



**PRINSIP KEADILAN GANTI RUGI DALAM
PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN
JALAN TOL TRANS JAWA RUAS BAWEN-
SALATIGA DI WILAYAH KOTA SALATIGA**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh

FITA KUMALA PAWESTRI

8111412141

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG
FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

2017

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi berjudul "Tinjauan Hukum Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa Ruas Bawen-Salatiga di Wilayah Kota Salatiga" yang ditulis oleh Fita Kumala Pawestri (8111412141) telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan sidang panitia ujian skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada :

Hari : Kamis

Tanggal : 18 Mei 2017

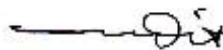
Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II



Prof. Dr. Sudijono Sastroatmodjo, M.Si
NIP. 195208151982031007



Drs. Suhadi, SH., M.Si
NIP. 196711161993091001

Mengetahui,
Wakil Dekan Bidang Akademik
Fakultas Hukum UNNES



PENGESAHAN KELULUSAN

Skripsi berjudul "Prinsip Keadilan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa Ruas Bawen-Salatiga di Wilayah Kota Salatiga" yang ditulis oleh Fita Kumala Pawestri (8111412141) telah dipertahankan di hadapan Sidang Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang pada :

Hari : Rabu

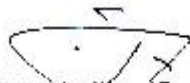
Tanggal : 7 Juni 2017

Penguji Utama,




Tri Andari Dahlan, SH., M.Kn
NIP. 198306042008122003

Pembimbing I



Prof. Dr. Sudjono Sasroatmodjo, M.Si
NIP. 195208151982031007

Pembimbing II



Drs. Suhadi, S.H., M.Si
NIP. 196711161993091001

Mengetahui,
Ketua Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum

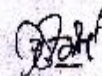


Dr. Qodirah, S.Pd., S.H., M.Si
NIP. 197206192000032001

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya Fita Kumala Pawestri (8111412141) menyatakan bahwa yang tertulis di dalam skripsi berjudul "Prinsip Keadilan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa Ruas Bawen-Salatiga di Wilayah Kota Salatiga" benar-benar hasil karya sendiri, bukan jiplakan dari karya tulis orang lain baik sebagian atau seluruhnya. Pendapat atau temuan orang lain yang terdapat dalam skripsi ini dikutip atau dirujuk berdasarkan kode etik ilmiah.

Semarang, 15 Mei 2017



Fita Kumala Pawestri
NIM. 8111412141

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMISI**

Sebagai sivitas akademik Universitas Negeri Semarang, penulis yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Fita Kumala Pawestri
Nim : 8111412141
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah penulis yang berjudul Prinsip Keadilan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa Ruas Bawen-Salatiga di Wilayah Kota Salatiga. Melalui Hak Bebas Royalti Non Eksklusif ini Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*data base*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir penulis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian Pernyataan ini penulis buat dengan sebenarnya.

Semarang, 15 Mei 2017

Yang menyatakan,



Fita Kumala Pawestri
NIM. 8111412141

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

1. *“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan.” (QS. Al Insyirah:6)*
2. *“Jangan selalu mengukur segala pencapaianmu dengan orang lain, hidup ini berbeda-beda. Yang sama hanya bersyukur”*

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan syukur kepada Allah SWT, skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. *Kedua Orang tua saya, Bapak Aseri dan Ibu Khoyimah yang selalu mendoakan dan memberi dukungan dalam bentuk apapun agar saya dapat menyelesaikan skripsi ini.*
2. *Adik saya Shela Puspita Dwi Hapsari, kakek dan nenek yang selalu menyemangati dan mendoakanku serta Om Roni yang tidak pernah bosan untuk memberi saya motivasi serta masukan-masukan yang positif untuk terus semangat dalam penyelesaian skripsi ini.*
3. *Sahabat-sahabat saya Angel, Maya, Fahri, Dini, Neneng, Medina, Anin dan teman-teman bimbinganku semua yang selalu memberikan dorongan dan kritik yang membangun bagi saya.*
4. *Almamaterku Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.*

KATA PENGANTAR

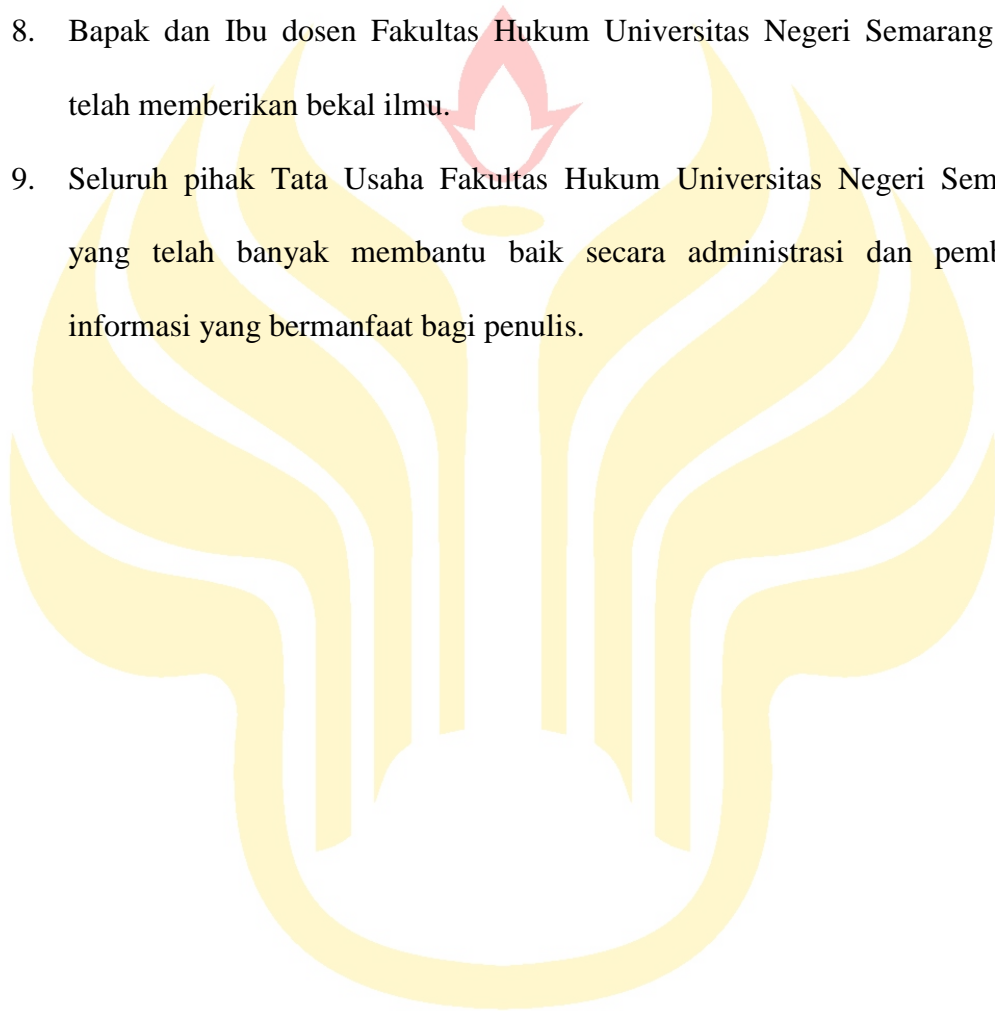
Alhamdulillah, puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-NYA kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan skripsi dengan judul : Prinsip Keadilan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa Ruas Bawen-Salatiga di Wilayah Kota Salatiga. Skripsi diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang.

Penulis menyadari bahwa terselesaikannya skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan berbagai pihak. Untuk itu penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M.Hum., sebagai Rektor Universitas Negeri Semarang.
2. Dr. Rodiyah Tangwun, S.Pd., S.H., M.Si. sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
3. Dr. Martitah, M.Hum sebagai Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
4. Rasdi, S.Pd., M.H. sebagai Wakil Dekan Bidang Umum dan Keuangan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
5. Tri Sulistiyono, S.H.M.H sebagai Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
6. Dr. Duhita Driyah Suprapti S.H. M.Hum sebagai Ketua Bagian Perdata Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
7. Prof. Dr. Sudijono Sastroatmodjo, M.Si dan Drs. Suhadi, SH.,M.Si sebagai dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan, motivasi, saran, dan

kritik yang dengan sabar dan tulus sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

8. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan bekal ilmu.
9. Seluruh pihak Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah banyak membantu baik secara administrasi dan pemberian informasi yang bermanfaat bagi penulis.



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

ABSTRAK

Pawestri, Fita Kumala. 2017. *Prinsip Keadilan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa Ruas Bawen-Salatiga di Wilayah Kota Salatiga*. Skripsi. Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang. Prof. Dr. Sudijono Sastroatmodjo, M.Si dan Drs. Suhadi, SH.,M.Si

Kata Kunci : Pengadaan Tanah, Ganti Rugi, Keadilan

Pembangunan jalan tol Trans Jawa propinsi Jawa Tengah menjadi prioritas utama untuk segera diwujudkan. Panitia Pengadaan Tanah (P2T) yang telah merencanakan pengadaan tanah secara matang, ternyata mengalami kendala dalam hal ganti rugi pada saat sampai dikota Salatiga. Pemilik tanah atau warga terkena proyek (WTP) tidak setuju dengan harga yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah (P2T) dengan melakukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Salatiga. Berdasarkan hal tersebut, maka rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu : 1) Apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi alasan Warga Terkena Proyek (WTP) menolak ganti rugi yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah (P2T)? 2) Apakah pertimbangan-pertimbangan dalam putusan No. 09/pdt.G/2015/PN.Slt tersebut telah mengakomodasi pada nilai keadilan?

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris. Jenis dan sumber data adalah data primer, data sekunder. Data primer diperoleh dari wawancara. Data sekunder diperoleh dari sumber kepustakaan.

Berdasarkan hasil dari penelitian menunjukkan bahwa, alasan warga menolak ganti rugi yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah (P2T) karena menurut warga harga tersebut terlalu rendah/murah. Keberatan sebagian warga mengenai besaran ganti kerugian tersebut dilatarbelangi pula dengan pendidikan yang cukup mengenai bidang ini didukung pula dengan wawasan yang luas dalam hal masalah pertanahan. Pertimbangan-pertimbangan dalam putusan No. 09/pdt.G/2015/PN.Slt tersebut telah mengakomodasi pada nilai keadilan sebab pemohon (WTP) tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya. Panitia Pengadaan Tanah telah mampu menyelesaikan tugas dan tanggungjawabnya dalam pengadaan tanah sementara itu warga yang terkena proyek telah menerima ganti kerugian sesuai yang telah disepakati oleh kedua belah pihak serta dikuatkan dengan adanya putusan dari majelis hakim. Saran yang dapat diberikan adalah Implementasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum hendaknya melibatkan TOGATOMA (tokoh agama dan tokoh masyarakat) untuk ikut serta membantu memediasi, mensosialisasikan tentang fungsi manfaat dalam pelaksanaan pengadaan dan pembebasan tanah yang akan dipergunakan sebagai kepentingan pembangunan jalan tol. Hendaknya warga terkena proyek pengadaan tanah yang memiliki pendidikan dan wawasan mengenai pertanahan tersebut lebih memahami mengenai fungsi sosial atas tanah, sehingga tidak meminta ganti rugi yang terlampau tinggi serta dapat membantu tugas dari P2T agar pembangunan dapat segera diselesaikan dan berjalan dengan lancar.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN KELULUSAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR BAGAN	xvi
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Identifikasi Masalah	6
1.3 Pembatasan Masalah	7
1.4 Rumusan Masalah	7
1.5 Tujuan Penelitian	8
1.6 Manfaat Penelitian	8
1.7 Sistematika Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Penelitian Terdahulu	12
2.2 Hak Atas Tanah	17
2.2.1 Pengertian Hak Atas Tanah	17
2.2.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah	20

