan tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.

Pengertian Pengadaan tanah selanjutnya dijabarkan dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa, pengadaan tanah adalah kegiatan pelepasan hak atas tanah dengan memberikan ganti-rugi yang pemanfaatannya harus untuk kepentingan umum.

2.2.2 Asas-asas Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Dalam Hukum Tanah Nasional dikemukakan mengenai asas-asas yang berlaku dalam penguasaan tanah dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, yaitu:⁴²

1. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak pihak penguasa sekalipun, jika gangguan atas tanah yang disediakan oleh hukum tanah Nasional.
2. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya (illegal) tidak dibenarkan dan diancam dengan sanksi pidana.
3. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang berlandaskan hak yang disediakan oleh hukum tanah nasional, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik oleh sesama anggota masyarakat maupun pihak penguasa sekalipun. Jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya
4. Bahwa oleh hukum disediakan berbagai sarana hukum untuk menanggulangi gangguan yang ada, yaitu:
 - a. Gangguan oleh sesama anggota masyarakat; gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri atau meminta perlindungan kepada Bupati/Walikota menurut Undang-undang Nomor 51 Prp Tahun 1960.

⁴² Arie S. Hutagalung, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, LPHI, Jakarta, hlm. 377.

- b. Gangguan oleh Penguasa: gugatan melalui Pengadilan tata Usaha Negara.
5. Bahwa dalam keadaan biasa, diperlukan oleh siapapun dan untuk keperluan apapun (juga untuk proyek kepentingan umum) perolehan tanah yang dihaki seseorang harus melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan, baik mengenai penyerahan tanahnya kepada pihak yang memerlukan maupun mengenai imbalannya yang merupakan hak pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk menerimanya.
 6. Bahwa hubungan dengan apa yang tersebut diatas, dalam keadaan biasa, untuk memperoleh tanah yang diperlukan tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun kepada pemegang haknya, untuk menyerahkan tanah kepunyaannya dan atau menerima imbalan yang tidak disetujuinya, termasuk juga penggunaan lembaga “penawaran pembayaran diikuti dengan konsinyasi pada Pengadilan Negeri” seperti yang diatur dalam Pasal 1404 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
 7. Bahwa dalam keadaan yang memaksa, jika tanah yang bersangkutan diperlukan untuk kepentingan umum, dan tidak mungkin digunakan tanah lain, sedang musyawarah yang diadakan tidak berhasil memperoleh kesepakatan, dapat dilakukan pengambilan secara paksa, dalam arti tidak memerlukan persetujuan pemegang haknya, dengan menggunakan acara “pencabutan hak” yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya.
 8. Bahwa dalam perolehan atau pengambilan tanah, baik atas dasar kesepakatan bersama maupun melalui pencabutan hak, pemegang haknya berhak memperoleh imbalan atau ganti kerugian, yang bukan hanya meliputi tanahnya, bangunan dan tanaman pemegang hak, melainkan juga kerugian-kerugian lain yang diderita sebagai akibat penyerahan tanah yang bersangkutan.
 9. Bahwa bentuk dan jumlah imbalan atau ganti rugi tersebut, juga jika tanahnya diperlukan untuk kepentingan umum dan dilakukan pencabutan hak, haruslah sedemikian rupa, hingga bekas pemegang haknya tidak mengalami kemunduran, baik dalam bidang sosial maupun tingkat ekonominya.

Adapun asas pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan penjelasan Pasal 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum: “Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas : kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan”.

1. Kemanusiaan

Pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga Negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.

2. Keadilan

Memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang baik.

3. Kemanfaatan

Hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa dan Negara.

4. Kepastian

Memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak.

5. Keterbukaan

Pengadaan tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah.

6. Kesepakatan

Proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.

7. Keikutsertaan

Dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.

8. Kesejahteraan

Pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan Pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.

9. Keberlanjutan

Kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

10. Keselarasan

Pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan Negara.

2.2.3. Kewenangan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Kewenangan Negara dalam pengambilalihan hak atas tanah untuk kepentingan umum di Indonesia diderivasikan dari Hak Menguasai Negara. Berbeda dengan di Amerika Serikat yang bersumber pada eminent domain, dimana Negara (pemegang kedaulatan) diyakini memiliki kewenangan tersebut secara inheren. Dan meskipun kedua prinsip ini dipercaya telah menderivasikan (dan memberikan di Amerika Serikat) kewenangan tersebut, tetapi secara filosofis-historis kedua prinsip ini berbeda. Hak Menguasai Negara adalah prinsip yang justru lahir untuk menghapus prinsip domain negara yang menjadi landasan filosofis dari eminent domain.⁴³

Hak Menguasai Negara memberikan kewenangan pengaturan dan penyelenggaraan bagi Negara. Dan dalam perkecualian untuk kepentingan umum, baru dapat mengambilalih hak atas tanah rakyat. Sedangkan eminent domain dianggap sebagai kekuasaan yang inheren dalam sebuah kekuasaan Negara (kedaulatan), dan menempatkan Negara sebagai “individu” yang dapat melakukan hubungan hukum sebagaimana individu (orang). Sehingga logika berpikir dalam eminent domain ini adalah bahwa karena Negara tidak memiliki semua tanah maka Negara harus membayar kompensasi jika Negara memerlukan tanah milik rakyat untuk penyelenggaraan kepentingan umum tersebut.

⁴³ Roscoe Pound, 1972, *Pengantar Filsafat Hukum*, terjemahan. M. Radjab, Bhartara, Jakarta, hlm. 131.

Berbeda dengan Hak Menguasai Negara yang dalam UUPA menempatkan Negara sebagai personifikasi seluruh rakyat untuk mengatur, menyelenggarakan peruntukkan, mengatur dan menentukan hubungan rakyat dan tanah, tetapi hanya bersifat hukum publik. Menurut asas ini, Negara tidak dapat memiliki tanah sebagaimana perseorangan, meskipun Negara dapat menguasai tanah Negara. Prinsip ini harus ditafsirkan sebagai peran Negara, yaitu sebagai wasit yang adil yang menentukan aturan main yang ditaati oleh semua pihak dan bahwa Negara juga tunduk pada peraturan yang dibuatnya sendiri ketika turut berperan sebagai aktor. 19

Di Amerika Serikat penerapan eminent domain yang menganut *kapitalisme liberalisme* dimana kebebasan dan persaingan usaha dijunjung tinggi, sejak semula telah memberi peluang sebesar-besarnya kepada swasta atau perseorangan untuk memiliki tanah dan mengusahakannya. Sedangkan secara historis, HMN lahir untuk menghapus asas domein negara yang telah diterapkan kolonialis untuk memanfaatkan demi kepentingannya dan menjualnya kepada swasta dan partikelir. Sebaliknya dengan konsep fungsi sosial hak atas tanah yang juga menjadi legitimasi Negara dalam pengambilalihan hak atas tanah untuk kepentingan umum ini.

Di *Indonesia*, sebagaimana telah diuraikan dalam Bab. 2 penulisan ini bahwa fungsi sosial hak atas tanah dianggap inheren dalam hukum adat yang berlaku. Sedangkan di Amerika Serikat, konsep ini lahir sebagai kontrol sosial terhadap kemutlakan dari pemilikan individu. Tetapi kemudian, kedua konsep dasar yang dianut Indonesia dan konsep dasar di Amerika Serikat tidak jelas perbedaannya. Terutama karena Hak Menguasai Negara di Indonesia itu sendiri ketika dioperasionalisasikan tidak jelas pembatasannya. Sejak berlaku kembalinya Undang-Undang Dasar 1945, dan dengan demikian Undang-Undang Dasar Sementara menjadi tidak berlaku, maka kewenangan Negara dalam pengambilalihan hak atas tanah untuk kepentingan umum sekaligus perlindungan hukum bagi rakyat atas pemilikan tanahnya tidak lagi diatur dalam Konstitusi. Hal ini karena adanya anggapan bahwa pengakuan atas hak asasi manusia dalam Konstitusi terlalu liberal-individualis, sehingga tidak sesuai dengan keIndonesiaan. Barulah dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), ketentuan tentang kewenangan Negara dalam pengambilalihan hak atas tanah untuk kepentingan umum diatur kembali. Dan dikenal pula konsep Hak Menguasai Negara yang menjadi asas pokok keagrariaan.

Dalam UUPA ini, pengambilalihan hak atas tanah untuk kepentingan umum secara eksplisit hanya mengenal istilah pencabutan, yang kemudian didelegasikan *pengaturannya* berdasar Undang-Undang. Sedangkan istilah penyerahan atau pelepasan hak atas tanah yang dilakukan oleh pemiliknya sebagai pelaku aktif pada dasarnya dikenal dalam hal hapusnya pemilikan tersebut sehingga beralih menjadi tanah Negara. Selanjutnya ketentuan ini diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 sebagai Undang-Undang Organik.

Kepentingan umum ditafsirkan secara luas oleh pembuat Undang-Undang dengan *memberikan* pedoman umum, yang nantinya diaplikasikan dengan suatu Keputusan Presiden. Lembaga legislatif hanya menetapkan beberapa kegiatan sebagai “untuk kepentingan umum” sebagaimana contoh yang telah disebutkan misalnya pembangunan jalan raya, pelabuhan, bangunan-bangunan untuk industri dan pertambangan, dan lainnya. Tetapi kemudian menyerahkan penetapan kegiatan “untuk kepentingan umum” yang selain dalam contoh itu, kepada lembaga eksekutif sepenuhnya, yaitu dengan Keputusan Presiden. Dengan demikian Undang-Undang ini memberikan kewenangan yang luas kepada lembaga eksekutif untuk menafsirkan kepentingan umum, dan di sisi lain hanya menempatkan lembaga yudikatif (pengadilan) sebagai lembaga yang menyelesaikan sengketa akibat keberatan atas besarnya ganti rugi yang diberikan, bukan untuk berperan menafsirkan kepentingan umum.

Berpedoman pada pendapat Moh. Mahfud MD yang mengatakan bahwa Undang-Undang Pokok Agraria sebagai sebuah Undang-Undang yang bersifat responsif, tetapi lahir pada konfigurasi politik yang otoriter⁴⁴21, maka demikian pula dapat dikatakan bahwa rezim pemerintahan tidak terlalu berpengaruh pada perumusan peraturan perundang-undangan tentang pengambilalihan hak atas tanah untuk kepentingan umum. Indikasinya adalah, bahwa hingga masa pemerintahan reformasi pun, pengaturan ini tetap didominasi oleh lembaga eksekutif dan makin mengeliminir keterlibatan lembaga lainnya. Misalnya, dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang menempatkan Pengadilan sebagai pihak yang pasif, yaitu untuk menitipkan ganti rugi (konsignasi).