2.2.3	Kewajiban-kewajiban Yang Terkandung Dalam Hak Atas Tanah	23
2.3	Fungsi Sosial Hak Atas Tanah	24
2.4	Cara Memperoleh Tanah	27
2.4.1	Tanah Negara	27
2.4.2	Tanah Hak	30
2.5	Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	32
2.5.1	Pengertian Pengadaan Tanah	32
2.5.2	Dasar Hukum Pengadaan Tanah	33
2.5.3	Pengertian Kepentingan Umum	34
2.5.4	Klasifikasi Kepentingan Umum	35
2.5.5	Asas-Asas Pengadaan Tanah	36
2.5.6	Pelaksanaan Pengadaan Tanah	38
2.6	Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah	45
2.6.1	Pengertian Ganti Rugi	45
2.6.2	Panitia Penaksir Ganti Kerugian	46
2.6.3	Musyawarah Ganti Rugi	47
2.6.4	Penetapan Ganti Rugi dan Dasar Perhitungannya	48
2.7	Keadilan	50
2.7.1	Pengertian Keadilan	50
2.7.2	Teori Keadilan	51
2.8	Kerangka Berpikir	55

BAB III METODE PENELITIAN

3.1	Jenis Penelitian	58
3.2	Pendekatan Penelitian	59
3.3	Instrumen Penelitian	60
3.4	Sumber Data	61
3.5	Teknik Pengumpulan Data	62
3.6	Teknik Pemeriksaan Keabsahan Data	65
3.7	Analisis Data	65
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		
4.1	Hasil Penelitian	68
4.1.1	Gambaran Umum Jalan Tol	68
4.1.1.1	Jalan Tol Trans Jawa	68
4.1.1.2	Jalan Tol Semarang-Solo	70
4.1.1.3	Ruas Semarang-Bawen	74
4.1.1.4	Ruas Bawen-Salatiga	75
4.1.2	Pengadaan Tanah Guna Pembangunan Jalan Tol Ruas Bawen-Salattiga di Wilayah Kota Salatiga	77
4.1.3	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Alasan Warga Menolak Ganti Rugi yang Ditetapkan P2T Ruas Bawen-Salatiga di Wilayah Kota Salatiga	89
4.1.4	Nilai Keadilan Pada Pertimbangan-Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Nomor 09/Pdt.G/2015/Pn.Slt	108
4.2	Pembahasan	122
4.2.1	Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Alasan	

Warga Menolak Ganti Rugi Yang Ditetapkan P2T Ruas Bawen-Salatiga di Wilayah Kota Salatiga	122
4.2.2 Analisis Nilai Keadilan Pada Pertimbangan- Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Nomor 09/Pdt.G/2015/Pn.Slt	137
BAB V PENUTUP	
5.1 Simpulan	147
5.2 Saran	148
DAFTAR PUSTAKA	

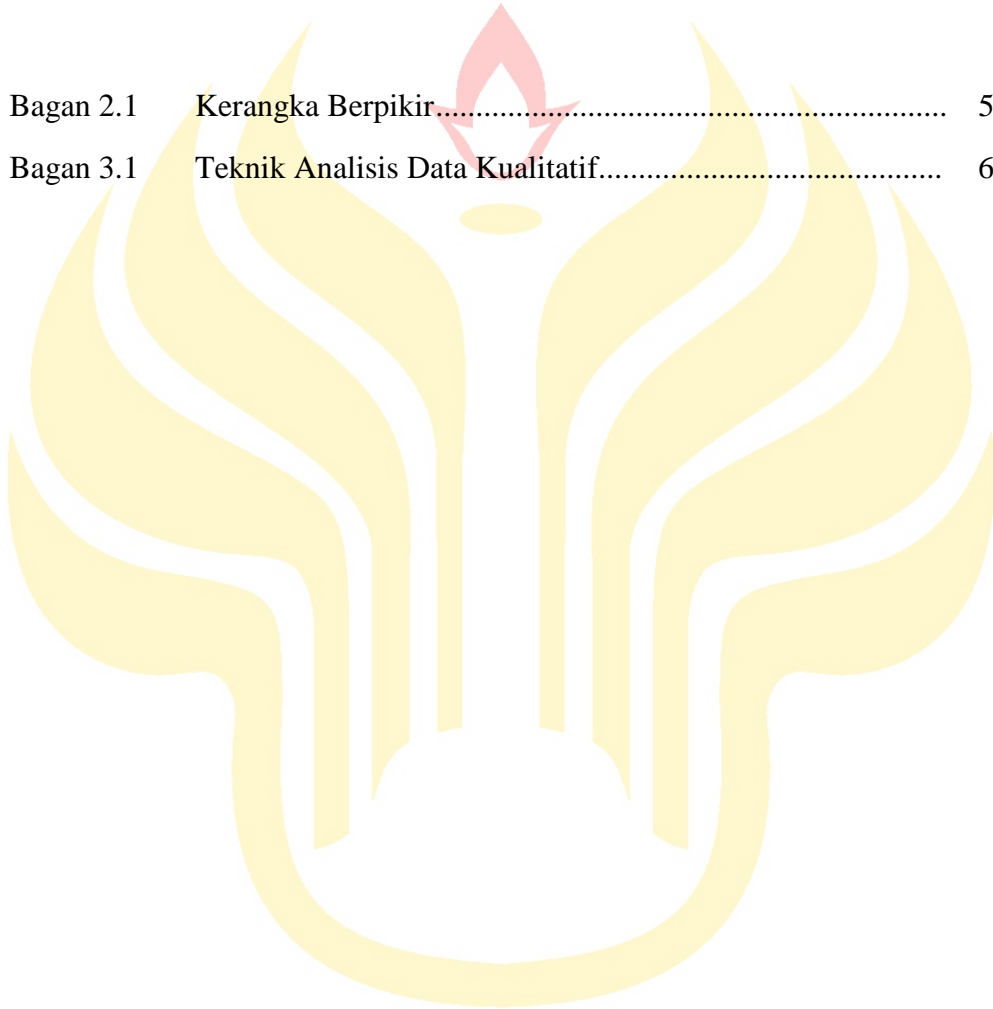


DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 4.1 Daerah Kota Salatiga Yang Terkena Proyek	77
Tabel 4.2 Susunan Keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah Ruas Bawen-Salatiga Kota Salatiga	78
Tabel 4.3 Tahapan Pengadaan Tanah	83
Tabel 4.4 Pemegang Hak Atas Tanah Yang Belum Sepakat Ganti Rugi	105
Tabel 4.5 Daftar Pemegang Hak Atas Tanah Yang Mengajukan Gugatan Keberatan Ganti Rugi	108
Tabel 4.6 Progres Pelaksanaan Pengadaan Tanah Ruas Bawen-Salatiga Kota Salatiga	121

DAFTAR BAGAN

	Halaman
Bagan 2.1 Kerangka Berpikir.....	55
Bagan 3.1 Teknik Analisis Data Kualitatif.....	67



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 4.1	Peta Jalan Tol Trans Jawa 69
Gambar 4.2	Peta Jalan Tol Semarang-Solo..... 73
Gambar 4.3	Undangan Sosialisasi Pembebasan Tanah..... 84
Gambar 4.4	Undangan Pemasangan Patok ROW 85
Gambar 4.5	Undangan Konsinyasi 100
Gambar 4.6	Gambar Lokasi Yang Terkena Pengadaan Tanah 1 117
Gambar 4.7	Gambar Lokasi Yang Terkena Pengadaan Tanah 2..... 118



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Permohonan Keberatan Ganti Rugi (Kantor Hukum Yakub Adi)
- Lampiran 2 Putusan PN Salatiga Nomor 09/Pdt.G/2015/Pn.Slt
- Lampiran 3 Resume Acara Musyawarah Ganti Rugi Tanah, Bangunan Dan Tanaman Dalam Rangka Pengadaan Tanah Jalan Tol Ruas Bawen-Salatiga di Kelurahan Kutowinangun, Tingkir Tengah, Bugel dan Kauman Kidul.
- Lampiran 4 SK Sekda No. 590/88/2014 tentang Bentuk dan Besaran Ganti Rugi
- Lampiran 5 SK Gubernur Jawa Tengah No. 590/11 Tahun 2015 tentang Pengukuhan Keputusan Sekda Kota Salatiga No 590/88/2014
- Lampiran 6 Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 660 KPTS/M/2014
- Lampiran 7 Progres Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Semarang-Solo Ruas Bawen-Salatiga.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pola dasar pembangunan nasional meletakkan dasar-dasar bagi pembangunan bangsa dan mewujudkan pembangunan nasional. Dalam pola dasar juga ditandaskan bahwa pembangunan nasional pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh rakyat Indonesia (Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1992:76).

Pembangunan yang dilakukan bangsa Indonesia meliputi berbagai bidang kehidupan diantaranya ideologi, politik, ekonomi, sosial budaya, pertahanan dan keamanan. Dalam era global dewasa ini, pembangunan bidang ekonomi, transportasi dan telekomunikasi telah menempatkan diri dalam perkembangan yang sangat pesat, seiring dengan semakin berkembangnya ilmu pengetahuan dan teknologi. Perkembangan pembangunan tersebut dilakukan dengan menggunakan kemajuan dibidang ilmu pengetahuan dan teknologi ditunjukkan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat (Sudarto, 1983:27-28). Oleh sebab itu maka, pembangunan harus senantiasa berasaskan kesejahteraan masyarakat.

Pergeseran nilai peradaban manusia telah bergeser, dari kehidupan yang permisif menjadi kehidupan yang konsumtif, sehingga ekonomi menjadi tujuan utama. Tumbuh dan berkembangnya perekonomian Indonesia dewasa ini menunjukkan adanya kemajuan, seirama dengan kebijakan Presiden Ir. Joko

Widodo dengan menggerakkan pembangunan infrastruktur. Diantaranya jalan tol sebagai sarana untuk mendukung jalan umum yang sudah mulai tidak memadai lagi karena semakin banyaknya kendaraan bermotor. Sumber daya manusia (SDM) masyarakat Indonesia cukup baik, namun akan lebih baik lagi bila didukung dengan infrastruktur yang baik khususnya jalan tol guna mendukung transportasi barang dan jasa. Oleh sebab itu, jalan tol menjadi pilihan utama dalam memberikan dukungan transportasi barang dan jasa dengan cepat dan tepat waktu sampai tujuan.

Pembangunan jalan tol Trans Jawa propinsi Jawa Tengah menjadi prioritas utama untuk segera diwujudkan. Kebijakan Pemerintah menunjuk PT Trans Marga Jateng yang merupakan perusahaan swasta, untuk melaksanakan pengelolaan jalan tol Trans Jawa propinsi Jawa Tengah. Dengan demikian maka PT Trans Marga Jateng oleh pemerintah diberikan tugas untuk mengelola dan mengusahakan pembangunan tersebut dengan harapan akan mampu mendorong perekonomian Jawa Tengah secara keseluruhan. Pembangunan jalan tol Trans Jawa propinsi Jawa Tengah seksi 3 telah sampai di Bawen Kabupaten Semarang, ini menunjukkan konsistensi pemerintah dan PT Trans Marga Jateng dalam membangun, mengelola dan mengusahakan jalan tol tersebut. Pembangunan jalan tol yang sudah sampai di Bawen Kabupaten Semarang dilanjutkan ruas berikutnya yaitu Bawen-Salatiga. Ruas Bawen-Salatiga yang telah direncanakan secara matang oleh PT Trans Marga Jateng, ternyata dalam pelaksanaannya terdapat berbagai kendala khususnya dalam pengadaan/pembebasan tanah. Pengadaan tanah ketika sampai di wilayah Salatiga terdapat pemilik tanah atau Warga

Terkena Proyek (WTP) yang tidak setuju dengan harga yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah (P2T).

Berkaitan dengan penolakan harga yang ditetapkan oleh P2T tersebut mengakibatkan ketegangan hukum antara para pemilik tanah atau Warga Terkena Proyek (WTP) dengan PT Trans Marga Jateng. Ketegangan semakin runcing tatkala media semakin mengabarkan secara terus-menerus dan oknum partai politik masuk kedalam para pemilik tanah. Selanjutnya ditegaskan oleh Gubernur Jawa Tengah Ganjar Pranowo bahwa Perekonomian bisa bangkit dan tumbuh berkembang dengan baik karena, didukung oleh memadainya jaringan jalan yang baik, baik itu jalan umum maupun jalan tol (Jarot, 2015:26). Himbauan Gubernur tersebut dengan harapan para pemilik tanah bersedia menyerahkan tanah miliknya dengan ganti rugi sebagaimana yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah (P2T). Namun ternyata masyarakat pemilik tanah tetap kukuh pada pendiriannya tidak mau melepaskan tanah miliknya bila nilai ganti ruginya terlalu rendah. Hambatan tersebut menjadi penghalang utama dalam melaksanakan pembangunan jalan tol trans Jawa propinsi Jawa Tengah yang harus segera dapat di pergunakan sebagai sarana transportasi bebas hambatan Semarang – Salatiga.