Juga karena orientasi “kepentingan umum” kemudian lebih pada “kepentingan pembangunan”. Pada masa Orde Lama, pengambilalihan hak atas tanah adalah dalam rangka kepentingan umum, bukan kepentingan pembangunan (yang diasumsikan sebagai

⁴⁴Moh. Mahfud MD, 1998, *Politik Hukum di Indonesia*, LP3ES, Jakarta, hlm 117.

kepentingan umum). Kepentingan pembangunan berarti kepentingan yang harus tunduk pada arah kebijakan pembangunan. Sehingga perkembangan konsep kepentingan umum pun menjadi lebih dipengaruhi oleh kebijakan ekonomi atau kebijakan pembangunan yang diagendakan oleh pemerintahan tersebut. Semakin kapitalistik suatu rezim ekonomi, maka bisa dikatakan “kepentingan umum” pun semakin mengarah pada “kepentingan kapitalis”, yang diindikasikan dalam pemilihan prioritas kepentingan sebagai kepentingan umum, dan pembukaan kesempatan masuknya investasi swasta dalam penyelenggaraan kepentingan umum tersebut.

2.2.4 Konsep dan Tujuan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Konsep kepentingan umum tidak pernah dirumuskan dengan memadai dalam hukum *positif*, hal ini sebagai konsekuensi dari konsep kepentingan umum yang tidak dapat didefinisikan pengertiannya. Kepentingan umum hanya konsep yang dapat ditetapkan kriterianya saja, dan tidak dapat dirumuskan pengertiannya. Kepentingan umum adalah konsep hukum yang kabur, hanya untuk alasan praktis konsep kepentingan umum diterapkan.⁴⁵

Menurut Michael G Kitay, doktrin kepentingan umum dalam berbagai negara diungkapkan dalam dua cara yakni :⁴⁶

1. Pedoman umum (General Guide)

Dalam hal ini negara hanya menyatakan bahwa pengadaan tanah dibutuhkan untuk kepentingan umum (*public purpose*). Istilah *public purpose* dapat juga berubah, misalnya *public* menjadi *social*, *general*, *common* atau *collective*. Sedangkan kata *purpose* diganti menjadi *need*, *necessity*, *interest*, *function*, *utility*, atau *use*. Negara yang menggunakan pedoman umum ini, biasanya tidak secara eksplisit mencantumkan kegiatan yang termasuk kepentingan umum. Pengadilan yang secara kasuistik menentukan apa yang disebut sebagai kepentingan umum.

2. Ketentuan-Ketentuan Daftar.

⁴⁵ Gunanegara, 2008, *Rakyat & Negara dalam Pengadaan tanah untuk Pembangunan : Pelajaran Filsafat Teori Ilmu dan Jurisprudensi*, PT. Tatanusa, hlm. 75.

⁴⁶ Adrian Sutedi, 2007, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 6-8

Daftar ini secara eksplisit mengidentifikasi kepentingan umum itu. Misalnya : sekolah, jalan, bangunan pemerintah. Kepentingan yang tidak tercantum dalam daftar tersebut, tidak bisa dijadikan sebagai dasar pengadaan tanah. Namun demikian kerap kali kedua pendekatan tersebut dikombinasikan dalam rencana pengadaan tanah.

Hal senada dikemukakan oleh Maria Sumardjono menyatakan bahwa kepentingan umum dapat dijabarkan dalam 2 hal yakni:⁴⁷

1. Berupa pedoman umum yang menyebutkan bahwa pengadaan tanah dilakukan berdasarkan alasan kepentingan umum melalui berbagai istilah. Karena berupa pedoman, hal ini dapat mendorong eksekutif secara bebas menyatakan suatu proyek memenuhi persyaratan kepentingan umum.
2. Penjabaran kepentingan umum dalam daftar kegiatan. Dalam praktek kedua cara ini sering ditempuh secara bersamaan.

Selanjutnya Maria SW. Soemardjono menyatakan bahwa konsep kepentingan umum harus memenuhi dua hal yakni pertama peruntukannya, yakni ditujukan untuk kegiatan apa dan kedua kemanfaatannya, apakah kegiatan tersebut memberikan manfaat bagi masyarakat.

Gunanegara mengidentifikasi ada 6 (enam) syarat kepentingan umum yakni:⁴⁸

1. Dikuasai dan/dimiliki oleh negara.

Kepentingan umum dapat dilihat dari perspektif pemilikan, artinya bahwa apapun tindakan negara, apabila untuk dimiliki negara, berarti tindakan itu untuk kepentingan umum. Kepemilikan negara dapat diartikan sebagai hak milik bangsa Indonesia yang penguasaan, penggunaan, pemanfaatan serta peruntukannya ditujukan kepada kepentingan bersama bangsa yang diatur dan dikelola oleh negara

2. Tidak boleh diprivatisasi

Berkaitan dengan konsep pemilikan dan penguasaan negara adalah untuk kepentingan umum, maka tidak dapat diprivatisasi. Larangan demikian dapat dipahami karena dengan adanya privatisasi telah membatasi publik dalam

⁴⁷ Maria Sumardjono, 2005, *Perpres No. 36 Tahun 2005 : Dampaknya Bagi Kepentingan Umum*, Kompas.16 Juni 2005,) hlm 38

⁴⁸ Gunanegara, Op.Cit, hal. 80.

menggunakan benda-benda tersebut. Kepentingan umum mengharuskan semua orang dapat mengakses/ memanfaatkan/ menggunakan secara bebas tanpa batasan.

3. Tidak untuk mencari keuntungan

Bahwa tugas-tugas umum baik langsung maupun tidak langsung yang ditujukan untuk kepentingan umum diorientasikan tidak untuk mencari keuntungan.

4. Untuk kepentingan lingkungan hidup

Gunanegara memberikan rasionalisasi bahwa seluruh public good yang dikuasai/dimiliki negara dapat dimanfaatkan dan dipergunakan tidak hanya untuk rakyat akan tetapi juga untuk seluruh umat manusia. Oleh karenanya public good yang merupakan natural resources, perlu dilestarikan. Dengan demikian tindakan negara yang diperuntukan lingkungan hidup adalah termasuk untuk kepentingan umum.

5. Untuk tempat ibadah/tempat suci lainnya

Negara membangun tempat ibadah merupakan pelaksanaan amanat UUDRI 1945, dimana beribadah merupakan hak setiap warganegara Indonesia. Dengan demikian pembangunan untuk tempat ibadah merupakan pembangunan untuk kepentingan umum.

6. Ditetapkan dengan undang undang.

Agar ada legitimasi bahwa suatu kegiatan adalah untuk kepentingan umum adalah ditetapkan dalam undang-undang. Pengaturan untuk kepentingan umum tidak dapat ditetapkan oleh peraturan yang tatarannya lebih rendah dari undang-undang.

Adrian Sutedi menyatakan bahwa kriteria kepentingan umum setidaknya meliputi : sifat kepentingan umum, bentuk kepentingan umum dan ciri kepentingan umum.

Tujuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang berhak. Semakin banyaknya pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum pada hakikatnya pengadaan tanah untuk kepentingan umum penting di lakukan, dimana memerlukan bidang tanah dalam jumlah yang besar. Tetap saja, pelaksanaannya perlu dilakukan secara cepat

dan transparan dengan memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.⁴⁹

Pengadaan tanah sudah dikenal sejak masa pemerintahan Kolonial Belanda dahulu. Istilah pengadaan tanah masa itu lebih dikenal dengan istilah pencabutan hak (*onteigenings*). Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA), maka masalah pengadaan tanah untuk kepentingan umum mulai mendapat perhatian dan pengaturan sesuai dengan hukum agraria nasional. Sebagaimana dalam Pasal 18 UUPA, disebutkan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dan rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

Ketentuan Pasal 18 UUPA itu pada hakekatnya merupakan pelaksanaan dari asas dalam Pasal 6 UUPA, yaitu semua hak tanah mempunyai fungsi sosial. Sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 18 UUPA, maka pencabutan tanah untuk kepentingan umum diatur dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 merupakan pelaksanaan dari Pasal 18 UUPA yang mengatur tentang pencabutan hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya. Undang-undang ini tidak memberikan pengertian pencabutan hak atas tanah secara baku. Namun oleh Boedi Harsono dijelaskan bahwa : “Pencabutan hak menurut UUPA adalah pengambilan tanah sesuatu pihak oleh negara secara paksa yang mengakibatkan hak atas tanah itu menjadi hapus tanpa yang bersangkutan melakukan sesuatu pelanggaran atau lalai dalam memenuhi kewajiban hukum”.⁵⁰

Untuk melaksanakan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, maka oleh pemerintah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 guna menjamin hak para pemegang hak atas tanah yang dicabut agar dapat mengajukan banding kepada Pengadilan Tinggi setempat jika ganti rugi yang diberikan itu dirasa kurang layak. Selain itu juga dikeluarkan Inpres Nomor 9 Tahun 1973 mengenai pedoman pelaksanaan pencabutan hak atas tanah untuk pembangunan kepentingan umum. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, maka pencabutan hak atas tanah hanya

⁴⁹ Benhard Limbong, 2011, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Regulasi Kompensasi Penegakan Hukum*, Margaretha Pustaka, Jakarta. hlm.130.

⁵⁰ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, hlm. 222.

dapat dilaksanakan jika pembangunan kepentingan umum itu dalam keadaan yang sangat memaksa dan merupakan jalan terakhir. Apabila dapat dicapai persetujuan jual beli atau tukar menukar, maka penyelesaian itulah yang ditempuh, walaupun sudah ada surat keputusan pencabutan hak.

2.3. Tahapan Pengadaan Tanah.

Pengadaan tanah merupakan cara untuk memperoleh tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa: “untuk kepentingan umum, termasuk juga untuk kepentingan bangsa dan negara dan kepentingan bersama dari rakyat, hak atas tanah bisa dicabut, dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan sesuai dengan cara yang diatur dengan Undang-undang.” Ketentuan tersebut menjadi dasar penjabaran pengaturan pengadaan tanah dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pasal 1 angka 2 undang-undang tersebut mengatur bahwa: “Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mempunyai aturan pelaksanaan yaitu Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 yang telah beberapa kali dikaji dan disempurnakan, yaitu dengan Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012, Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012, Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga Atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012. Kemudian perubahan yang terakhir yaitu Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012. Kemudian, sebagai pelaksanaan atas Pasal 111 ayat (2) Perpres Nomor 71 Tahun 2012 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Perpres 148 Tahun 2015, telah dikeluarkan pula Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah yang diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2015.

Pengadaan tanah yang dilakukan Pemerintah Daerah seringkali terbentur dengan tahapan pengadaan tanah yang sangat panjang dan memakan waktu, padahal seringkali tanah dibutuhkan segera untuk menunjang pembangunan daerah. Dengan semangat

efisiensi dan efektifitas, dikeluarkan pasal dalam aturan pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang menyatakan bahwa untuk pengadaan tanah yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, dapat dilakukan langsung oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan Pihak yang Berhak, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.¹ Batasan maksimal pengadaan tanah skala kecil ini diubah menjadi 5 (lima) hektar dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015.

2.3.1. Prosedur Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan tahapan-tahapan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan berikut:

1. Perencanaan;

Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.⁵¹

Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah yang disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dokumen perencanaan ditetapkan oleh instansi yang memerlukan tanah dan diserahkan kepada Pemerintah Provinsi paling sedikit memuat:⁵²

- a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- b. kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah;
- c. letak tanah;
- d. luas tanah yang dibutuhkan;
- e. gambaran umum status tanah;

⁵¹ Pasal 14 ayat (2) UU Nomor 2 Tahun 2012

⁵² Pasal 14 ayat (2) UU Nomor 2 Tahun 2012

- f. perkiraan waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- g. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
- h. perkiraan nilai tanah; dan
- i. rencana penganggaran

2. Persiapan;

Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah melaksanakan⁵³:

a. Pemberitahuan rencana pembangunan;

Pemberitahuan rencana pembangunan disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, baik langsung maupun tidak langsung.

b. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan;

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan digunakan sebagai data untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan.

c. Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan Kepentingan Umum atau di tempat yang disepakati.

Kesepakatan dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan. Atas dasar kesepakatan tersebut, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur. Gubernur menetapkan lokasi dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh Instansi yang memerlukan tanah.

⁵³ Pasal 16 – Pasal 19 UU Nomor 2 Tahun 2012

Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja, dan apabila sampai dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, dilaksanakan Konsultasi Publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

3. Pelaksanaan Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan.

Pelaksanaan Pengadaan Tanah meliputi:

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, yang meliputi : ⁵⁴

- 1) pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan
- 2) pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan dan selanjutnya menjadi dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian.

- b. Penilaian Ganti Kerugian;

Lembaga Pertanahan menetapkan dan mengumumkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah. Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi : ⁵⁵

- 1) tanah;
- 2) ruang atas tanah dan bawah tanah;
- 3) bangunan;
- 4) tanaman;
- 5) benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- 6) kerugian lain yang dapat dinilai.

⁵⁴ Pasal 28 UU Nomor 2 Tahun 2012

⁵⁵ Pasal 33 UU Nomor 2 Tahun 2012

c. Musyawarah penetapan Ganti Kerugian;

Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.⁵⁶

d. Pemberian Ganti Kerugian

Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak dan dapat diberikan dalam bentuk:⁵⁷

- 1) uang;
- 2) tanah pengganti;
- 3) permukiman kembali;
- 4) kepemilikan saham; atau
- 5) bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

e. Pelepasan tanah Instansi.

Pasal 45 UU Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dimiliki pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah.

Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dikuasai oleh pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Dalam Pasal 46 UU Nomor 2 Tahun 2012 Pelepasan Objek Pengadaan Tanah Instansi tidak diberikan Ganti Kerugian, kecuali:

- a. Objek Pengadaan Tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan. Ganti Kerugian diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi.

⁵⁶ Pasal 37 UU Nomor 2 Tahun 2012

⁵⁷ Pasal 36 UU Nomor 2 Tahun 2012

- b. Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah. Ganti kerugian diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.
- c. Objek Pengadaan Tanah kas desa. Ganti Kerugian diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi.

4. Penyerahan hasil.

Dalam Pasal 48 UU Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah:

- a. pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan Hak telah dilaksanakan; dan/atau
- b. pemberian Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri.

2.3.2. Tahapan Pengadaan Tanah untuk Skala Kecil

Tahapan pengadaan tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tidak sepenuhnya berlaku atau dikecualikan terhadap pengadaan tanah skala kecil. Pengadaan tanah skala kecil merupakan kegiatan pengadaan tanah yang dilakukan di lahan yang luasnya tidak lebih dari 5 hektar. Pengadaan tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 harus menggunakan penetapan lokasi, sementara di peraturan pelaksanaannya, khusus untuk pengadaan tanah yang tidak lebih dari 5 hektar, Perpres Nomor 148 Tahun 2015 tidak mewajibkan permohonan penetapan lokasi. Sedangkan terkait dengan penilaian tanahnya menggunakan hasil penilaian jasa penilai.

Ketentuan bahwa tahapan pengadaan tanah dalam skala kecil dapat dilakukan langsung tanpa melalui tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2015 sebagaimana diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2015 Tentang Perubahan Kedua Atas

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 yaitu pada Pasal 53 ayat (3).

Aturan terkait dengan pengadaan tanah skala kecil terdapat dalam Perpres Nomor 148 Tahun 2015, yaitu pada pasal berikut:

1. Pasal 121 ayat (1) Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak.
2. Pasal 121 ayat (2) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan tata ruang wilayah.
3. Pasal 121 ayat (3) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak memerlukan penetapan lokasi.
4. Pasal 121 ayat (4) Penilaian tanah dalam rangka pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Instansi yang memerlukan tanah menggunakan hasil penilaian jasa penilai.

Selanjutnya dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2015 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012, terdapat aturan khusus untuk pengadaan tanah skala kecil yang memuat ketentuan sebagai berikut:

1. Pasal 53 ayat (1) Dalam rangka efisiensi dan efektifitas pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak.
2. Pasal 53 ayat (3) Pengadaan tanah yang dilakukan langsung, dapat dilakukan tanpa melalui tahapan penyelenggaraan pengadaan tanah yang diatur dalam UndangUndang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dan peraturan pelaksanaannya.

3. Pasal 53 ayat (4) Instansi yang memerlukan tanah menggunakan hasil penilaian jasa penilai dalam menentukan nilai jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.
4. Pasal 53 ayat (5) Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan sesuai dengan tata ruang wilayah.

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah, terdapat tahapan musyawarah penetapan ganti kerugian yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 pada pasal berikut:

- Pasal 37
 - 1) Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian.
 - 2) Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.
- Pasal 38
 - 1) Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan 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).
 - 2) Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.

Perolehan tanah yang dilakukan melalui Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24-26 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 jo. Pasal 41-44 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 didasarkan pada Penetapan Lokasi. Penetapan lokasi merupakan aspek perizinan dalam pengadaan tanah. Berdasarkan Pasal 1 angka 13 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 jo. Perpres Nomor

148 Tahun 2015 mengatur bahwa: “Penetapan lokasi adalah penetapan atas lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditetapkan dengan keputusan gubernur, yang dipergunakan sebagai izin untuk pengadaan tanah, perubahan penggunaan tanah, dan peralihan hak atas tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.”

2.4. Konsinyasi Dan Ganti Rugi

2.4.1 Pengertian Konsinyasi

Seiring dengan prioritas pembangunan infrastruktur pada pemerintahan Presiden Joko Widodo, kebutuhan atas lahan tanah sangat tinggi. Lahan dibutuhkan untuk pembangunan jalan, irigasi, dan proyek-proyek strategis nasional. Namun, dalam praktiknya, membebaskan lahan untuk kebutuhan pembangunan tidak semudah membalik telapak tangan. Faktanya, warga pemilih lahan tak selalu bersedia menyerahkan hak miliknya, atau karena harga yang ditawarkan dinilai pemilik tanah sangat rendah.

Kendala semacam itu sudah sering terjadi, dan sejak lama menjadi hambatan bagi pemerintah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Selama ini, jika tak tercapai kesepakatan antara pemerintah yang diwakili tim pengadaan dengan pemilik lahan, pemerintah menitipkan uang di Pengadilan Negeri setempat. Pasal 42 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyebutkannya secara eksplisit: “Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat”.

Orang awam dan beberapa penulis sering menyebut penitipan uang ganti rugi ke pengadilan itu sebagai konsinyasi (*Belanda: consignatie; Inggris: consign, consignment; Perancis: depot vonte*). Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia terbitan Pusat Bahasa (2015: 726), lema ‘konsinyasi’ mengandung lima pengertian: ⁵⁸

1. Larangan bagi tentara untuk meninggalkan kesatrian (dalam keadaan siaga);
2. Larangan meninggalkan tempat kerja karena harus siap bertugas sewaktu-waktu atau harus menyelesaikan tugas yang mendesak;

⁵⁸<https://www.hukumonline.com/stories/article/lt606432352f05a/konsinyasi-dan-penitipan-ganti-rugi-pengadaan-tanah-di-pengadilan> diakses internet 23-06-2021

3. Berkumpulnya sejumlah petugas di suatu tempat untuk menggarap pekerjaan secara intensif serta tidak dibenarkan meninggalkan tempat kerja selama kegiatan berlangsung;
4. Penitipan uang ke pengadilan (misalnya apabila penagih utang menolak menerima pembayaran); atau
5. Penitipan barang dagangan kepada agen atau orang untuk dijualkan dengan pembayaran kemudian; jual titip.

Pengertian keempat didalam kamus di atas berkaitan langsung dengan praktik hukum. Di sini, konsinyasi dipergunakan adanya konteks perjanjian utang piutang. Ketentuan konsinyasi dan diatur dalam Pasal 1404-1412 KUH Perdata. Berdasarkan ketentuan ini, dalam penawaran pembayaran tunai yang diikuti penyimpanan atau konsinyasi terjadi jika dalam suatu perjanjian kreditur tidak bersedia menerima prestasi yang diberikan debitur. Adanya Wanprestasi dari pihak kreditur itu disebut ‘mora kreditoris’.

2.4.2. Pengertian Ganti Rugi Dan Landasan Hukumnya

Pasal 1 angka 10 Undang-Undang 2 Tahun 2012 ganti rugi adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. 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 ke lokasi 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.⁵⁹

Adapun dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 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.

⁵⁹ Maria S.W. Sumardjono, 2008, “Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya”, Kompas, Jakarta, hlm. 200.

Bentuk ganti rugi di atas dapat disimpulkan bahwa ganti rugi yang diberikan oleh instansi Pemerintah hanya diberikan kepada faktor fisik semata. Namun demikian, seharusnya patut pula dipertimbangkan tentang adanya ganti rugi faktor-faktor non-fisik (immaterial). 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:

1. 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, benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah.

2. 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.

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 asset saja tidak mencukupi dan diusulkan untuk terlebih dahulu melakukan survai 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, berarti 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.

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengatur persyaratan yang harus dipenuhi untuk mengajukan Permohonan Penitipan Ganti Kerugian ditandatangani oleh Pemohon atau kuasanya dengan dilampiri dokumen pendukung sekurang-kurangnya berupa:⁶⁰

a. bukti yang berkaitan dengan identitas Pemohon:

- 1) dalam hal Pemohon instansi pemerintah, berupa fotocopy surat keputusan pengangkatan/ penunjukan/tugas pimpinan instansi pemerintah tersebut;
- 2) dalam hal Pemohon Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara/Daerah/badan hukum perdata lainnya, berupa fotocopy surat keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia tentang pengesahan badan hukum, foto copy keputusan pengangkatan orang yang mewakili badan hukum di Pengadilan serta fotocopy KTP atau kartu identitas lainnya yang sah.

b. fotocopy surat keputusan gubernur atau bupati/walikota tentang penetapan lokasi pembangunan yang menunjukkan Pemohon sebagai Instansi yang memerlukan tanah;

c. fotocopy dokumen untuk membuktikan Termohon sebagai pihak yang berhak atas objek pengadaan tanah;

d. fotocopy surat dari penilai atau penilai publik perihal nilai Ganti Kerugian;

e. fotocopy berita acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;

f. fotocopy salinan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dalam hal sudah terdapat putusan;

⁶⁰ Pasal 25 ayat (2) PERMA Nomor 3 Tahun 2016

- g. fotocopy surat penolakan Termohon atas bentuk dan/atau besar Ganti Kerugian berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian atau putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, jika telah ada;
- h. fotocopy dokumen surat gugatan atau keterangan dari panitera pengadilan yang bersangkutan dalam hal objek pengadaan tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian sedang menjadi objek perkara di pengadilan atau masih dipersengketakan kepemilikannya;
- i. fotocopy surat keputusan peletakan sita atau surat keterangan pejabat yang meletakkan sita dalam hal objek pengadaan tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang;
- j. fotocopy surat keterangan bank dan Sertifikat Hak Tanggungan dalam hal objek pengadaan tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian menjadi jaminan di bank.