Masalah tanah adalah masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Tanah disamping mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial, oleh karena itulah kepentingan pribadi atas tanah tersebut dikorbankan guna kepentingan umum. Ini dilakukan dengan pelepasan hak atas tanah dengan mendapat ganti rugi yang tidak berupa uang semata akan tetapi juga berbentuk tanah atau fasilitas lain. Tanah memiliki arti yang sangat penting bagi kehidupan

manusia sebab tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup manusia. Pada dasarnya, secara filosofis tanah sejak awalnya tidak diberikan kepada perorangan. Jadi tidak benar seorang yang menjual tanah berarti menjual miliknya, yang benar dia hanya menjual jasa memelihara dan menjaga tanah selama itu dikuasainya (Soimin, 2004:82). Oleh sebab itu, masalah tanah merupakan masalah yang penting, karena terdapat kepentingan dua belah pihak yang saling bertentangan, pemerintah dan masyarakat. Sehingga untuk mendapatkan tanah tersebut dibutuhkan suatu kompensasi ganti rugi yang dibahas dan dimusyawarahkan bersama antara pemilik hak atas tanah atau Warga Terkena Proyek (WTP) dan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) secara baik dan bijak agar pengadaan tanah guna pembangunan jaringan jalan tol Semarang-Solo dapat berjalan lancar.

Abdurrahman (1994:79) mengatakan bahwa, Panitia Pengadaan Tanah (P2T) dibentuk untuk membuat dan menyusun pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan dengan melakukan berbagai kegiatan pendahuluan dalam pelepasan/penyerahan hak atas tanah. Ternyata, Panitia Pengadaan Tanah (P2T) belum mampu menyelesaikan permasalahan yang timbul dari pengadaan/pembebasan tanah yang direncanakan secara matang oleh PT Trans Marga Jateng yang melintasi Kota Salatiga tersebut. Panitia Pengadaan Tanah (P2T) telah melakukan berbagai cara dan upaya, namun tidak mudah meyakinkan kepada warga yang menolak nilai ganti rugi yang ditetapkan oleh P2T.

Kebijakan pengadaan/pembebasan tanah untuk kepentingan umum dituangkan dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang

menyempurnakan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Kebijakan tersebut dikeluarkan agar pembangunan nasional khususnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah dapat dilakukan dengan sebaik-baiknya. Meskipun rencana pembangunan telah tertata secara baik, namun Panitia Pengadaan Tanah (P2T) di lapangan masyarakat masih menemukan ketegangan hukum yang kian kencang, ketegangan tersebut akibat pengaruh politik lokal dan besarnya media massa yang mengabarkan masalah tersebut. Oleh karena itu, satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang telah di kuasai dengan hak berdasarkan Hukum Adat maupun hak-hak lainnya menurut UUPA (Sutedi, 2008:45).

Panitia Pengadaan Tanah (P2T) dalam menghadapi ketegangan hukum tersebut mengancam akan melakukan Konsijensi (menitipkan uang ganti rugi tanah ke Pengadilan Negeri Salatiga) kepada warga yang menolak. Dengan ancaman tersebut justru semakin menambah ketegangan hukum semakin panas seiring dengan dinamika politik dan pemberitaan media massa yang semakin tajam. Selanjutnya yang menolak ganti rugi memberikan kuasa dan menunjuk advokat untuk melakukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Salatiga. Dengan demikian maka Pengadilan Negeri Salatiga menjadi tempat penyelesaian akhir ketegangan hukum atas pembebasan tanah/pengadaan tanah guna pembangunan jalan tol trans Jawa propinsi Jawa Tengah seksi 3 ruas Bawen-Salatiga diwilayah Kota Salatiga.

Akhirnya Pengadilan Negeri Salatiga mengadili dan memeriksa sengketa para pihak berkaitan erat dengan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol trans Jawa propinsi Jawa Tengah di Kota Salatiga. Ternyata oleh Pengadilan Negeri Salatiga menolak secara keseluruhan gugatan Warga Terkena Proyek (WTP) yang menolak ganti rugi dan mereka (penggugat) dihukum untuk membayar biaya perkara. Selanjutnya penggugat menerima putusan dan bersedia menerima ganti rugi yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah (P2T) di Kota Salatiga. Dengan demikian maka, penulis tertarik untuk menganalisis dan mencermati secara mendalam melalui “Prinsip Keadilan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa Ruas Bawen-Salatiga di Wilayah Kota Salatiga”.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas maka diidentifikasi pada permasalahan yang menyangkut ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Trans Jawa ruas Bawen-Salatiga di wilayah kota Salatiga, antara lain:

- 1) Pembangunan untuk kepentingan umum yaitu infrastruktur yang memadai dalam hal ini jalan tol yang harus segera diwujudkan.
- 2) Kendala yang dihadapi Panitia Pengadaan Tanah dalam melaksanakan tugas dan tanggungjawabnya.
- 3) Adanya gugatan dari sebagian masyarakat yang menolak nilai ganti rugi yang telah ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah.

4) Akibat adanya pengaruh politik lokal dan besarnya pemberitaan media massa

5) Tingkat pendidikan dari masyarakat

1.3 Pembatasan Masalah

Pembahasan tersebut diatas dibatasi dari tugas dan tanggungjawab Panitia Pembebasan Tanah (P2T) untuk melaksanakan pembebasan tanah untuk pembangunan jalan tol Trans Jawa propinsi Jawa Tengah di Kota Salatiga. Diawali dari pemberitahuan, sosialisasi dilanjutkan dengan musyawarah kepada Warga Terkena Proyek (WTP). Musyawarah mufakat dengan harga yang ditetapkan oleh P2T ditolak oleh sebagian Warga Terkena Proyek (WTP) karena harga yang ditetapkan oleh P2T tidak sesuai dengan harga pasar tanah setempat. Musyawarah untuk ganti rugi tanah tidak tuntas dan Warga Terkena Proyek (WTP) yang menolak ganti rugi memberikan kuasa kepada advokat untuk melakukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Salatiga. Hasil putusan PN Salatiga dalam amar putusannya menolak secara keseluruhan gugatan penggugat dan menghukum penggugat membayar biaya perkara. Kemudian warga yang menolak tersebut menerima putusan PN Salatiga dan bersedia menerima ganti rugi yang ditetapkan oleh P2T, dan proyek pembangunan jalan tol trans Jawa propinsi Jawa Tengah sesi 3 Bawen– Salatiga dapat dilanjutkan

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka diperoleh rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi alasan Warga Terkena Proyek (WTP) menolak ganti rugi yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah (P2T)?
2. Apakah pertimbangan-pertimbangan dalam putusan No. 09/pdt.G/2015/PN.Slt tersebut telah mengakomodasi pada nilai keadilan?

1.5 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi alasan Warga Terkena Proyek (WTP) menolak ganti rugi yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah (P2T).
2. Untuk mempelajari dan mengetahui serta menganalisa secara yuridis putusan Pengadilan Negeri Salatiga dalam amar putusannya yang menolak secara keseluruhan dalil penggugat.

1.6 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini, adalah untuk mendapatkan hasil yang maksimal. Selanjutnya, untuk dipergunakan sebagai sarana menambah bahan-bahan dan materi kajian ilmu hukum, khususnya sosiologi hukum, hukum agraria dan perundang-undangan lainnya yang erat hubungannya dengan pengadaan/peembebasan tanah masyarakat demi kepentingan umum di Kota Salatiga.

Disamping itu juga untuk dapat dipergunakan sebagai bahan kajian bagi para praktisi hukum maupun mereka yang berkecimpung dalam masalah-masalah Agraria. Kemudian yang berkaitan erat dengan hak-hak masyarakat khususnya mereka yang beraktifitas dalam pengadaan atau pembebasan tanah untuk kepentingan umum. Selanjutnya penelitian ini diharapkan bisa sebagai masukan bagi penentu kebijakan utamanya adalah PT. Trans Marga Jateng, Panitia Pengadaan Tanah (P2T), dan para pemerhati pengadaan/pembebasan tanah untuk kepentingan umum dan jalan tol trans Jawa propinsi Jawa Tengah.

1.7 Sistematika Penulisan Skripsi

Sistematika penulisan skripsi merupakan bagian besar untuk memberikan gambaran tentang isi skripsi dan memudahkan jalan pemikiran dalam memahami secara keseluruhan skripsi. Sistematika skripsi ini adalah sebagai berikut :

Untuk memberikan gambaran yang menyeluruh mengenai penelitian yang akan dilakukan oleh penulis, perlu kiranya untuk mengetahui pembagian sistematika penulisan hukum ini. Secara keseluruhan, penulisan hukum ini terbagi atas lima bab yang masing-masing terdiri atas beberapa sub bab sesuai dengan pembahasan dan substansi penelitiannya. Adapun sistematika dalam penulisan hukum ini adalah sebagai berikut:

1.7.1. Bagian Awal Skripsi

Bagian awal skripsi mencakup sampul, halaman judul, halaman persetujuan, halaman pengesahan, pernyataan, motto dan persembahan,

prakata, abstrak, daftar isi, daftar diagram, daftar tabel, daftar bagan dan daftar lampiran

1.7.2. Bagian Pokok Skripsi

Bagian pokok skripsi mengandung lima (5) bab yaitu, pendahuluan, tinjauan pustaka, metode penelitian, hasil penelitian dan pembahasan serta penutup.

Bab I : Pendahuluan

Menguraikan tentang latar belakang, identifikasi masalah, pembatasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan skripsi.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Pada dasarnya tinjauan pustaka merupakan landasan teori untuk mendasari penganalisan masalah yang akan dibahas. Berisi kerangka pemikiran atau teori-teori yang berkaitan dengan pokok masalah yang diteliti. Kerangka pemikiran ini berupa kerangka pemikiran yuridis empiris yang diambil dari sumber pustaka (data sekunder) berupa peraturan perundang-undangan atau sumber hukum lainnya dan dari hasil penelitian di lapangan (data primer).

Bab III : Metode Penelitian

Bab ini berisi gambaran (deskripsi) yang lebih terperinci mengenai objek dan metode penelitian yang digunakan, mengenai: jenis penelitian, pendekatan penelitian, instrumen penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pemeriksaan keabsahan data, dan analisa data.

Bab IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini dibahas serta disajikan hasil penelitian di lapangan. Dibahas pula hubungan antara hasil penelitian di lapangan dengan fakta atau data yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan. Hasil penelitian dan analisa data Warga Terkena Proyek (WTP) yang menolak ganti rugi dengan Panitia Pengadaan Tanah (P2T). Berikutnya Warga Terkena Proyek (WTP) yang menolak ganti rugi menunjuk Advokat untuk melakukan perlawanan berupa gugatan ke PN Salatiga. Dilanjutnya Putusan PN Salatiga yang amar putusannya menolak secara keseluruhan dalil penggugat. Akhirnya Warga Terkena Proyek (WTP) menerima ganti rugi yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah (P2T) sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Salatiga dan pelaksanaan pembangunan jaringan jalan tol Trans Jawa seksi 3 Bawen–Salatiga dilanjutkan.

Bab V : Penutup

Penutup berisi kesimpulan yang merupakan jawaban dari pertanyaan-pertanyaan penelitian. Dari kesimpulan-kesimpulan tersebut kemudian direkomendasikan sebagai bentuk saran.