Selain untuk melakukan penitipan Ganti Kerugian, penetapan lokasi juga diperlukan oleh pihak yang berhak atau kuasanya yang hadir ataupun tidak hadir yang menolak hasil musyawarah penetapan ganti kerugian untuk mengajukan keberatan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016, keberatan diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia oleh Pemohon Keberatan atau kuasanya yang memuat:

- a. identitas Pemohon Keberatan;
 - 1) dalam hal Pemohon Keberatan orang perseorangan, memuat nama, umur, tempat tinggal, dan pekerjaan Pemohon Keberatan dan/atau kuasanya;
 - 2) dalam hal Pemohon Keberatan badan hukum perdata, memuat nama badan hukum perdata, tempat kedudukan, identitas orang yang berwenang untuk mewakili badan hukum perdata tersebut di Pengadilan, dan/atau identitas kuasanya apabila diwakili kuasa;
 - 3) dalam hal Pemohon Keberatan instansi pemerintah, memuat nama instansi pemerintah, tempat kedudukan, pimpinan instansi yang bertindak untuk dan atas nama instansi pemerintah tersebut;
 - 4) dalam hal Pemohon Keberatan masyarakat hukum adat, memuat nama masyarakat hukum adat yang masih hidup, alamat masyarakat hukum adat, dan fungsionaris masyarakat hukum adat tersebut;
- b. identitas termohon keberatan, memuat:

- 1) nama dan tempat kedudukan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota; dan
 - 2) nama dan tempat kedudukan Instansi yang memerlukan tanah;
- c. penyebutan secara lengkap dan jelas penetapan lokasi pembangunan;
- d. penyebutan waktu dan tempat pelaksanaan serta berita acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian, dalam hal Pemohon Keberatan mempunyai dokumen berita acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;
- e. uraian yang menjadi dasar Keberatan:
- 1) kedudukan hukum Pemohon Keberatan sebagai pihak yang berhak;
 - 2) penjelasan pengajuan Keberatan masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian dalam hal Pemohon Keberatan mempunyai dokumen berita acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;
 - 3) alasan-alasan Keberatan menyebutkan secara jelas hal-hal yang pada pokoknya menerangkan bahwa bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian merugikan Pemohon Keberatan;
- f. hal pokok yang dimohonkan dalam permohonan:
- 1) mengabulkan Keberatan dari Pemohon Keberatan;
 - 2) menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian sesuai tuntutan Pemohon Keberatan;
 - 3) menghukum Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian Ganti Kerugian sesuai tuntutan Pemohon Keberatan;
 - 4) menghukum Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara.

Persyaratan tersebut merupakan syarat minimal yang harus dipenuhi pemohon keberatan dan pemohon penitipan Ganti Kerugian di pengadilan.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1. Pelaksanaan penerapan pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali

Beralihnya hak atas tanah kepada instansi yang memerlukan tanah dilakukan dengan memberikan Ganti Kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi. Nilai pengumuman penetapan lokasi adalah Penilai dalam menentukan Ganti Kerugian didasarkan nilai Objek Pengadaan Tanah pada tanggal pengumuman penetapan lokasi.

Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai menjadi dasar musyawarah penetapan ganti rugi. Dalam Pasal 35 UU No. 2 Tahun 2012 disebutkan bahwa apabila dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya. Yang dimaksud dengan "tidak lagi dapat difungsikan" adalah bidang tanah yang tidak dapat lagi digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula, misalnya rumah hunian yang terbagi sehingga sebagian lagi tidak dapat digunakan sebagai rumah hunian. Sehubungan hal tersebut, pihak yang menguasai/ memiliki tanah dapat meminta Ganti Kerugian atas seluruhnya.

Pengadaan tanah di Kabupaten Boyolali menggunakan dasar hukum Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Kepala BPN nomor 3 Tahun 2007 tentang petunjuk Pelaksanaan Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan tentang pengadaan tanah dibuat dengan tujuan untuk memudahkan pemerintah guna memperoleh tanah hak milik untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah diprakarsai oleh pemerintah jika menyangkut pembangunan untuk kepentingan umum.

Pemerintah melakukan tahapan-tahapan dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol kab Boyolali sesuai dengan Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2006 tentang pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 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. Tahapan-tahapan dalam Pengadaan Tanah untuk pembangunan jalan tol kab Boyolali adalah sebagai berikut :

1. Tahap Perencanaan

Tahap perencanaan pembangunan jalan tol Kab Boyolali sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 sebagai ketentuan pelaksanaan Perpres Nomor 65 Tahun 2006. Untuk memperoleh tanah yang akan digunakan sebagai pembangunan untuk kepentingan umum, khususnya pembangunan jalan tol Semarang- solo, instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam hal ini Departemen Pekerjaan Umum dan Direktorat Jendral Bina Marga harus menyusun proposal rencana pembangunan jalan tol terlebih dahulu. Lain halnya dengan aturan yang baru yaitu Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Perpres tersebut sebagai peraturan pelaksanaan dari UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dalam aturan yang baru Rencana Pengadaan Tanah disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah yang memuat maksud dan tujuan pembangunan, kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Prioritas Pembangunan, letak dan luas tanah yang dibutuhkan, gambaran umum status tanah, perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah, perkiraan jangka waktu pembangunan, perkiraan nilai tanah dan rencana penganggaran. Aturan perencanaan dibuat lebih rinci daripada Peraturan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2007 sebagai aturan pelaksana Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.

Dalam proposal rencana pembangunan jalan tol tersebut dijelaskan mengenai tujuan dari pembangunan jalan tol sebagai upaya untuk meningkatkan perekonomian, penghubung antar wilayah, meningkatkan aksesibilitas dan mobilitas, mendorong perkembangan wilayah, mendorong pertumbuhan sektor industri dan

pariwisata dan meningkatkan lapangan kerja serta mendorong pertumbuhan ekonomi secara menyeluruh.

2. Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol

Departemen Pekerjaan Umum dan Direktorat Jendral Bina Marga mengajukan proposal rencana pembangunan jalan tol ke Gubernur Jawa Tengah berdasarkan pertimbangan tata ruang, socialekonomi dan lingkungan, penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan tanah.

Permohonan penetapan lokasi pembangunan jalan tol Semarang – Solo, ruas Salatiga – Boyolali dilakukan sesuai dengan tahapan berikut: Pemohon, yaitu Direktur Jenderal Bina Marga Departemen Pekerjaan Umum mengajukan Surat Permohonan Penetapan Lokasi Pembangunan (SP2LP) kepada Gubernur Jawa Tengah.

- 1) Pemohon melengkapi permohonan ijin lokasi yang berisi :
 - a. Lokasi tanah yang dibutuhkan
 - b. Luas tanah yang dibutuhkan
 - c. Rencana penggunaan tanah pada saat permohonan diajukan
 - d. Uraian Rencana Proyek yang akan Dibangun Disertai Keterangan Mengenai Aspek Pembayaran dan Lamanya Pelaksanaan Pembangunan
- 2) Gubernur Jawa Tengah setelah menerima permohonan tersebut kemudian memerintahkan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Tengah untuk mengadakan Koordinasi dengan Ketua BAPPEDA Propinsi Jawa Tengah atau Dinas Tata Kota dan Instansi terkait untuk bersama-sama melakukan penelitian mengenai kesesuaian peruntukkan tanah yang dimohon dengan Rencana Tata Ruang Wilayah atau Perencanaan Ruang Wilayah dan Kota.

Melihat dari Permohonan Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan telah didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan terlebih dahulu melalui perencanaan ruang wilayah atau kabupaten Boyolali yang telah ada. Dengan demikian pengadaan tanah itu telah sesuai dengan Pasal 4 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006. Dalam Pasal 4 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 dijelaskan mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk

kepentingan umum hanya dapat dilaksanakan apabila berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan terlebih dahulu. Penetapan lokasi ini penting untuk diselaraskan dengan Rencana tata Ruang Wilayah agar dalam pembangunan dan penggunaannya nanti mendapat hasil yang maksimal.

Sementara itu dalam peraturan Presiden nomor 71 Tahun 2012 sebagai aturan pelaksanaan UU nomor 2 Tahun 2012, dokumen tentang perencanaan yang termasuk didalamnya penetapan lokasi dalam Pasal 6 harus mencakup survey sosial ekonomi, kelayakan lokasi, analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat, perkiraan nilai tanah, dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari pengadaan tanah dan pembangunan dan studi lain yang diperlukan. Hal berbeda dengan aturan sebelumnya, yaitu Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 sebagai aturan pelaksana Perpres nomor 65 Tahun 2006 yang memuat aturan penetapan lokasi lebih jelas dan tidak tercampur dengan aturan mengenai rencana pembangunan.

a. Tahap Tata Cara Pengadaan Tanah

1) Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Kab Boyolali

Tabel 1 Susunan Panitia Pengadaan Tanah

KEDUDUKAN DALAM PANITIA	KEDUDUKAN DALAM INSTANSI
Ketua Merangkap Anggota	Sekretaris Daerah Kabupaten Boyolali
Wakil Ketua Merangkap Anggota	Asisten Pemerintahan Sekda Kabupaten Boyolali
Sekretaris Merangkap Anggota	Kepala Kantor Pertanahan Kab. Boyolali
Anggota	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kab. Boyolali 2. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kab. Boyolali 3. Kepala Dinas Pertanian Kab. Boyolali 4. Kepala Bagian Pemerintahan Umum Setda Kab. Boyolali

Anggota Tidak Tetap	<ul style="list-style-type: none"> ○ Camat Banyudono, ○ Camat sawit ○ Kepala desa Banyudono, ○ Kepala desa Batan, ○ Kepala desa Kuwiran, ○ Kepala desa Sambon ○ Kepala desa Jembungan ○ Kepala desa Guwokajen, ○ Kepala desa Bendosari, ○ Kepala desa Jatirejo ○ Kepala desa Kateguhan.
---------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Tugas dari Panitia Pengadaan Tanah, yaitu :

- a) Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat;
- b) Menaksir dan mengusulkan besarnya ganti rugi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- c) Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan, dan dokumen yang mendukungnya;
- d) Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah;
- e) Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan pemerintah daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi;
- f) Menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada di atas tanah;
- g) Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah;

- h) Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali;
- i) Menyampaikan permasalahan disertai pertimbangan penyelesaian pengadaan tanah kepada Bupati apabila musyawarah tidak tercapai kesepakatan untuk pengambilan keputusan; dan
- j) Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah diatas telah sesuai dengan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan jalan tol boyolali.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 juncto Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang tertuang dalam Pasal14 peraturan tersebut, bahwa Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum harus dibentuk Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten / Kota dengan Keputusan Bupati / Walikota.

2) Penyuluhan Pembangunan Jalan Tol Kabupaten Boyolali

Proses pembebasan lahan diawali dengan melakukan komunikasi dengan masyarakat agar jangan sampai ada pihak yang merasa dirugikan. Komunikasi atau penyuluhan tersebut dilakukan dengan cara memberikan informasi secara dua arah dengan masyarakat Di Kecamatan dan Desa yang akan terkena pembangunan Jalan Tol. Penyuluhan tersebut dipandu oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah dan dihadiri anggota Panitia Pengadaan Tanah dan pejabat pemerintah yang membutuhkan tanah tersebut bersama-sama dengan warga masyarakat yang terkena proyek pembangunan. Materi penyuluhan disampaikan mengenai maksud dan tujuan pembangunan jalan tol kepada masyarakat. Penyuluhan ini dilakukan untuk mendapat pengertian dari masyarakat dalam rangka memperoleh kesedian dari para pemilik tanah untuk menyerahkan tanahnya.

3) Identifikasi dan Inventarisasi

Setelah dilakukan penyuluhan yang menyampaikan rencana pembangunan jalan tol telah diterima masyarakat, maka dilaksanakan identifikasi dan inventarisasi tanah yang meliputi kegiatan penunjukan batas, pengukuran bidang tanah dan bangunan, dan lain-lain. Hasil dari identifikasi dan inventarisasi dituangkan dalam peta bidang tanah

dan daftar yang memuat keterangan yang menyangkut subjek dan objek dalam pengadaan tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali. Setelah itu diumumkan di Kantor Desa / Kalurahan yang akan terkena pengadaan selama 7 hari.

Penyuluhan Pembangunan untuk membantu kelancaran pelaksanaan tugas Panitia Pengadaan Sekretaris Daerah Kabupaten Boyolali selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah.

Susunan Satuan Tugas adalah sebagai berikut :

Tabel 2 Susunan Satuan Tugas Inventarisasi Pembantu Panitia Pengadaan Tanah

NO	KEDUDUKAN DALAM SATGAS	KEDUDUKAN DALAM INSTANSI
1.	Koordinator	Kasubsi PPT pada Kantor Pertanahan Kab. Boyolali
	Anggota	1. Kepala Bidang Produksi dan Usaha Tani pada Dinas Pertanian Kab. Boyolali 2. Staff Dinas Tata Ruang Kab. Boyolali 3. Staf Dinas Pekerjaan Umum Kab. Boyolali 4. Staf Dinas Pekerjaan Umum Kab. Boyolali 5. Staf Dinas Pekerjaan Umum Kab. Boyolali

Sumber: P2T Kab. Boyolali

Tugas dari Satuan Tugas Inventarisasi, yaitu :

- a. Melaksanakan penelitian dan inventarisasi atas bidang tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- b. Memasang pengumuman hasil penelitian dan inventarisasi sebagaimana dimaksud dalam huruf; dan
- c. Melaksanakan tugas lain yang berhubungan dengan inventarisasi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan jalan tol

Satuan tugas yang kedua adalah satuan tugas sekretariat pembantu panitia pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan jalan tol

Tabel 3 Susunan Sekretariat Pembantu Panitia Pengadaan Tanah

NO	KEDUDUKAN DALAM SATGAS	KEDUDUKAN DALAM INSTANSI
1.	Koordinator	Kasubbag Administrasi Penataan Wilayah pada Bagian Pemerintahan Umum Setda Kab. Boyolali
2.	Anggota	1. Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Pada Kantor Pertanahan Kab. Boyolali 2. Kasubsi Pengukuran dan Pemetaan pada Kantor Pertanahan Ka.Boyolali 3. Staf Bagian Pemerintahan Umum Setda Kab. Boyolali

Sumber : Surat P2 T Kab. Boyolali

Adapun tugas-tugasnya meliputi :

- a. Membantu pekerjaan administrasi dan dokumentasi yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Jalan Tol;
- b. Menyiapkan rapat-rapat Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Jalan Tol;
- c. Membantu menyelenggarakan ketatausahaan/administrasi Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Jalan Tol; dan
- d. Melaksanakan tugas lain yang berhubungan dengan kesekretariatan dalam rangka Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Jalan Tol di Kabupaten Boyolali.

Satuan tugas terakhir yang dibentuk dalam pembangunan jalan tol adalah satuan tugas Di kecamatan-kecamatan pembantu panitia pengadaan tanah. Adapun tugas dari Satuan Tugas Kecamatan Pembantu Panitia Pengadaan Tanah, yaitu :

- a. Membantu pelaksanaan penelitian dan inventarisasi atas bidang tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang akan dilepaskan di tingkat kelurahan;
- b. Membantu tugas-tugas dari Satuan Tugas Inventarisasi dalam pelaksanaannya di lapangan di tingkat kelurahan;

- c. Membantu memasang pengumuman hasil inventarisasi di tingkat kelurahan; dan
- d. Membantu melaksanakan tugas lain yang berhubungan dengan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan jalan tol di tingkat kelurahan.

4) Penunjukan Lembaga Penilai Harga Tanah

Keberadaan lembaga penilai harga tanah (appraisal) sebagai pihak yang bertugas melakukan penilaian terhadap tanah yang akan digunakan untuk kepentingan umum sangat menentukan nilai ganti kerugian yang akan diterima oleh pemegang hak atas tanah. Penilaian harga dari lembaga appraisal yang telah ditunjuk akan digunakan sebagai dasar musyawarah penetapan nilai ganti kerugian.

Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Boyolali menunjuk sebuah Lembaga Penilai Harga Tanah yang telah ditetapkan oleh Bupati Boyolali untuk menilai harga tanah yang terkena proyek pembangunan jalan tol kabupaten Boyolali adalah Kantor Lembaga Penilai Harga Tanah yang sudah mendapat lisensi dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Dalam Pasal 4 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 dijelaskan mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilaksanakan apabila berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan terlebih dahulu. Penetapan lokasi ini penting untuk diselaraskan dengan Rencana tata Ruang Wilayah agar dalam pembangunan dan penggunaannya nanti mendapat hasil yang maksimal.

5) Penilaian Harga Tanah

Penilaian harga tanah dilakukan oleh lembaga penilai harga tanah yang telah ditunjuk dilakukan dengan melihat Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau dengan melihat dari nilai nyata dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan, dan dapat berpedoman pada variabel yaitu 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, dan faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah. Penilaian harga tanah di Desa-desa/Kelurahan yang terkena pemanunan jalan Tol di wilayah Kabupaten Boyolali ini dituangkan dalam Dokumen Appraisal tentang Laporan Akhir Penilaian Harga Tanah Ruas Jalan Tol Boyolali.

Oleh sebab itu penentuan nilai tanah didasarkan pada nilai pengganti yang ditetapkan oleh Pejabat Penilai Tanah yang hasil akhirnya dapat dimanfaatkan untuk memperoleh tanah dan bangunan yang semula dimiliki oleh yang bersangkutan atau mampu menghasilkan pendapat yang sama sebelum tanah tersebut diambilalih.⁶¹ 36

Sesuai dengan keputusan lembaga penilai harga tanah di ditetapkan harga ganti rugi tanah yang diklasifikasikan dalam tiga kelompok yang terdiri dari :

- 1) Kelompok Tanah Pekarangan 1
- 2) Kelompok Tanah Pekarangan 2
- 3) Kelompok Tanah Kebon 3
- 4) Kelompok Tanah Kebon 4
- 5) Kelompok Tanah Kebon 5.

Penilaian oleh Apraisal ini selalu dilakukan tiap bidang tanah di suatu wilayah administrasi, dukuh, desa atau kelompok bidang yang terkena pengadaan tanah.

6) Musyawarah Penetapan Besarnya Nilai Ganti Rugi

Penetapan ganti rugi melalui mekanisme musyawarah, sesuai Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Jo. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 dan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2007. Tujuan musyawarah adalah untuk mencapai kesepakatan. Kesepakatan para pihak berlaku sebagai UU bagi yang membuatnya seperti halnya diatur dalam Pasal 1320 Jo. Pasal 1338 KUH Perdata tentang Syarat sahnya Perjanjian dan asas kebebasan berkontrak. Dasar perhitungan ganti rugi yang dipergunakan dalam musyawarah adalah hasil Penilaian Lembaga / Tim Penilai Harga Tanah.

Musyawarah dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Lembaga Penilai Harga Tanah disampaikan kepada lembaga pertanahan untuk menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian. Apabila tidak tercapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian maka pemilik hak atas tanah dapat mengajukan keberatan disertai alasan-alasannya dalam waktu paling lama 120 hari setelah musyawarah tersebut dilaksanakan. Musyawarah

⁶¹ Maria S.W. Soemardjono, "Ganti kerugian dalam pengadaan tanah" dalam SKH Kompas 24 Maret 1994

dilakukan dalam 2- 3 kali pertemuan dengan pemilik tanah, dan apabila dalam tiap pertemuan untuk musyawarah ada sebagian pemilik yang belum bersedia atau belum sepakat atas besarnya ganti kerugian, maka dilakukan pendekatan persuasif personal yang belum mau menerima ganti kerugian.

Musyawarah dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum dilaksanakan antara pihak yang memerlukan tanah dengan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan. Musyawarah penentuan ganti kerugian ini dihadiri oleh panitia pengadaan tanah serta perwakilan dari warga yang tanahnya terkena proyek pembangunan jalan tol.

Dalam penentuan nilai ganti rugi dilaksanakan musyawarah sebanyak 2-3 kali, sedangkan untuk warga yang menolak hasil dari musyawarah bisa mengajukan keberatan disertai alasan-alasannya sebelum tenggat waktu yang ditentukan habis. Setiap Hasil Musyawarah dituangkan dalam Berita Acara Musyawarah Harga Tanah, Bangunan dan Tanaman.

7) Keputusan Panitia Pengadaan Tanah tentang Bentuk dan Besarnya Ganti Rugi Parsial Tanah, Bangunan dan Tanaman

Bentuk dan besarnya ganti rugi parsial tanah, bangunan dan tanaman untuk pembangunan jalan tol Boyolali diperoleh dari hasil beberapa kali musyawarah, yaitu sesuai dengan Berita Acara Musyawarah Harga Tanah, Bangunan dan Tanaman .Setelah Pejabat Pembuat Komitmen Kegiatan Pengadaan Tanah jalan tol Boyolali dan Panitia Pengadaan Tanah dengan warga yang terkena proyek jalan tol mencapai kesepakatan dalam musyawarah kesepakatan harga tanah, bangunan dan tanaman untuk selanjutnya Panitia Pengadaan Tanah membuat keputusan mengenai penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian parsial tanah, bangunan dan tanaman untuk kepentingan pembangunan jalan tol. Penetapan tersebut dituangkan dalam Keputusan Panitia Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Boyolali.

8) Pembayaran Ganti Kerugian

Pembayaran ganti rugi pembebasan lahan proyek tol Semarang- Solo Ruas Salatiga-Boyolali Panitia Pengadaan Tanah (P2T) menyelesaikan proses kelengkapan administratif pemilik lahan tersebut.