1.7.3. Bagian Akhir Skripsi

Bagian akhir dari skripsi ini sudah berisi tentang daftar pustaka dan lampiran. Isi dari daftar pustaka merupakan keterangan sumber literatur yang digunakan dalam penyusunan skripsi. Lampiran dipakai untuk mendapatkan data dan keterangan yang melengkapi uraian skripsi.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Dalam melakukan penelitian mengenai ganti rugi pengadaan untuk pembangunan jalan tol Trans Jawa ruas Bawen-Salatiga di wilayah kota Salatiga, peneliti melakukan peninjauan terhadap penelitian terkait yang pernah dilakukan sebelumnya. Peneliti mengambil hasil penelitian yang terkait dengan penelitian yang akan dilakukan.

Rahmani Fitria.E.Y.,SH (2009) dalam tesisnya yang berjudul Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Tahap I-III Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo (Studi Di Kota Semarang). Dari penelitian tersebut didapat hasil Pemberian ganti kerugian Tahap I-III mencakup 4 (empat) kelurahan di Kecamatan Banyumanik yaitu Kelurahan Sumurboto sebanyak 23 orang, Kelurahan Padangsari sebanyak 22 orang, Kelurahan Jabungan sebanyak 5 orang dan Kelurahan Gedawang sebanyak 58 orang. Dari keempat kelurahan tersebut jumlah keseluruhan yang sudah menerima ganti kerugian adalah 108 orang. Faktor-faktor penyebab belum selesainya pemberian ganti kerugian di Kelurahan Pedalangan, Kelurahan Puduk Payung dan Kelurahan Kramas adalah karena adanya Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM) Maburr Taufiq yang mempengaruhi warga untuk tidak menerima keputusan pemerintah bahwa rute jalan tol Semarang-Solo, hambatan dari warga yang menghendaki pengukuran ulang tanah karena mereka belum bisa menerima hasil

ukur yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan dan hambatan dari tanah milik Perhutani yang memerlukan pengurusan ijin dari Institusi Perhutani yang memerlukan waktu, warga yang meminta pengecekan ulang harga bangunan, dan hambatan karena adanya Kantor Kelurahan dan Balai Kelurahan yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang-Solo. Hambatan karena adanya perbedaan pendapat serta keinginan dalam menentukan bentuk dan besarnya ganti kerugian antara pemegang hak yang satu dengan yang lainnya terjadi karena pemilik tanah cenderung mementingkan kepentingan individual atau nilai ekonomis tanah.

Dwi Fratmawati, SH (2006) dalam tesisnya yang berjudul Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Semarang (Studi Kasus Pelebaran Jalan Ngaliyan-Mijen). Tesisnya menjelaskan mengenai pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan pelebaran jalan Ngaliyan-Mijen serta hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan pelebaran jalan Ngaliyan-Mijen dan upaya penyelesaiannya. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan pelebaran jalan Ngaliyan-Mijen yaitu:

- a. Pemkot pada saat itu membentuk Tim melalui Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Semarang tertanggal 2 Juni 1997 nomor 593/571.
- b. Proses musyawarahnya dilaksanakan dalam 2 tahap, yaitu kegiatan penyuluhan dan pemberian informasi serta sosialisasi tentang pelaksanaan pengadaan tanah untuk pelebaran jalan serta menetapkan lebarnya jalan

yang akan dikepras, dan pelaksanaan musyawarah untuk menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian yang dimulai pada tahun 1998.

- c. Rencana jalan yang dilebarkan dimulai dari pertigaan Jarakah sampai Kalimas (Cangkiran) dengan panjang jalan 8.825 meter. Pembebasan tanahnya telah mengepras 500 lebih kapling tanah milik warga di 7 kelurahan disepanjang jalan raya tersebut, dan jumlah warga yang tanahnya terkena proyek pelebaran jalan sebanyak \pm 313 KK dengan status tanah Hak Milik.
- d. Pelaksanaan pelebaran jalan disetujui selebar 30 m, dengan perincian lebar jalan untuk jalan utama 24 m, lebar taman 4 m, lebar trotoar kanan kiri 1 m, berm ditiadakan, dan saluran air 1 m.

Hambatan-hambatan yang timbul dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Pelebaran Jalan Di Ngaliyan – Mijen Semarang dan Upaya Penyelesaiannya, adalah:

- a. Terbatasnya dana yang disediakan oleh Pemerintah, dana Pemkot Semarang dengan melalui APBD, sehingga Pemkot tidak dapat memberikan nilai ganti kerugian sesuai dengan yang diinginkan dari masyarakat. Sedangkan kegiatan pelebaran jalan tersebut harus tetap dilaksanakan sesuai dengan RDTK yang dibatasi oleh jangka waktu.
- b. Warga yang belum menerima ganti rugi tanah, tetapi menginginkan penggantian tanah sebesar 1:3.
- c. Tidak ada kesepakatan mengenai nilai ganti ruginya yang diberikan oleh Pemkot yang dianggap masih tidak layak, disamping itu warga merasa

dibohongi oleh pihak KAWULA yang menyepakati besarnya tanah pengganti sebesar 1:3, dalam kenyataannya janji tersebut tidak ditepati.

Melihat kondisi yang demikian, Pemkot lebih memprioritaskan penyelesaian melalui musyawarah daripada jalur hukum. Hal ini dikarenakan kelompok yang Kontra mengancam akan mengajukan gugatan atas masalah ini apabila tidak segera diselesaikan.

Mohammad Paurindra Ekasetya (2015) dalam skripsinya yang berjudul Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Analisis Pada Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa Di Kabupaten Brebes). Penelitiannya menjelaskan prosedur pengadaan tanah dan penetapan pemberian ganti rugi serta kendala pengadaan tanah bagi pembangunan jalan tol trans Jawa di Kabupaten Brebes dan upaya yang dilakukan panitia pengadaan tanah untuk mengatasinya. Prosedur pengadaan tanah dan penetapan pemberian ganti rugi tersebut adalah kurang sesuai dengan peraturan BPN RI No. 3 Tahun 2007 dan Perpres No. 36 Tahun 2005 jo Perpres No. 65 Tahun 2006. Pemberian ganti rugi kepada pemegang hak hanya berpedoman pada NJOP. Sehingga pada saat dilakukan penetapan ganti rugi banyak warga yang tidak setuju dengan harga yang ditetapkan.

Kendala pengadaan tanah bagi pembangunan jalan tol trans Jawa di Kabupaten Brebes, diantaranya:

- a. Adanya beberapa warga yang melakukan jual beli lahan secara bebas tanpa melapor ke pihak-pihak yang berwenang terhadap persoalan pertanahan.

- b. Terjadinya proses waris, namun masih belum ditindak lanjuti dengan proses balik nama sehingga antara dokumen legal dengan realita kepemilikan tanah berbeda.
- c. Adanya kepemilikan in-absentia, dimana pemilik tanah tidak berada/atau berdomisili diwilayah dimana tanah itu berada.
- d. Pemilik hak atas tanah tidak sepakat dengan harga yang ditentukan panitia pengadaan tanah karena menurut mereka harga yang ditentukan panitia masih jauh dari harga pasar.

Upaya yang dilakukan panitia pengadaan tanah untuk mengatasi kendala-kendala yang timbul dalam pembangunan jalan tol trans Jawa di Kabupaten Brebes:

- a. Adanya peran aktif dari panitia pengadaan tanah dan instansi yang memerlukan tanah melakukan musyawarah mufakat dengan pemilik hak atas tanah mengenai ganti rugi.
- b. Panitia pengadaan tanah melakukan upaya persuasif kepada pemegang hak atas tanah yang bersikeras tidak mau melepaskan tanahnya.
- c. Panitia pengadaan tanah memberikan pemahaman dan pengertian kepada pemilik hak atas tanah dengan penyuluhan-penyuluhan dan sosialisasi secara insentif tentang pembangunan jalan tol trans Jawa di Kabupaten Brebes.

2.2 Hak Atas Tanah

2.2.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. “*Sesuatu*” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah (Harsono, 2003:24).

Dengan adanya Hak Menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa :

“Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”.

Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa:

“Atas dasar Hak Menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-

orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa :

“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi”.

Berdasarkan bunyi Pasal tersebut, maka negara menentukan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah tersebut di atas yang bersifat sementara diatur lebih lanjut dalam Pasal 53 ayat (1) yang menyatakan bahwa :

“Hak-hak yang bersifat sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah Hak Gadai, Hak Usaha-Bagi-Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat”.

Seseorang atau badan hukum yang mempunyai suatu hak atas tanah, oleh UUPA dibebani kewajiban untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif serta wajib pula memelihara termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah tersebut. Selain itu, UUPA juga menghendaki supaya hak atas tanah yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat umum atau dengan kata lain semua hak atas tanah tersebut harus mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Pihak yang dapat mempunyai hak atas tanah diatur dalam Pasal 9 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa :

“tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”.

Sedangkan yang bukan warga negara Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia sangat dibatasi, hanya hak pakai atau hak sewa saja. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 42 dan Pasal 45 UUPA. Untuk badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai semua hak atas tanah kecuali hak milik yang terbatas pada badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b dan Pasal 36 ayat (1) huruf b UUPA.

2.2.2 Macam-macam Hak Atas Tanah

2.2.2.1 Hak Atas Tanah Bersifat Tetap

Hak atas tanah menurut UUPA diatur dalam Pasal 16 yaitu :

1. Hak Milik (HM)

Hak Milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Berdasarkan penjelasan Pasal 20 UUPA disebutkan bahwa sifat-sifat dari Hak Milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya.

Pemberian sifat terhadap hak yang terkuat dan terpenuh tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota. Sifat demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak.

Kata-kata "*terkuat dan terpenuh*" mempunyai maksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh. Dengan demikian maka pengertian terkuat seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota berlainan dengan yang dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA, karena dalam UUPA disebutkan bahwa segala hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dan hal ini berbeda dengan pengertian hak eigendom yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota.

2. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak guna usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian, perikanan atau perkebunan. Berdasarkan PP No.40 Tahun 1996 Pasal 8 ayat (1) Hak guna usaha diberikan untuk jangka waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keadaan perusahaannya.

3. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 HGB diatur dalam Pasal 19 s/d Pasal 38. Jangka waktu untuk HGB adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun atas permintaan pemegang haknya dengan mengingat keadaan keperluan dan keadaan bangunannya.

4. Hak Pakai (HP)

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 perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang. Hak Pakai diatur dalam Pasal 39 s/d Pasal 58 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

5. Hak Sewa

Hak sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewanya.

2.2.2.2 Hak Atas Tanah Bersifat Sementara

Hak atas tanah yang bersifat sementara diatur dalam Pasal 53 UUPA. Hak tersebut dimaksudkan sebagai hak yang bersifat sementara karena pada suatu ketika hak tersebut akan dihapus. Hal tersebut disebabkan karena hak tersebut bertentangan dengan asas yang terdapat dalam Pasal 10 UUPA yaitu:

“seseorang yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian diwajibkan mengerjakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan, namun sampai saat ini hak-hak tersebut masih belum dihapus”.

Oleh karena itu yang dimaksud dengan Hak atas tanah yang bersifat sementara adalah :

1. Hak gadai tanah/jual gadai/jual sende

Hak gadai/jual gadai/jual sende adalah menyerahkan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan tanah mempunyai hak untuk meminta kembalinya tanah tersebut dengan memberikan uang yang besarnya sama.

2. Hak Usaha Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil merupakan hak seseorang atau badan hukum untuk menggarap di atas tanah pertanian orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi diantara kedua belah pihak menurut perjanjian yang telah disetujui sebelumnya.

3. Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa tanah pertanian adalah penyerahan tanah pertanian kepada orang lain yang memberi sejumlah uang kepada pemilik tanah dengan perjanjian bahwa setelah pihak yang memberi uang menguasai tanah selama waktu tertentu, tanahnya akan dikembalikan kepada pemiliknya.

4. Hak menumpang

Hak menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas pekarangan orang lain. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu kepada yang empunya tanah, hubungan hukum dengan tanah tersebut bersifat sangat lemah artinya sewaktu-waktu dapat diputuskan oleh yang empunya tanah jika yang bersangkutan memerlukan sendiri tanah tersebut. Hak menumpang dilakukan hanya terhadap tanah pekarangan dan tidak terhadap tanah pertanian.

2.2.3 Kewajiban-kewajiban yang terkandung Dalam Hak Atas Tanah

Hak atas tanah memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Menurut Pasal 4 ayat (2) UUPA, hak atas tanah memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula bumi, air dan ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan menggunakan tanah dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan hukum lainnya.

Hak atas tanah, selain mengandung kewenangan juga mengandung kewajiban-kewajiban yang harus diperhatikan. Kewajiban tersebut antara lain :

1. Adanya ketentuan yang terdapat dalam Pasal 6 UUPA, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.
2. Adanya ketentuan Pasal 15 UUPA, yaitu kewajiban memelihara tanah dan mencegah kerusakannya.
3. Khusus untuk tanah pertanian adanya ketentuan Pasal 10 UUPA yang memuat asas bahwa tanah pertanian wajib dikerjakan sendiri oleh pemiliknya secara aktif. (Chulaemi, 1993:50)

Dalam menggunakan hak atas tanah juga harus diperhatikan pula pembatasan-pembatasan baik yang bersifat umum (di luar) maupun dari haknya sendiri (dalam). Pembatasan umum antara lain: tidak boleh merugikan atau mengganggu pihak lain, pembatasan yang dilakukan oleh pemerintah daerah, misalnya adanya *planning* penggunaan tanah atau *land use planning*, ketentuan pemerintah daerah tentang *rooilyn garis sempadan*.

Sedangkan pembatasan dari dalam terdapat pada masing-masing hak yang bersangkutan yang disesuaikan dengan ciri-ciri dan sifat tanah tersebut, misalnya Hak Guna Bangunan maka tanah tersebut hanya boleh untuk mendirikan bangunan dan tidak boleh dipergunakan untuk pertanian.

2.3 Fungsi Sosial Hak Atas Tanah

Tanah merupakan unsur penting dalam setiap kegiatan pembangunan. Semua kebutuhan manusia juga dapat terpenuhi dengan adanya tanah, dengan kata lain bahwa tanah merupakan faktor pokok dalam kelangsungan hidup manusia. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa :

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

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar merupakan landasan adanya hubungan hukum antara tanah dan subyek tanah, dimana Negara dalam hal ini bertindak sebagai subyek yang mempunyai kewenangan tertinggi terhadap segala kepentingan atas tanah yang bertujuan untuk kemakmuran rakyat. Oleh karena itu pada tingkatan tertinggi, tanah dikuasai oleh Negara sebagai organisasi seluruh rakyat. Untuk mencapai hal tersebut, maka telah dijabarkan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa :

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

Lebih lanjut disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) sebagai berikut :

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

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

Hal tersebut bertujuan agar segala sesuatu yang telah diatur tersebut dapat mencapai kemakmuran sebesar-besarnya bagi rakyat. Adapun kekuasaan Negara yang dimaksudkan tersebut mengenai seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, jadi baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun yang tidak. Kekuasaan Negara mengenai tanah yang sudah dipunyai orang dengan sesuatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa Negara memberi kekuasaan kepada yang memunyainya untuk menggunakan haknya, sampai disitulah batas kekuasaan Negara tersebut (Harsono, 2003:578). Di dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, menyatakan bahwa :

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan badan hukum”.

Isi dari Pasal 4 ayat (1) tersebut dapat disimpulkan bahwa Negara mempunyai wewenang memberikan hak atas tanah kepada seseorang atau badan hukum. Pada dasarnya setiap Hak Atas Tanah baik secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa, dimana Hak Bangsa tersebut merupakan hak bersama seluruh rakyat dan dipergunakan untuk mencapai kesejahteraan rakyat. Hal tersebut mengandung arti bahwa tanah mempunyai fungsi sosial.

Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa : “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Hal tersebut menjelaskan bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya

itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat luas.

Dalam arti bahwa tanah tidak hanya berfungsi bagi pemegang hak atas tanahnya saja tetapi juga bagi bangsa Indonesia seluruhnya, dengan konsekuensi bahwa penggunaan hak atas sebidang tanah juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat daripada haknya sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara. Namun hal tersebut bukan berarti kepentingan seseorang terdesak oleh kepentingan masyarakat atau Negara, dan diantara dua kepentingan tersebut haruslah seimbang.

2.4 Cara Memperoleh Tanah

2.4.1 Tanah Negara

2.4.1.1 Pengertian Tanah Negara

Pemberian hak atas tanah adalah pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara kepada seseorang ataupun beberapa orang bersama-sama atau suatu badan hukum. Berdasarkan Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah negara, pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak. Sedangkan tanah negara adalah tanah yang tidak dipunyai

oleh perseorangan atau badan hukum dengan suatu hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Harsono, 2003:1).

2.4.1.2 Dasar Hukum Cara Memperoleh Tanah Negara

Kewenangan pemberian hak atas tanah dilaksanakan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 3 Tahun 1999 menyatakan bahwa :

“Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum”.

Sedangkan Pasal 14 menyatakan :

“Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional memberikan keputusan mengenai pemberian dan pembatalan hak atas tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada kepala kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadia sebagaimana dimaksud dalam Bab II dan Bab III”.

Dasar hukum tata cara memperoleh tanah Negara:

- a. Permeneg Agraria/Kepala BPN No.9/1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah dan hak pengelolaan, yang mencabut Peraturan Menteri Dalam Negeri No.5/1973 tentang ketentuan-ketentuan mengenai tata cara pemberian hak atas tanah.
- b. Permeneg Agraria/Kepala BPN No.3/1999 tentang pelimpahan kewenangan dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah Negara, yang mencabut Peraturan Menteri Dalam Negeri No.6/1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah.

2.4.1.3 Tata Cara/Prosedur Permohonan Hak Atas Tanah Negara

Tata cara permohonan hak atas tanah dalam hal ini Tanah Negara diawali dengan syarat-syarat bagi pemohon. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan menentukan bahwa :

Pemohon hak atas tanah mengajukan permohonan hak milik atas tanah negara secara tertulis, yang diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Dalam permohonan tersebut memuat keterangan mengenai pemohon, keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik serta keterangan lainnya berupa keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon serta keterangan lain yang dianggap perlu. Permohonan hak tersebut diajukan kepada Menteri Negara Agraria melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan maka :

- (1) Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
- (2) Mencatat dalam formulir isian.
- (3) Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian.
- (4) Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Syarat dan berkas permohonan hak atas tanah yang telah lengkap dan telah diproses sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku maka

diterbitkanlah Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah yang dimohon kemudian dilakukan pendaftaran haknya ke Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, untuk diterbitkan sertifikat hak atas tanah sebagai tanda lahirnya hak atas tanah tersebut.

2.4.2 Tanah Hak

2.4.2.1 Pengertian Tanah Hak

Tanah Hak adalah tanah yang sudah dilekati atau dibebani dengan suatu hak tertentu. Tanah Hak tersebut misalnya Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, atau Hak Pakai.

2.4.2.2 Cara Memperoleh Tanah Hak

Tanah Hak dapat diperoleh dengan cara pelepasan hak atas tanah/pembebasan tanah, pemindahan hak atas tanah, dan pencabutan hak atas tanah.

2.4.2.3 Pelepasan Hak Atas Tanah/Pembebasan Tanah/Pengadaan Tanah

Pelepasan hak atas tanah dan pencabutan hak atas tanah merupakan 2 (dua) cara untuk memperoleh tanah hak, dimana yang membutuhkan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Pelepasan hak atas tanah adalah melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya, dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

Pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang semula diantara pemegang hak/menguasai tanah dengan cara memberikan ganti rugi. Kedua perbuatan hukum di atas mempunyai pengertian yang sama, perbedaannya

pembebasan hak atas tanah adalah dilihat dari yang membutuhkan tanah, biasanya dilakukan untuk areal tanah yang luas, sedangkan pelepasan hak atas tanah dilihat dari yang memiliki tanah, dimana ia melepaskan haknya kepada Negara untuk kepentingan pihak lain.

Semua hak atas tanah dapat diserahkan secara sukarela kepada Negara. Penyerahan sukarela ini yang disebut dengan melepaskan hak atas tanah. Hal ini sesuai dengan Pasal 27 UUPA, yang menyatakan bahwa:

“Hak milik hapus bila:

- a. tanahnya jatuh kepada Negara:
 1. karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
 2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 3. karena diterlantarkan
 4. karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2)
- b. tanahnya musnah.”

Acara pelepasan hak atas tanah dapat digunakan untuk memperoleh tanah bagi pelaksanaan pembangunan baik untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan swasta.

2.4.2.4 Pemindahan Hak Atas Tanah

Pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak-hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Pemindahan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan, dan lain sebagainya. Cara memperoleh tanah dengan pemindahan hak atas tanah ditempuh apabila yang membutuhkan tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah. Dengan demikian dapat disimpulkan, yaitu apabila tanah yang tersedia adalah tanah hak lainnya yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai maka

dapat digunakan cara perolehan tanahnya melalui pemindahan hak misalnya dalam bentuk jual beli tanah, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan lain sebagainya.

2.5 Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

2.5.1 Pengertian Pengadaan Tanah

Kata pengadaan tanah merupakan istilah asal mulanya atau istilah asli sesuai dengan ketentuan yang diatur dengan hukum, akan tetapi istilah ini menurut ketentuan yang diatur dalam keputusan Mendagri lebih dikenal dengan sebutan istilah pembebasan, sedangkan yang dimaksud dengan pembebasan tanah menurut kepmendagri Nomor Ba. 12/108/1275 adalah setiap perubahan yang bermaksud langsung atau tidak langsung melepaskan hubungan hukum yang ada antara pemegang hak/penguasa atas hak tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak/penguasa tanah itu (Syah, 2015:1).

Sedangkan untuk mengetahui arti pembebasan/pengadaan tanah tercantum dalam:

1. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Pasal 1 ayat (3) disebutkan:

Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.

2. Perpres Nomor 65 Tahun 2006 Pasal 1

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. Pasal 2 (1) pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

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

3. UU Nomor 2 tahun 2012 dalam Pasal 1 angka 2:

Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara member ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

4. Perpres Nomor 71 tahun 2012 dijelaskan dalam Pasal 1 angka 2:

Pengadaan tanah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Pengadaan tanah adalah suatu keharusan untuk menunjang terwujudnya sarana sarana umum dan apabila ternyata pemerintah sendiri tidak mempunyai tanah untuk itu, maka satu-satunya jalan dengan pengadaan tanah dari tanah yang dihaki atau dimiliki oleh masyarakat baik secara individu maupun kelembagaan (Syah, 2015:5).

Menurut Mudzakir Iskandar Syah arti pengadaan tanah secara luas mengandung 3 unsur yaitu:

1. Kegiatan untuk mendapatkan tanah, dalam rangka pemenuhan kebutuhan lahan untuk pembangunan kepentingan umum;
2. Pemberian ganti rugi kepada yang terkena kegiatan;
3. Pelepasan hubungan hukum dari pemilik tanah kepada pihak lain.

2.5.2 Dasar Hukum Pengadaan Tanah

Dasar hukum yang digunakan sebagai sarana dalam pengadaan tanah meliputi:

1. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).
2. UU Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
3. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
4. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
5. Perpres Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
6. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 tahun 2007

2.5.3 Pengertian Kepentingan Umum

Kepentingan umum adalah suatu kepentingan yang menyangkut semua lapisan masyarakat tanpa pandang golongan, suku, agama, status sosial, dan sebagainya. Berarti apa yang dimaksud kepentingan umum ini menyangkut hajat hidup semua orang bahkan hajat hidup orang yang telah meninggal atau dengan kata lain hajat semua orang, dikatakan demikian karena orang yang meninggal pun masih memerlukan tempat pemakaman dan sarana lainnya (Syah, 2015:13).