Pembayaran ganti rugi dituangkan dalam Berita Acara Pembayaran Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Atas Tanah, Bangunan dan Tanaman. Pengaturan mengenai ganti rugi terdapat dalam Bagian Ketiga Perpres Nomor 65 Tahun 2006. Dalam pasal 13 bentuk ganti rugi dapat berupa uang, dan/atau tanah pengganti, dan/atau pemukiman kembali, dan/atau gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian serta bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Pemilik hak atas tanah wajib diberikan imbalan yang layak berupa uang, fasilitas atau tanah pengganti sehingga keadaan sosial-ekonominya tidak merosot atau menurun. ganti kerugian untuk tanah dan bangunan maupun tanaman yang terkena pembangunan jalan tol Kabupaten Boyolali telah disetujui bahwa bentuk ganti kerugian yang diterima warga berupa uang.

9) Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah, Bangunan dan Tanaman

Dalam pelepasan dan penyerahan hak ini sebelumnya pemilik hak atas tanah membuat surat pernyataan pelepasan hak. Pembuatan surat pernyataan oleh pemegang hak yang sah digunakan sebagai bukti bahwa pemilik tanah benar-benar menyerahkan hak atas tanah kepada Pejabat Pembuat Komitmen Kegiatan Pengadaan Tanah Jalan Tol Direktorat Jendral Bina Marga selaku pihak yang memerlukan tanah.

Surat pelepasan hak tersebut memuat pernyataan Pihak Pertama yang merupakan pemilik hak atas tanah dengan Pejabat Pembuat Komitmen Kegiatan Pengadaan Tanah sebagai Pihak Kedua. Pernyataan tersebut antara lain berisi kesediaan Pihak Pertama melepaskan hak atas tanah dan benda-benda lain yang berada di atasnya, luas tanah yang dilepaskan, pernyataan bahwa telah menerima uang ganti rugi atas tanahnya dari Pihak Kedua sesuai dengan hasil musyawarah bersama dan penyerahan surat-surat yang berhubungan dengan kepemilikan tanah yang dilepaskan kepada Pihak Kedua.

Setelah pemilik hak atas tanah membuat surat pernyataan pelepasan hak selanjutnya pihak kedua membuat berita acara pelepasan hak atas tanah. Pelepasan hak dituangkan dalam Berita Acara Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah, Bangunan dan Tanaman Yang Diperuntukkan Pembangunan Jalan Tol Dalam peraturan pelaksanaan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 dijelaskan bahwa pelepasan hak dilaksanakan bersamaan dengan diberikannya pembayaran dan penerimaan ganti rugi dalam bentuk uang.

10) Gambaran Umum Pelaksanaan Pembayaran Uang Ganti Rugi

Gambaran umum kegiatan dan pelaksanaan pembayaran Uang Ganti Rugi (UGR) dimulai melalui tahapan Verivikasi I sampai pembayaran ganti rugi meliputi :

- a. Pencocokan Data hasil inventarisasi data-data yang berasal dari:
 - o Badan Pertanahan Nasional, meliputi luas tanah yang terkena proyek jalan tol;
 - o Dinas Pekerjaan Umum, meliputi data-data bangunan yang terkena proyek jalan tol;
 - o Dinas Pertanian, yang terdiri dari data-data tanaman yang terkena jalan tol.
- b. Pengecekan berkas persyaratan UGR yang meliputi :
 - o Kepemilikan tanah yang dibuktikan dengan Surat Hak Milik, Letter C dan sebagainya;
 - o Pajak Bumi dan Bangunan tahun terakhir;
 - o Identitas calon penerima UGR yang dapat dibuktikan dengan Kartu Tanda Penduduk, Surat Izin Mengemudi dan sebagainya;
 - o Data pendukung lain.

Jika dalam Verivikasi I terdapat komplain dikarenakan ketidakcocokan data hasil inventarisasi dengan kondisi yang sebenarnya maka dapat dilakukan pengecekan ulang di lapangan dengan didampingi oleh satuan petugas Desa meliputi pengecekan luas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional serta bangunan dan tanaman oleh Pejabat Pembuat Komitmen (PPK). Jika data tersebut sudah benar selanjutnya masuk tahap Input Data yang dilakukan dengan merevisi data-data inventarisasi awal dengan hasil Verivikasi I dalam bentuk Daftar Nominatif yang meliputi data tanah yang terdiri dari luas total, luas yang terkena proyek jalan tol dan sisatanah, serta data bangunan dan tanaman. Masyarakat yang terkena proyek melengkapi berkas pendukung untuk diberikan UGR.

Tahap selanjutnya setelah input data adalah Verivikasi 2 dimana disini disampaikan daftar nominatif berikut nilai yang akan diterima dengan calon penerima UGR yang meliputi luas tanah yang terkena tol, bangunan yang terkena tol dan tanaman yang terkena tol. Dalam Verivikasi 2 juga disampaikan mengenai finalisasi berkas kelengkapan data terhadap calon penerima UGR serta penandatanganan Surat Pernyataan. Penyampaian hasil tersebut disampaikan langsung kepada calon penerima UGR, jika ditolak oleh calon penerima maka akan dikembalikan lagi ke tahap

Verifikasi 2, dan jika diterima oleh calon penerima UGR maka masuk ke tahap selanjutnya yaitu pengajuan UGR. Dalam tahap Pengajuan UGR disertai dengan :

- 1) Persetujuan Panitia Pengadaan Tanah beserta lampiran;
- 2) Surat Kesepakatan PPK dan Bank yang ditunjuk;
- 3) Surat Permohonan Pengelolaan Dana;
- 4) Standing Instruction;
- 5) Surat Permohonan Buku Tabungan;
- 6) Surat Balasan Bank beserta lampiran;
- 7) Surat Keputusan PPK beserta lampiran;
- 8) Surat Permintaan Pembayaran beserta lampiran.

Jika sudah lengkap maka Satuan Kerja Inventarisasi dan Pengadaan Lahan akan menunjuk Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara (KPPN) untuk mengadakan pemberian UGR bersama Bank yang ditunjuk. Selanjutnya warga yang mendapat UGR akan menerima uang ganti rugi dalam bentuk tabungan.

Pelaksanaan pembayaran ganti kerugian telah sesuai dengan prosedur pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum yang ada di Indonesia. Aturan mengenai pengadaan tanah tersebut dituangkan dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 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 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 sebagai aturan pelaksanaannya.

3.2. Permasalahan-permasalahan yang diadapi dalam Pelaksanaan penerapan pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Boyolali menyebutkan sebanyak 1.087 bidang tanah milik warga di Kabupaten Boyolali, Jawa Tengah, yang harus dibebaskan, karena terkena proyek jalan Tol .Dari 1.087 bidang tanah yang terkena proyek jalan tol di Boyolali hingga saat ini, baru sekitar 130 bidang tanah yang dilakukan proses

pembebasan.⁶² Kasten Situmorang saat memimpin musyawarah tersebut mengatakan untuk memberitahu kepada pemilik bidang tanah yang terkena proyek jalan Tol. Setiap pemilik bidang tanah yang terkena jalan tol, mendapat informasi tertulis rincian hasil yang sudah dilakukan oleh tim appraisal atau tim menilai pembebasan lahan.

Pemilik bidang tanah yang menerima hasil penilaian tim appraisal bisa langsung menandatangani berita acara kesepakatan nilai ganti rugi tanah. Jika pemilik bidang yang masih ragu, dan masih meneliti luas tanahnya dapat menanyakan langsung kepada panitia. Jika pemilik lahan tidak sepakat, kata Kasten Situmorang, dapat menyampaikan keberatan dengan tenggang waktu 14 hari. Namun, pemilih tanah yang terkena proyek jalan tol hingga acara musyawarah kedua ini, di Desa Kuwiran belum ada yang keberatan masalah harganya. "Jumlah di Boyolali lahan yang harus dibebaskan sebanyak 1.087 bidang tanah. Seluruh bidang tanah itu, telah selesai di ukur dan dinilai oleh tim appraisal," kata Kasten.

Namun, realisasi untuk proses ganti rugi baru di wilayah Desa Kuwiran Banyudono sekitar 130 bidang tanah. Musyawarah ganti rugi lahan akan berjalan terus, dan targetnya tahun depan sudah selesai pembebasan lahannya. "Proses ganti rugi tol di Boyolali hingga kini berjalan lancar. Hal itu, berkat kesadaran masyarakat pentingnya akses jalan tol untuk meningkatkan ekonomi cukup tinggi," kata Kasten. Bahkan, masyarakat pemilihan lahan yang terkena proyek jalan tol ganti rugi juga banyak keuntungan dari pada menjual langsung kepada orang lain. Harga tanah menjadi jauh lebih mahal dari pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Selain itu, pemilik lahan jika jual beli tanah biasa dikenakan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dan Pajak penghasilan (PPh), tetapi dalam pembebasan lahan ini tidak ada. Masyarakat akan mendapat BPHTB tambahan jika membeli tanah baru lagi. Bahkan, Pemerintah sudah menyiapkan uang dengan masa tunggu, dan biaya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peraturan tentang pengadaan tanah dibuat dengan tujuan untuk memudahkan pemerintah guna memperoleh tanah hak milik untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah diprakarsai oleh pemerintah jika menyangkut pembangunan untuk kepentingan umum.

⁶²kata Kepala BPN Kabupaten Boyolali Kasten Situmorang, disela acara "Musyawarah Penetapan Ganti Rugi Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Solo-Jogjakarta", di Balai Desa Kuwiran, Kecamatan Banyudono Boyolali.

Batas Wilayah <u>Kabupaten Boyolali</u>			
Simpang Susun Boyolali	482	Mojosongo	Boyolali
Gerbang Tol Boyolali			Klaten Yogya
JALAN TOL SEMARANG-SOLO Batas Operasional PT Trans Marga Jateng <i>Jalan Tol Berawal/Berakhir</i>			
JALAN TOL SOLO-NGAWI Batas Operasional PT Jasa Marga Solo-Ngawi <i>Jalan Tol Berawal/Berakhir</i>			
Batas Wilayah <u>Kabupaten Boyolali</u> <u>Kecamatan Banyudono</u>			

Daerah yang terkena Jalan tol ruas Solo - Yogya ada 9 desa di dua kecamatan di Boyolali, yakni 2 kecamatan tersebut :

No	Kecamatan	Desa
1	Banyudono	<ul style="list-style-type: none"> ○ Banyudono, ○ Batan, ○ Kuwiran, ○ Sambon ○ Jembungan.
2	Sawit	<ul style="list-style-type: none"> ○ Guwokajen, ○ Bendosari, ○ Jatirejo ○ Kateguhan.

Kemudian di Kecamatan Sawit Total ada sekitar 1.043 bidang tanah yang bakal terkena proyek ini. Selain lahan warga, juga terdapat sejumlah fasilitas umum yang bakal terkena. Kemudian Kantor Polsek Banyudono, Kantor dan Balai Desa Kuwiran, PAUD Pertiwi Kuwiran, SDN Kuwiran, Kantor Desa Guwokajen dan SDN Kateguhan.