Adapun tiga prinsip yang dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum (Sutedi, 2008:75), yaitu:

1. Kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah
2. Kegiatan terkait dilakukan oleh pemerintah

3. Tidak mencari keuntungan

2.5.4 Klasifikasi Kepentingan Umum

Pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yang meliputi:

- a. Jalan umum, jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
- b. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- c. Rumah sakit umum dan pusat kesehatan masyarakat;
- d. Pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api dan terminal;
- e. Peribadatan;
- f. Pendidikan atau sekolah;
- g. Pasar umum;
- h. Fasilitas pemakaman umum;
- i. Fasilitas keselamatan umum;
- j. Pos dan telekomunikasi;
- k. Sarana olah raga;
- l. Stasiun penyiaran radio, televisi dan sarana pendukungnya;
- m. Kantor Pemerintah, pemerintah daerah, perwakilan negara asing, Perserikatan Bangsa-Bangsa, dan atau lembaga-lembaga internasional di bawah naungan Perserikatan Bangsa-Bangsa;
- n. Fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya;
- o. Lembaga pemasyarakatan dan rumah tahanan;
- p. Rumah susun sederhana;
- q. Tempat pembuangan sampah;
- r. Cagar alam dan cagar budaya;
- s. Pertamanan;
- t. Panti sosial;
- u. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

Sedangkan klasifikasi kepentingan umum menurut Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2005 yang dijelaskan dalam pasal 5 sebagai berikut:

Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Pemerintah atau Pemerintah daerah sebagaimana dimaksud dalam pasal 2, yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, meliputi:

1. Jalan umum, jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
2. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, dan bangunan pengairan lainnya;
3. Fasilitas keselamatan umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
4. Tempat pembuangan sampah;
5. Cagar alam dan cagar budaya;
6. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

Didalam perolehan tanah untuk kepentingan umum, hal yang harus mendapat penegasan dan harus dilaksanakan adalah prinsip-prinsip perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan, yakni:

1. Kepastian atas terselenggaranya proses pembangunan untuk kepentingan umum bukan untuk swasta atau bisnis;
2. Keterbukaan publik dalam proses pembangunan untuk kepentingan umum;
3. Penghormatan hak atas tanah;
4. Keadilan bagi yang menyerahkan atau melepaskan hak atas tanah bagi kepentingan umum. (Sutedi, 2008:195)

2.5.5 Asas-Asas Pengadaan Tanah

Dalam kegiatan pengadaan tersangkut kepentingana dua pihak, yaitu instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan masyarakat yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan. Karena tanah sebagai kebutuhan dasar manusia merupakan perwujudan hak ekonomi, sosial dan budaya, maka pengadaan tanah harus dilakukan melalui suatu proses yang menjamin tidak adanya “pemaksaan kehendak” suatu pihak terhadap pihak lain. Disamping itu, mengingat bahwa masyarakat harus merelakan tanahnya untuk kegiatan pembangunan, maka harus dijamin bahwa kesejahteraan social ekonominya tidak

akan menjadi lebih buruk dari keadaan semula, paling tidak harus setara dengan keadaan sebelum tanahnya digunakan pihak lain. Oleh karena itu, pengadaan tanah harus dilakukan sesuai dengan asas-asas berikut (Sumardjono, 2009:282) :

1. Asas Kesepakatan, yakni bahwa seluruh kegiatan pengadaan tanah dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah. kegiatan fisik pembangunan baru dapat dilaksanakan bila telah terjadi kesepakatan antara para pihak dan ganti kerugian telah diserahkan.
2. Asas kemanfaatan, pengadaan tanah diharapkan mendatangkan dampak positif bagi pihak yang memerlukan tanah, masyarakat yang terkena dampak dan masyarakat luas. Manfaat dari hasil kegiatan pembangunan itu harus dapat dirasakan oleh masyarakat sebagai keseluruhan.
3. Asas keadilan, kepada masyarakat yang terkena dampak diberikan ganti kerugian yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonominya, minimal setara dengan keadaan semula, dengan memperhitungkan kerugian terhadap faktor fisik maupun nonfisik.
4. Asas kepastian, pengadaan tanah dilakukan menurut tata cara yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, sehingga para pihak mengetahui hak dan kewajiban masing-masing.
5. Asas keterbukaan, dalam proses pengadaan tanah, masyarakat yang terkena dampak berhak memperoleh informasi tentang proyek dan dampaknya, kebijakan ganti kerugian, jadwal pembangunan, rencana

pemukiman kembali dan lokasi pengganti bila ada, dan hak masyarakat untuk menyiapkan keberatan.

6. Asas keikutsertaan/partisipasi, peran serta seluruh pemangku kepentingan (*stakeholder*) dalam setiap tahap pengadaan tanah (perencanaan, pelaksanaan, evaluasi) diperlukan agar menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat meminimalkan penolakan masyarakat terhadap kegiatan yang bersangkutan.
7. Asas kesetaraan, asas ini dimaksudkan untuk mendapatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang terkena dampak secara sejajar dan proses pengadaan tanah.
8. Minimisasi dampak dan kelangsungan kesejahteraan sosial ekonomi. Dampak negatif pengadaan tanah sedapat mungkin diminimalkan, disertai dengan upaya untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena dampak sehingga kegiatan social ekonominya tidak mengalami kemunduran.

2.5.6 Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Secara garis besar butir-butir penting dalam Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007 dalam pelaksanaan pengadaan tanah menurut Maria S.W Soemardjono (2009:289-294) adalah sebagai berikut:

1. Tahap Perencanaan

Untuk memperoleh tanah, instansi pemerintah menyusun proposal rencana pembangunan, paling lambat 1 (satu) tahun sebelumnya yang berisi tentang: maksud dan tujuan; letak dan lokasi; luasan tanah; sumber dana dan analisis

kekayaan lingkungan. Rencana pembangunan tersebut tidak diperlukan untuk pembangunan fasilitas keselamatan umum dan penanganan berencana yang bersifat mendesak (Sumardjono, 2009:289).

2. Tahap Penetapan Lokasi

Berdasarkan proposal rencana pembangunan, instansi pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi yang akan dikaji oleh Bupati/Walikota/Gubernur DKI berdasarkan pertimbangan tata ruang, penatagunaan tanah, sosial-ekonomi, lingkungan, penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan tanah. Keputusan penetapan lokasi yang berlaku juga sebagai izin perolehan tanah itu diberikan untuk jangka waktu 1 (satu) tahun untuk luas tanah sampai dengan 25 ha; 2 (dua) tahun untuk luas tanah sampai dengan 50 ha dan 3 (tiga) tahun untuk luas tanah lebih dari 50 ha. Perpanjangan penetapan lokasi hanya diberikan satu kali dengan syarat perolehan mencapai 75 persen. Keputusan penetapan lokasi wajib dipublikasikan 14 (empat belas) hari setelah diterimanya keputusan tersebut (Sumardjono, 2009:289).

3. Tata Cara Pengadaan Tanah

1) Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah (P2T)

Kegiatan dan tugas P2T dirinci masing-masing untuk:

(1) P2T kabupaten/Kota yang dibentuk dengan keputusan Bupati/Walikota/Gub DKI, dengan anggota paling banyak 9 (Sembilan) orang.

(2) P2T Provinsi, jika tanah terletak di dua Kabupaten/Kota atau lebih dalam satu Provinsi yang dibentuk dengan keputusan Gubernur.

- (3) P2T Nasional, jika tanah terletak di dua provinsi atau lebih yang dibentuk dengan keputusan Mendagri.

Berdasarkan Pasal 7 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Jo Nomor 65 Tahun 2006 menerangkan beberapa Tugas Panitia Pengadaan Tanah antara lain:

- (1) Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepas atau diserahkan;
 - (2) Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan/diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
 - (3) Menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan/diserahkan;
 - (4) Memberikan penjelasan/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;
 - (5) Mengadakan musyawarah dengan para pemegang Hak Atas Tanah dan instansi Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi;
 - (6) Menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemegang Hak Atas Tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada di atas tanah;
 - (7) Membuat berita acara pelepasan/penyerahan Hak Atas Tanah;
 - (8) Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.
- 2) Penyuluhan

P2T bersama instansi yang memerlukan tanah melaksanakan penyuluhan untuk menjelaskan manfaat, maksud dan tujuan pembangunan kepada masyarakat dalam rangka memperoleh kesediaan dari para pemilik tanah.

Dari hasil penyuluhan, ada (dua) kemungkinan yang dapat terjadi, yakni:

1. Bila diterima oleh masyarakat, maka kegiatan pengadaan tanah ditindaklanjuti.
2. Bila tidak diterima masyarakat, maka dilakukan penyuluhan ulang. Hasil penyuluhan ulang membuka adanya 2 (dua) kemungkinan, yakni:
 - 1) Tetap ditolak oleh 75 persen pemegang hak atas tanah. jika lokasi dapat dipindahkan, dicari alternatif lokasi lain.
 - 2) Tetap ditolak pemegang hak atas tanah, dan lokasi tidak dapat dipindah, maka P2T mengusulkan kepada Bupati/Wali Kota/Gubernur DKI untuk menggunakan acara pencabutan hak atas tanah menurut UU No 20/1961.

Hasil pelaksanaan penyuluhan dituangkan dalam Berita Acara Hasil Penyuluhan.

3) Identifikasi dan Inventarisasi

Jika rencana pembangunan diterima oleh masyarakat, dilakukan identifikasi dan inventarisasi tanah yang meliputi kegiatan penunjukan batas, pengukuran bidang tanah dan/atau bangunan, dan lain-lain.

4) Penunjukan lembaga/Tim Penilai Harga Tanah

Penilaian harga tanah dilakukan oleh Lembaga Penilai Harga Tanah. jika di Kabupaten/Kota belum ada maka penilaian dilakukan oleh Tim Penilai Harga Tanah yang keanggotaannya terdiri dari 5 (lima) unsure yang dibentuk Bupati/Walikota/Gubernur DKI.

5) Penilaian

Penilaian harga tanah dilakukan oleh Tim Penilai Harga Tanah didasarkan pada NJOP atau nilai nyata dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan, dan dapat berpedoman pada 6 (enam) variable yakni lokasi tanah, letak tanah, status tanah, peruntukan tanah, kesesuaian penggunaan tanah dengan RT RW, sarana dan Prasarana, dan factor-faktor lain.

Penilaian harga bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain dilakukan oleh instansi terkait. Hasil penelitian diserahkan kepada P2T untuk digunakan sebagai dasar musyawarah.

6) Musyawarah

Kesepakatan dianggap telah tercapai bila 75 persen luas tanah telah diperoleh atau 75 persen pemilik telah menyetujui bentuk dan besarnya ganti rugi.

Jika musyawarah tidak mencapai 75 persen, maka dapat terjadi 2 (dua) kemungkinan, yakni:

1. Jika lokasi dapat dipindahkan, P2T mengusulkan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah untuk memindahkan lokasi.
2. Jika lokasi tersebut tidak dapat dipindahkan (sesuai kriteria dalam pasal 39), maka kegiatan pengadaan tanah tetap ditindaklanjuti.

Jika 25 persen dari pemilik belum sepakat tentang bentuk dan besarnya ganti rugi atau 25 persen luas tanah belum diperoleh, P2T melakukan musyawarah kembali dalam jangka waktu 120 hari kalender.

7) Putusan P2T tentang bentuk dan/atau besarnya ganti rugi

Pemilik yang keberatan terhadap putusan P2T dapat mengajukan keberatan disertai alasannya kepada Bupati/Wali Kota/Gub/Mendagri dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari. Putusan penyelesaian atas keberatan diberikan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari.

Bupati/Wali Kota/Gub/Mendagri memberikan putusan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari yang mengukuhkan atau mengubah bentuk dan/atau besarnya ganti rugi. Sebelum memberikan putusan, Bupati/Wali Kota/Gub/Mendagri dapat meminta pertimbangan atau pendapat pemilik tanah yang berkeberatan, P2T dan/atau instansi pemerintah yang memerlukan tanah.

8) Pembayaran ganti rugi

Yang berhak menerima ganti rugi adalah:

- 1) Memegang hak atas tanah.
- 2) Nazir untuk tanah wakaf.
- 3) Ganti rugi tanah untuk HGB/HP yang diberikan di atas tanah HM/HPL diberikan kepada pemegang HM/HPL.
- 4) Ganti rugi bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda yang ada di atas tanah HGB/HP yang diberikan di atas tanah HM/HPL, diberikan kepada pemilik bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda tersebut.

9) Pelepasan hak

Pada saat ganti rugi dalam bentuk uang diterima, yang berhak menerima membuat surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak, diikuti dengan pembuatan Berita Acara Pembayaran Ganti Rugi dan Pelepasan Hak atas Tanah atau Penyerahan Tanah oleh P2T.

Penerima ganti rugi menyerahkan dokumen asli yang diperlukan. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mencatat hapusnya hak atas tanah yang dilepaskan/diserahkan berdasarkan surat pernyataan/pelepasan hak dan/atau Penetapan Pengadilan Negeri.

10) Pengurusan hak atas tanah

P2T melakukan pemberkasan dokumen yang dilampirkan pada Berita Acara Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk diserahkan kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Berita Acara Pembayaran Ganti Rugi dan Berita Acara Hasil Pelaksanaan Musyawarah Lokasi Pembangunan dan Penetapan Bentuk dan/atau Besarnya Ganti Rugi berlaku juga sebagai pemberian kuasa dari pemegang hak atas tanah kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah untuk melepaskan atau menyerahkan hak atas tanah menjadi tanah negara.

Instansi pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan permohonan hak atas tanah.

11) Pelaksanaan pembangunan fisik dapat dimulai setelah pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman atau telah dititipkannya ganti rugi di PN setempat.

Bila ganti rugi dititipkan pada PN maka untuk melaksanakan pembangunan fisik diterbitkan keputusan oleh Bupati/Walikota/Gubernur DKI

12) Evaluasi dan Supervisi.

Pada prinsipnya untuk pelaksanaan pembangunan terkait dengan dua hal tersebut dilakukan secara langsung melalui jual beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati para pihak. Untuk pengadaan tanah skala kecil dapat dilakukan dengan atau tanpa bantuan P2T (Sumardjono, 2009:294).

2.6 Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah

2.6.1 Pengertian Ganti Rugi

Menurut kamus besar bahasa Indonesia, ganti rugi tersebut memiliki arti sebagai berikut:

- 1) Ganti adalah sesuatu yang jadi penukar yang tidak ada atau hilang
- 2) Rugi adalah (terjual dan sebagainya) kurang dari modalnya, tidak mendapatkan laba.

Selanjutnya pengertian ganti rugi menurut peraturan hukum yang ada dalam pengadaan tanah sebagai berikut:

1. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005

Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik maupun non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena proyek pengadaan tanah.

sedangkan bentuk ganti rugi menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun

2005 bisa berupa :

- a) Uang dan/atau
 - b) Tanah pengganti dan/atau
 - c) Pemukiman kembali
 - d) Penyertaan modal (saham)
2. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006

Ganti rugi bisa berupa :

- a) Uang dan/atau
- b) Tanah pengganti dan/atau
- c) Pemukiman kembali dan/atau
- d) Gabungan

2.6.2 Panitia Penaksir Ganti Kerugian

Sebelum tanah itu akan dibebaskan maka perlu untuk meneliti tentang tanah yang akan dibebaskan dengan menentukan taksiran ganti rugi. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1975 adalah suatu panitia yang bertugas melakukan penetapan ganti rugi dalam rangka pembebasan hak atas tanah dengan atau tanpa bangunan, tanaman, tumbuh-tumbuhan di atasnya yang pembentukannya ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah untuk masing-masing kabupaten dan kotamadya dalam suatu wilayah provinsi yang bersangkutan. Dengan panitia ini sebenarnya sudah terjawab seberapa jauh harga patokan tanah yang akan ditetapkan disuatu wilayah (Soimin, 2008:79-80).

Sebagai tugas pokok dari panitia tanah adalah sebagai berikut:

- a) Mengadakan inventarisasi serta penelitian setempat terhadap keadaan tanahnya, tanaman, tumbuh-tumbuhan, dan bangunan-bangunan.

- b) Mengadakan perundingan dengan para pemegang hak atas tanah dan bangunan, serta tanaman.
- c) Menaksir besarnya ganti rugi yang akan dibayarkan kepada yang berhak
- d) Membuat berita acara pembebasan tanah disertai fatwa pertimbangannya
- e) Menyaksikan pelaksanaan pembayaran ganti rugi kepada yang berhak atas tanah, bangunan, dan tanaman tersebut.

2.6.3 Musyawarah Ganti Rugi

Arti musyawarah ganti rugi berdasarkan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 adalah kegiatan yang mengadung proses saling mendengar dan saling menerima pendapat serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.

Teknis musyawarah berdasarkan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 jo Perpres Nomor 65 Tahun 2006 bahwa musyawarah itu dilaksanakan oleh oleh Panitia Pengadaan Tanah. Untuk menjamin kepastian hukum dalam pengadaan tanah maka musyawarah itu sendiri dibatasi selama 90 (Sembilan puluh) hari kalender, terhitung sejak tanggal undangan pertama disampaikan. Sedangkan batas waktu musyawarah berdasarkan Pasal 10 Perpres Nomor 65 Tahun 2006 selama 120 hari kalender terhitung mulai tanggal undangan pertama musyawarah pertama (Syah, 2010:42)

2.6.4 Penetapan Ganti Rugi dan Dasar perhitungannya

Pasal 13 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 menentukan bahwa bentuk ganti rugi dalam pengadaan tanah dapat berupa:

- a) Uang; dan/atau
- b) Tanah pengganti; dan/atau
- c) Pemukiman kembali; dan/atau
- d) Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagai mana dimaksud dalam huruf a,b,dan c
- e) Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Dalam setiap pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan hampir selalu muncul rasa tidak puas, di samping tidak berdaya, dikalangan masyarakat yang hak atas tanahnya terkena proyek tersebut. Masalah ganti rugi merupakan isu sentral yang paling rumit penanganannya dalam upaya pengadaan tanah oleh pemerintah dengan memanfaatkan tanah-tanah hak.

Sedangkan penetapan harga ganti rugi yang didasarkan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 adalah sama halnya dengan ketentuan yang didengan Perpres Nomor 36 tahun 2005. Besarnya ganti rugi yang ditetapkan tim appraissal menjadi dasar musyawarah antara P2T dengan pemilik tanah. Menurut pendapat Maria S.W. Sumardjono (2001:80-81), apabila dibandingkan dengan ganti rugi untuk bangunan dan tanaman, maka ganti rugi untuk tanah lebih rumit perhitungannya karena ada berbagai faktor yang dapat mempengaruhi harga tanah. Untuk Indonesia, kiranya faktor-faktor yang dapat dipertimbangkan dalam menentukan ganti rugi, di samping NJOP Bumi dan Bangunan tahun terakhir, adalah:

- (1) Lokasi/letak tanah (strategis atau kurang strategis);
- (2) Status penguasaan tanah (sebagai pemegang hak yang sah/penggarap);
- (3) Status hak atas tanah (hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain);
- (4) Kelengkapan sarana dan prasarana;
- (5) Keadaan penggunaan tanahnya (terpelihara/tidak);
- (6) Rugi sebagai akibat dipecahnya hak atas tanah seseorang;
- (7) Biaya pindah tempat/pekerjaan;
- (8) Rugi terhadap akibat turunnya penghasilan si pemegang hak.

Penetapan besarnya ganti kerugian digunakan dasar perhitungan berdasarkan ketentuan Perpres No. 36 tahun 2005 dan Perpres No. 65 Tahun 2006 Pasal 15 menentukan dasar perhitungan ganti rugi yang didasarkan atas:

- a) Nilai Jual Objek Pajak atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Objek Pajak tahun berjalan berdasarkan penetapan Lembaga atau Tim penilai harga tanah yang ditunjuk Panitia
- b) Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab dibidang bangunan
- c) Nilai jual tanaman yang diatur oleh instansi perangkat daerah yang bertanggung jawab dibidang pertanian.

Mudakir Iskandar Syah (2015:51) mengatakan dalam penetapan besarnya ganti rugi harus ada kesepakatan anatara pemilik tanah dengan pelaksana pengadaan tanah (P2T) dalam hal ini adalah pemerintah, kedua belah pihak ini harus mengadakan musyawarah untuk mencari mufakat bersama. Akan tetapi,

pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan panitia pengadaan tanah dapat mengajukan keberatan kepada Bupati/Walikota sesuai kewenangannya disertai dengan penyelesaian mengenai sebab-sebab dan alasan-alasan keberatan tersebut. Bupati/Walikota mengupayakan penyelesaian bentuk dan besarnya ganti rugi dengan mempertimbangkan rugi dari pemegang hak atas tanah atau kuasanya. Isi keputusan dapat berupa mengukuhkan atau mengubah keputusan Panitia pengadaan tanah mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi yang akan diberikan.

Pasal 8 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 menentukan bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dalam rangka memperoleh kesepakatan mengenai:

- a. Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut;
- b. Bentuk dan besarnya ganti rugi.

2.7 Keadilan

2.7.1 Pengertian Keadilan

Keadilan menurut Aristoteles adalah kelayakan dalam tindakan manusia. Kelayakan diartikan sebagai titik tengah diantara kedua ujung ekstrem yang terlalu banyak dan terlalu sedikit. Kedua ujung tersebut menyangkut dua orang atau benda. Bila kedua orang mempunyai kesamaan dalam ukuran yang telah ditetapkan, maka masing-masing orang akan menerima bagian yang tidak sama, sedangkan pelanggaran terhadap proporsi tersebut berarti tidak keadilan.

Keadilan merupakan suatu tindakan atau putusan yang diberikan terhadap suatu hal (baik memenangkan/memberikan dan ataupun menjatuhkan/menolak)

sesuai dengan ketentuan dan perundang-undang yang berlaku. Adil berasal dari bahasa arab *'adala*, alih bahasanya adalah lurus. Secara istilah berarti menempatkan suatu pada tempat/aturannya, lawan katanya *zalim/aniyaya* (meletakkan sesuatu tidak pada tempatnya). Untuk bisa menempatkan sesuatu pada tempatnya, kita harus tahu aturan-aturan sesuatu itu, tanpa tahu aturan-aturan sesuatu itu bagaimana mungkin seseorang dapat meletakkan sesuatu pada tempatnya. (<https://dizclusters.wordpress.com/2011/11/10/pengertian-adil-dan-keadilan/>) diakses 25 Oktober 2016 Pukul 19.00 wib.

2.7.2 Teori Keadilan

1. Keadilan menurut Utilitarianisme Jeremy Bentham

Jeremy Bentham mengajukan dalil bahwa manusia akan melakukan segala upaya untuk mendapatkan kenikmatan yang sebesar-besarnya dan menekan serendah-rendahnya penderitaan. Standar penilaian etis yang berlaku adalah apakah suatu perbuatan menghasilkan kebahagiaan. Teorinya yang demikian dikenal dengan nama teori utilitarianisme. Menurut Bentham tujuan dari pembentukan peraturan perundang-undangan adalah memberikan keadilan bagi semua individu, akan tetapi terdapat kelemahan dalam teorinya tersebut, yaitu tidak setiap manusia mempunyai ukuran yang sama mengenai keadilan, kebahagiaan dan penderitaan (Soerjono Soekanto, 1990:44). Akhirnya keberdayagunaan hukum bermuara pada pertimbangan bahwa peraturan hendaknya memberikan kebahagiaan terbesar bagi sebagian besar masyarakat (*the greatest happiness for the greatest number*). Tujuan hukum tidak hanya terbatas pada keadilan dan kepastian hukum, namun juga meliputi kemanfaatan.

Pengertian keadilan dalam utilitarianisme adalah keadilan dalam arti luas, bukan untuk perorangan atau sekedar pendistribusian barang. Ukuran satu-satunya untuk mengukur sesuatu adil atau tidak adalah seberapa besar dampaknya bagi kesejahteraan manusia (*human welfare*) (Darji Darmodiharjo & Shidarta, 2008:160). Kesejahteraan individual dapat saja dikorbankan untuk manfaat yang lebih besar bagi kelompok yang lebih besar. Apabila pembangunan sebuah jalan tembus jauh lebih menguntungkan secara ekonomis dibandingkan dengan tidak dibangunnya jalan itu, maka menurut Utilitarianisme seharusnya pemerintah memutuskan untuk membangunnya. Padahal dapat terjadi dengan pembangunan jalan itu ada sekian keluarga yang harus dipindahkan dari tempat tinggalnya (Darji Darmodiharjo & Shidarta, 2008:160).