Persiapan awal sosialisasi, kata Widodo Munir, pihak desa sudah diminta untuk menyiapkan dan menjelaskan ke warga. Seperti substansi yang bakal dapat ganti rugi adalah pemilik tanah yang sebenarnya."Misalnya, tanah itu sertifikatnya atas nama A. Tetapi sudah dijual ke B, ke C, maka yang dapat (ganti rugi) ya C. Terus yang diganti rugi itu luas senyatanya, bukan luas di tulisannya sertifikat. Jadi misal di sertifikat itu 50 meter persegi, tapi nyatanya 40 meter persegi, ya yang 40 meter persegi itu. Atau di sertifikat 50 tetapi nyata 60, ya yang dibayar yang 60 itu. Nanti akan diukur ulang,"⁶³

Pembangunan jalan tol mulai digarap. Terlihat pengukuran tanah mulai dilakukan. Meski demikian, ganti rugi tanah belum diterima warga terdampak. Dari pantauan, proyek tol Solo-Jogja di Desa Kuwiran dan Desa Jembungan, Banyudono dimulai. Alat berat mulai meratakan dan melakukan pengukuran tanah. Selain itu, sebagian warga di dua desa tersebut mulai membongkar rumah yang diterjang proyek.

Salah seorang warga Jembungan, Banyudono, Rabu, mengaku masih menunggu proses pencairan uang ganti rugi. Sawah milik orang tuanya terkena imbas jalan tol seluas 60 meter persegi. Sawah tersebut dihargai Rp 1,1 juta per meter persegi. Memang masih banyak yang menunggu cairnya ganti rugi. Saya sendiri dapat Rp 1,1 juta tiap meter persegi. Tapi masih tunggu pencairan," terangnya,

Kepala Desa Jembungan, Suwarno mangamini masih ada warga yang belum mendapatkan ganti rugi. Warga masih menunggu proses pencairan dan beberapa sudah melakukan pembongkaran rumah yang terdampak jalan tol Solo – Jogja."Memang belum semua dapat ganti rugi, jadi masih menunggu. Khususnya untuk tanah pesawahan memang belum semua cair," terangnya.Suwarno menambahkan, baru pemilik rumah yang terdampak jalan tol yang sudah menerima ganti rugi. Agar warga bisa segera membangun rumah baru. Beberapa warga yang rumahnya terdampak memiliki segera membangun di tanah pekarangan miliknya yang masih kosong. "Sehingga tetap masih bisa menyatu dengan tetangganya yang dulu. Tapi ada juga yang membeli tanah kavling," imbuhnya.

Sementara itu Kades Guwokajen, Banyudono Evi Nurdina mengatakan belum ada proses ganti rugi tol pada warganya yang terdampak. Sebab masih proses penghitungan ganti rugi oleh tim appraisal. Ada sekitar 100 bidang tanah yang terdampak."Untuk Desa Guwokajen masih cukup lama Pencairan ganti rugi, Ada sekitar 100 an bidang tanah yang terkena proyek tol di sini," singkatnya.

⁶³Asisten II Setda Boyolali, Widodo Muniru Ahmadi

3.3. Dampak hukum Pelaksanaan penerapan pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali

Pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diatur dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dalam pelaksanaannya bukan perkara yang mudah untuk mewujudkan keadilan dalam pemberian ganti kerugian karena masalah yang menyangkut tanah merupakan masalah yang sensitif yang menyangkut rakyat. Dibutuhkan komunikasi yang baik antara pemerintah dengan masyarakat agar tidak terjadi persoalan yang dapat menghambat pelaksanaan pembangunan.

Pandangan keadilan dalam hukum nasional bersumber pada dasar negara yaitu Pancasila yang mana sila kelima berbunyi keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Pancasila sebagai dasar negara atau falsafah negara sampai sekarang tetap dipertahankan dan penting bagi Indonesia. Dalam konsep keadilan sosial terkandung pengakuan akan martabat manusia yang memiliki hak-hak yang sama yang bersifat asasi. Keadilan sosial adalah keadaan dalam mana kekayaan dan sumberdaya suatu negara didistribusikan secara adil kepada seluruh rakyat. Hal ini berbeda dengan konsep keadilan hukum yang biasa dipaksakan berlakunya melalui proses hukum. Keadilan sosial bukan sekadar berbicara tentang keadilan dalam arti tegaknya peraturan perundang-undangan atau hukum, tetapi berbicara lebih luas tentang hak warga negara dalam sebuah negara. Subjek utama keadilan adalah struktur dasar masyarakat, atau lebih tepatnya cara lembaga-lembaga sosial utama mendistribusikan hak dan kewajiban fundamental serta menentukan pembagian keuntungan dari kerja sama sosial.

Pemerintah harus berhati-hati dalam menentukan nilai ganti rugi yang akan diberikan kepada masyarakat yang terkena proyek pembangunan. Masalah yang banyak dijumpai dalam pengadaan tanah adalah mengenai nilai ganti rugi. Harga tanah dinilai oleh tim appraisal pemerintah dengan merujuk pada Nilai Jual Obyek Pajak sesuai dengan Pasal 15 Ayat (1) Perpres Nomor 65 Tahun 2006 yang menyatakan dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian

Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia. Sementara untuk nilai jual bangunan ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan dan nilai jual tanaman ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian. Meskipun demikian, masyarakat tetap mempunyai pandangan lain mengenai pantas tidaknya nilai ganti kerugian tersebut.

Pada pelaksanaan ganti kerugian di Kabupaten Boyolali, nilai ganti rugi berdasarkan perhitungan tim penilai (appraisal) dan hasil akhir pembayaran yang disepakati baik oleh Panitia Pengadaan Tanah dengan para pemilik tanah Secara umum pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum hanya menyangkut kerugian materil saja dengan cukup memberikan ganti kerugian dalam bentuk uang. Tetapi nilai tersebut tidak bisa dijadikan acuan tercapainya keadilan. Masyarakat yang menggantungkan hidup dengan bercocok tanam harus merelakan lahannya untuk pembangunan, sementara uang yang diberikan hanya dilihat dari harga tanah tersebut. Lalu mengenai bagaimana kelanjutan dari mata pencaharian penduduk tersebut yang sebelumnya bercocok tanam harus rela berganti dengan yang lain kurang diperhatikan.

Ada kalanya dengan uang ganti rugi yang diberikan perekonomian masyarakat menjadi lebih sejahtera. Uang tersebut dapat digunakan untuk pembangunan pemukiman kembali serta sebagai modal dalam membangun perekonomiannya. Tetapi jika uang ganti rugi tidak mencukupi maka bisa dikatakan keadilan yang diberikan dalam bentuk uang tersebut sangatlah kurang. Keadilan formal memang telah tercapai dalam pemberian ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol. Masyarakat menerima nilai ganti rugi yang telah ditetapkan pemerintah sesuai dengan Berita Acara Musyawarah Kesepakatan Harga Tanah, Bangunan dan Tanaman Tanpa melihat apakah keadilan sosial atau keadilan formal yang dicapai maka dapat dikatakan pemberian ganti kerugian tersebut adalah adil. Hal tersebut bisa dilihat dari adanya penerimaan publik atas peraturan-peraturan yang mengatur hak dan kewajiban bagi segenap anggota masyarakat, artinya meskipun menganut konsep keadilan yang berbeda-beda masyarakat secara keseluruhan selalu bisa membedakan dengan jelas antara yang adil dan yang tidak adil.

BAB IV

PENUTUP

4.1 KESIMPULAN

1. Bagaimana Pelaksanaan penerapan pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali

Beralihnya hak atas tanah kepada instansi yang memerlukan tanah dilakukan dengan memberikan Ganti Kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi. Nilai pengumuman penetapan lokasi adalah Penilai dalam menentukan Ganti Kerugian didasarkan nilai Objek Pengadaan Tanah pada tanggal pengumuman penetapan lokasi.

Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai menjadi dasar musyawarah penetapan ganti rugi. Dalam Pasal 35 UU No. 2 Tahun 2012 disebutkan bahwa apabila dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya. Yang dimaksud dengan "tidak lagi dapat difungsikan" adalah bidang tanah yang tidak dapat lagi digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula, misalnya rumah hunian yang terbagi sehingga sebagian lagi tidak dapat digunakan sebagai rumah hunian. Sehubungan hal tersebut, pihak yang menguasai/ memiliki tanah dapat meminta Ganti Kerugian atas seluruhnya.

Pengadaan tanah di Kabupaten Boyolali menggunakan dasar hukum Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Kepala BPN nomor 3 Tahun 2007 tentang petunjuk Pelaksanaan Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan tentang pengadaan tanah dibuat dengan tujuan untuk memudahkan pemerintah guna memperoleh tanah hak milik untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah diprakarsai oleh pemerintah jika menyangkut pembangunan untuk kepentingan umum.

2. Permasalahan-permasalahan yang dihadapi dalam Pelaksanaan penerapan pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali.

Kendala yang dihadapi untuk membebaskan tanah yang belum terealisasi adalah belum adanya kesepakatan antara pemilik tanah dengan Panitia karena pemilik minta harga tanah melebihi dari harga yang telah ditetapkan oleh Panitia berdasarkan penghitungan Apraisal. Pembayaran ganti rugi dituangkan dalam Berita Acara Pembayaran Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Atas Tanah, Bangunan dan Tanaman.

Pandangan keadilan dalam hukum nasional bersumber pada dasar negara yaitu Pancasila yang mana sila kelima berbunyi keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Pancasila sebagai dasar negara atau falsafah negara sampai sekarang tetap dipertahankan dan penting bagi Indonesia. Dalam konsep keadilan sosial terkandung pengakuan akan martabat manusia yang memiliki hak-hak yang sama yang bersifat asasi. Keadilan sosial adalah keadaan dalam mana kekayaan dan sumberdaya suatu negara didistribusikan secara adil kepada seluruh rakyat. Hal ini berbeda dengan konsep keadilan hukum yang biasa dipaksakan berlakunya melalui proses hukum.

3. Dampak hukum Pelaksanaan penerapan pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Boyolali

Pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diatur dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dalam pelaksanaannya bukan perkara yang mudah untuk mewujudkan keadilan dalam pemberian ganti kerugian karena masalah yang menyangkut tanah merupakan masalah yang sensitif yang menyangkut rakyat. Dibutuhkan komunikasi yang baik antara pemerintah dengan masyarakat agar tidak terjadi persoalan yang dapat menghambat pelaksanaan pembangunan.

Pandangan keadilan dalam hukum nasional bersumber pada dasar negara yaitu Pancasila yang mana sila kelima berbunyi keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Pancasila sebagai dasar negara atau falsafah negara sampai sekarang tetap dipertahankan

dan penting bagi Indonesia. Dalam konsep keadilan sosial terkandung pengakuan akan martabat manusia yang memiliki hak-hak yang sama yang bersifat asasi. Keadilan sosial adalah keadaan dalam mana kekayaan dan sumberdaya suatu negara didistribusikan secara adil kepada seluruh rakyat. Hal ini berbeda dengan konsep keadilan hukum yang biasa dipaksakan berlakunya melalui proses hukum. Keadilan sosial bukan sekadar berbicara tentang keadilan dalam arti tegaknya peraturan perundang-undangan atau hukum, tetapi berbicara lebih luas tentang hak warga negara dalam sebuah negara. Subjek utama keadilan adalah struktur dasar masyarakat, atau lebih tepatnya cara lembaga-lembaga sosial utama mendistribusikan hak dan kewajiban fundamental sertamenentukan pembagian keuntungan dari kerja sama sosial.

Pada pelaksanaan ganti kerugian di Kabupaten Boyolali, nilai ganti rugi berdasarkan perhitungan tim penilai (appraisal) dan hasil akhir pembayaran yang disepakati baik oleh Panitia Pengadaan Tanah dengan para pemilik tanah Secara umum pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum hanya menyangkut kerugian materil saja dengan cukup memberikan ganti kerugian dalam bentuk uang. Tetapi nilai tersebut tidak bisa dijadikan acuan tercapainya keadilan. Masyarakat yang menggantungkan hidup dengan bercocok tanam harus merelakan lahannya untuk pembangunan, sementara uang yang diberikan hanya dilihat dari harga tanah tersebut. Lalu mengenaibagaimana kelanjutan dari mata pencaharian penduduk tersebut yang sebelumnya bercocok tanam harus rela berganti dengan yang lain kurang diperhatikan.

Ada kalanya dengan uang ganti rugi yang diberikan perekonomian masyarakat menjadi lebih sejahtera. Uang tersebut dapat digunakan untuk pembangunan pemukiman kembali serta sebagai modal dalam membangun perekonomiannya. Tetapi jika uang ganti rugi tidak mencukupi maka bisa dikatakan keadilan yang diberikan dalam bentuk uang tersebut sangatlah kurang. Keadilan formal memang telah tercapai dalam pemberian ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol. Masyarakat menerima nilai ganti rugi yang telah ditetapkan pemerintah sesuai dengan Berita Acara Musyawarah Kesepakatan Harga Tanah, Bangunan dan Tanaman Tanpa melihat apakah keadilan sosial atau keadilan formal yang dicapai maka dapat dikatakan pemberian ganti kerugian tersebut adalah adil

4.2. SARAN

Pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum mengandung beberapa prinsip yang harus diperhatikan dan ditaati agar pelaksanaannya mencapai tujuan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, antara lain:

1. Prinsip Musyawarah

Walaupun pengadaan tanah diselenggarakan untuk kepentingan umum, namun pelaksanaannya harus berdasarkan musyawarah antara instansi pemerintah yang akan membangun dengan pemilik atau penguasa tanah. Pengadaan tanah berbeda dengan pencabutan atas tanah yang dipaksakan walaupun tanpa musyawarah, apalagi untuk kebutuhan mendesak (Pasl 18 UUPA).

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa tiada pengadaan tanah tanpa musyawarah. Karena itu, pengadaan tanah berbasis pada kesepakatan, tanpa kesepakatan pada prinsipnya tidak ada pengadaan tanah. Kesepakatan dimaksud adalah kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.

Jika tidak ada kesepakatan maka salah satu pihak tidak boleh melakukan penitipan pembayaran (konsinyasi) ke pengadilan negeri. Dalam hal ini berarti konsinyasi dikenal dalam hukum perdata, bukan dalam lapangan hukum publik. Berdasarkan hal itu, penggunaan lembaga konsinyasi dalam pengadaan tanah adalah tidak kontekstual.

2. Prinsip Kepentingan Umum

Pengadaan tanah hanya dilakukan untuk kepentingan umum, jika kegiatan pembangunan tersebut bukan untuk kepentingan umum, maka yang bersangkutan harus mengurus kepentingannya sendiri dengan menghubungi pemilik tanah secara langsung, tanpa bantuan panitia. Oleh karena itu, pengertian kepentingan umum menjadi hal yang sangat penting ditegaskan dalam undang-undang.

3. Prinsip Pelepasan atau Penyerahan Hak Atas Tanah

Karena pengadaan tanah tidak boleh dipaksakan, maka pelaksanaannya harus berdasarkan pelepasan hak atas tanah dari pemegang hak. Pengadaan tanah hanya bisa dilakukan jika pemegang hak bersedia melepaskan haknya dalam arti memutuskan

hubungan hukum antara dia dengan tanahnya, untuk selanjutnya diserahkan ke negara untuk dibangun.

Kesediaan ini biasanya dinyatakan setelah yang bersangkutan menerima ganti kerugian yang layak sesuai kesepakatan. Jika ada pemegang hak yang dengan sukarela memberikan tanah untuk pembangunan tanpa ganti kerugian, maka pengadaan tanah seperti itu dilakukan melalui penyerahan hak. Jadi dapat dikatakan tiada pengadaan tanah seperti itu dilakukan melalui penyerahan hak. Jadi dapat dikatakan tiada pengadaan tanah tanpa pelepasan hak, atau tidak boleh pengadaan tanah dengan pencabutan hak.

4. Prinsip penghormatan terhadap Hak Atas Tanah

Setiap pengadaan tanah harus menghormati keberadaan hak atas tanah yang akan dijadikan tempat pembangunan. Oleh karena itu, setiap hak atas tanah baik yang sudah bersertifikat maupun belum atau tanah adat, wajib dihormati. Sekecil apapun hak orang atas tanah tersebut harus dihargai. Penghormatan itu tidak saja berlaku terhadap tanah yang dilepaskan haknya langsung untuk pembangunan, termasuk juga hak atas tanah yang terpengaruh oleh kegiatan pembangunan.

5. Prinsip Ganti Kerugian

Pengadaan tanah dilakukan wajib atas dasar pemberian ganti kerugian yang layak kepada pemegang hak berdasarkan kesepakatan dalam prinsip musyawarah. Tiada pengadaan tanah tanpa ganti kerugian. Oleh karena itu penentuan bentuk dan besar ganti kerugian juga merupakan aspek penting dalam pengadaan tanah. Oleh karenanya pemberian ganti rugi harus mampu meningkatkan kesejahteraan pelepas hak secara ekonomi.

6. Prinsip Rencana Tata Ruang

Karena pembangunan untuk kepentingan umum ditujukan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat maka pelaksanaannya harus taat terhadap rencana tata ruang wilayah setempat.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Ali, Zainuddin. 2014. Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Sinar Grafika.
- Amiruddin, Zainal Asikin. 2010. Pengantar Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Rajawali Pers.
- Arikunto, Suharsimin. 2006. Prosedur Penelitian. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Asri, Benyamin, Thabrani Asri. 1987. Tanya Jawab Pokok-Pokok Hukum Perdata dan Hukum Agraria. Bandung: CV. ARMICO.
- B. Miles, Matthew, A. Michael Huberman. 2007. Analisis Data Kualitatif. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Danim, Sudarwan. 2002. Menjadi Peneliti Kualitatif. Bandung: CV. Pustaka Setia.
- Halim, Ridwan. 1985. Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Harsono, Boedi. 1971. Sedjarah Penjusunan isi dan pelaksanaannya Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Djambatan. . 2008. Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Djambatan.
- Iskandar, Mudakir. 2010. Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum. Jakarta: Jala Permata Aksara.
- Kartono, Kartini. 1996. Pengantar Metodologi Riset Sosial. Bandung: Mandar Maju.
- Moleong, Lexy. 2007. Metodologi Penelitian Kualitatif. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya
- Noor, Aslan. 2006. Konsepsi Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia. Bandung: CV Mandar Maju. 
- Parlindungan, A.P. 1990. Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah. Bandung: Mandar Maju.
- S.W, Maria. 2009. Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya. Jakarta: PT. Kompas. . 2006. Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi dan Implementasi. Jakarta : Kompas.
- Salindeho, John. 1993. Masalah Tanah Dalam Pembangunan. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sitorus, Oloan, Zaki Sierrad, 2006. Hukum Agraria Di Indonesia, Konsep Dasar dan Implementasi. Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Soekanto, Soerjono. 2013. Penelitian Hukum Normatif. Jakarta: Rajawali Pers.
- Soimin, Sudaryo. 1994. Status Hak dan Pembebasan Tanah. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sumardjono, Maria.1990. Kriteria penentuan Kepentingan Umum dan Ganti Rugi dalam Kaitannya dengan Penggunaan Tanah. Makalah pendukung pada seminar

Pertanahan dalam Rangka Peringatan Tri Dasawarsa UUPA, Diselenggarakan oleh BPN. Jakarta.

Sunarno. 2002. Tinjauan Yuridis-Kritis terhadap Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan, Disampaikan dalam seminar dosen FH-MY, Februari 2002, dalam <http://www.ummy.ac.id/download/agraria%201.PDF>, dalam Adrian Sutedi, Sinar Grafika, Jakarta.

Supriadi. 2009. Hukum Agraria. Jakarta: Sinar Grafika.

Sutedi, Adrian. 2008. Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan. Jakarta: Sinar Grafika.

Wignjodipoero, Soerojo. 1988. Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat. Jakarta: CV. Haji Masagung.

B. Jurnal Dan Makalah

Waskito Jati, Luthfi. 2012. Proses Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Pembangunan Jalan di Kabupaten Semarang. Jurnal Universita Negeri Semarang.

Aprizka Mandauwing, Ocky. 2011. Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Semarang-Ungaran Dilihat Dari Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005. Skripsi Universitas Negeri Semarang.

Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Ed. 1, Cet. 2 (Jakarta: Sinar Grafika, 2008).

Cicip Sutardjo, Sharif Menteri Kelautan dan Perikanan, *Pembukaan acara Laut Indonesia dan Industri Perikanan Expo 2012* di Parkir Timur Senayan, Kamis (06/09/12) dikutip dari <https://finance.detik.com/berita-ekonomi-bisnis/d-2009877/cicip-sutardjo-dunia-akui-indonesia-negara-kepulauan-terbesardiunduh> Minggu tanggal 02 Juni 2019 pukul 01:05 WIB.

Cahyono Hendri, 2018 Tinjauan Yuridis Konsinyasi Ganti Rugi Tana Untuk Kepentingan Umum (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Boyolali Nomor 92/Pdt.P/2016/PN.Bi), Skripsi. Tidak diterbitkan.

Donald E.Kieso, dkk, 2002, *Accounting Principles*, New York: John Wiley & Sons.

Drebin, Allan R., 1991, *Akuntansi Keuangan Lanjutan*, Jakarta: Erlangga.

Effendi Perangin, *Hukum Agraris Indonesia, Suatu Talaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta : Rajawali Pers, 1991.

Limbong Bernard, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Cetakan Keempat, Jakarta:Margaretha Pustaka, 2017.

Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Undang-Undang No. 20 Tahun 1961, Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang ada di Atasnya.

Perpres No. 36 Tahun 2005, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Perpres No. 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

D. Internet

<https://www.hukumonline.com/stories/article/1t606432352f05a/konsinyasi-dan-penitipan-ganti-rugi-pengadaan-tanah-di-pengadilan> diakses internet 23-06-2021

<https://finance.detik.com/berita-ekonomi-bisnis/d-2009877/cicip-sutardjo-dunia-akui-indonesia-negara-kepulauan-terbesar> diunduh Minggu tanggal 02 Juni 2019 pukul 01:05 WIB