2. Keadilan menurut Roscoe Pound

Roscoe Pound menyatakan bahwa keadilan dapat dilaksanakan dengan maupun tanpa hukum. Keadilan yang secara hukum menurut Pound adalah (Darji Darmodiharjo & Shidarta, 2008:161):

“...pelaksanaan keadilan berdasarkan tindakan penguasa atau serangkaian norma, pola, panduan yang dikembangkan dan diterapkan secara otoritatif, dimana individu dapat memperoleh atau dijamin mendapatkan perlakuan yang sama. Pelaksanaannya bersifat impersonal, setara, prosedural dan berlaku umum”.

Sedangkan keadilan tanpa hukum dilaksanakan sesuai dengan keinginan atau intuisi seseorang yang di dalam mengambil keputusan mempunyai ruang

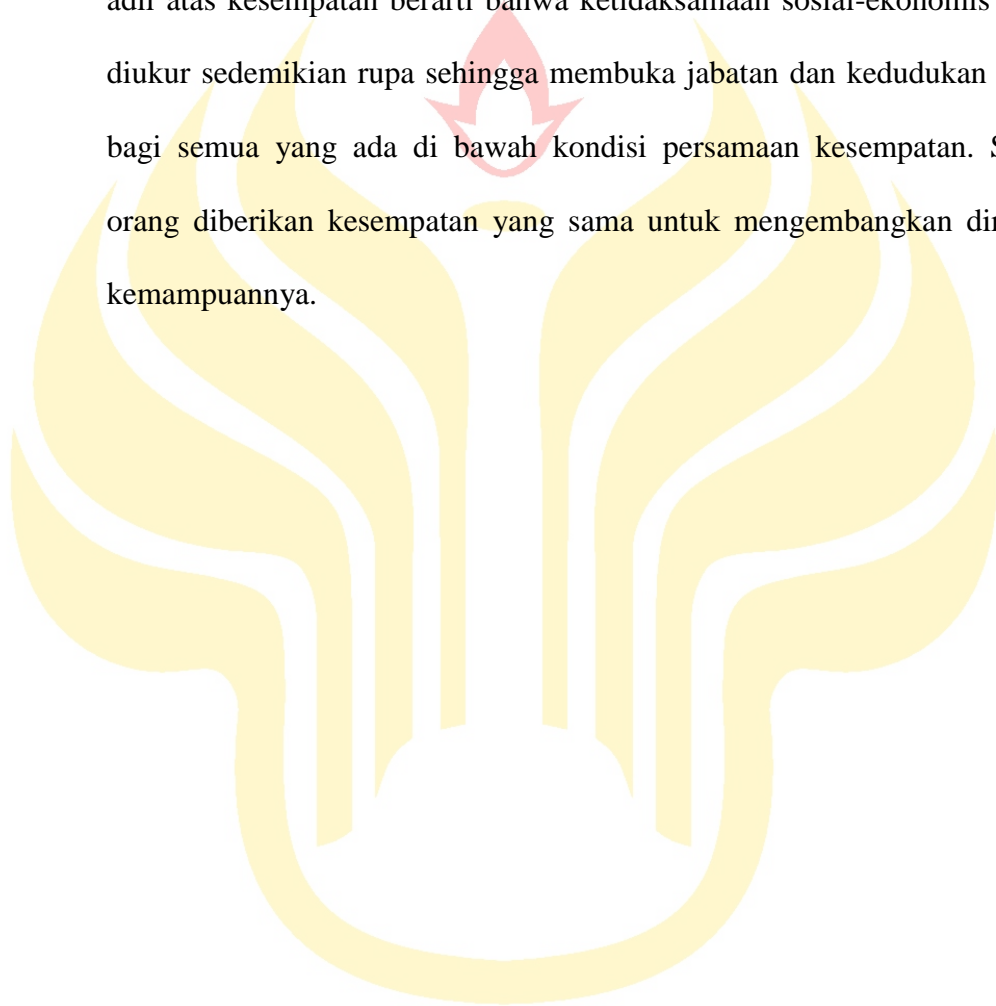
lingkup diskresi yang luas serta tidak ada keterikatan pada perangkat aturan umum tertentu (Darji Darmodiharjo & Shidarta, 2008:161).

3. Keadilan menurut John Rawls

Rawls berpandangan bahwa keadilan adalah prinsip-prinsip yang akan dipilih secara rasional oleh orang sebelum ia tahu kedudukannya dalam masyarakat (*original position*). Konsep keadilan yang dikemukakan oleh John Rawls adalah *justice as fairness*. Rawls mengemukakan 2 prinsip keadilan, yaitu (Dominikus Rato, 2011:79-80):

- a. Kebebasan yang sama sebesar-besarnya (*principle of greatest equal liberty*). Setiap orang mempunyai hak yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas, seluas kebebasan yang sama bagi semua orang. Kebebasan ini perlu diatur sedemikian rupa sehingga tidak saling berbenturan dengan kebebasan orang lain, sehingga tercapai keseimbangan antara hak dan kewajiban yang sesuai dengan prinsip keadilan. Kebebasan tersebut meliputi: kebebasan berpolitik, berpendapat dan berorganisasi, kebebasan berkeyakinan, kebebasan menjadi diri sendiri, kebebasan atas hak milik dan hak untuk tidak disiksa dan dianiaya, serta tidak ditahan dan diadili secara sewenang-wenang.
- b. Prinsip kedua adalah prinsip perbedaan (*the difference principle*) dan prinsip persamaan yang adil atas kesempatan (*the principle of fair equality of opportunity*). Prinsip perbedaan berarti bahwa kebebasan dalam kehidupan sosial dan distribusi sumber daya hanya tunduk pada pengecualian bahwa ketidaksetaraan diperbolehkan jika hal tersebut

menghasilkan manfaat terbesar bagi mereka yang paling tidak sejahtera dalam masyarakat. Sedangkan prinsip yang kedua prinsip persamaan yang adil atas kesempatan berarti bahwa ketidaksamaan sosial-ekonomis harus diukur sedemikian rupa sehingga membuka jabatan dan kedudukan sosial bagi semua yang ada di bawah kondisi persamaan kesempatan. Setiap orang diberikan kesempatan yang sama untuk mengembangkan diri dan kemampuannya.

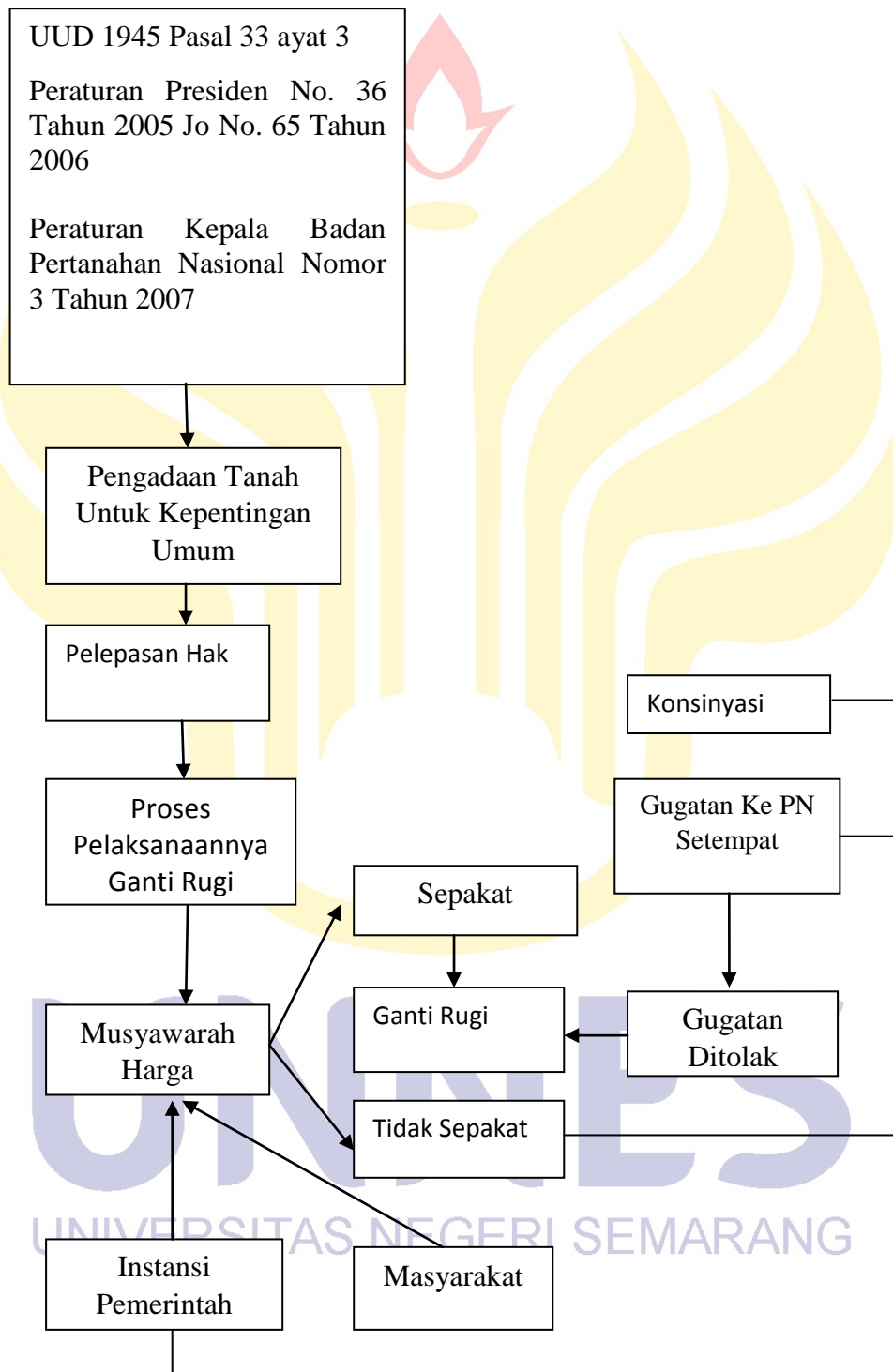


UNNES

UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

2.8 Kerangka Berpikir

Bagan 2.1 Kerangka Berpikir



Keterangan :

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Dikeluarkannya aturan pelaksana Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo Nomor 65 Tahun 2006 tentang pelaksanaan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Kemudian, ditegaskan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007. Semua aturan yang telah diuraikan diatas bertujuan untuk pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut dilaksanakan dengan cara pelepasan hak atas tanah. Karena telah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat pada pemegang hak (penguasa tanah) maka dilakukan dengan cara memberikan ganti kerugian. Proses pelaksanaan ganti kerugian dilakukan dengan cara musyawarah harga yang melibatkan instansi pemerintah dan masyarakat.

Musyawarah dilakukan ditempat yang ditentukan dalam undangan. Dalam musyawarah tersebut masyarakat sepakat mengenai harga yang telah ditentukan maka akan terjadi penyerahan ganti rugi. Namun, apabila setelah diadakan musyawarah tidak tercapai kesepakatan, Panitia Pengadaan Tanah menetapkan besarnya ganti rugi dan menitipkan uang ganti rugi kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan setempat.

Selain itu, 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. Kemudian pengadilan negeri setempat memutuskan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja setelah diterimanya pengajuan gugatan. Hasil yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Salatiga menolak secara keseluruhan gugatan Warga Terkena Proyek (WTP) yang menolak ganti rugi dan mereka (penggugat) dihukum untuk membayar biaya perkara. Selanjutnya penggugat menerima putusan dan bersedia menerima ganti rugi yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah.

BAB V

PENUTUP

5.1 Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai tinjauan hukum ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Trans Jawa ruas Bawen-Salatiga di wilayah Kota Salatiga, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Alasan warga menolak ganti rugi yang telah ditetapkan oleh P2T adalah keberatan terhadap penetapan besaran nilai ganti rugi yang diterima sebesar Rp. 340.000/m² sehingga meminta nilai riil yaitu Rp. 1.500.000/m². Sebenarnya penolakan yang terjadi karena adanya pergeseran kondisi situasi, dan dinamika masyarakat yang semakin berkembang dengan berbagai informasi berkaitan erat dengan pembangunan jalan tol tersebut. Keberatan sebagian warga mengenai besaran ganti kerugian tersebut dilatarbelangi pula dengan pendidikan yang cukup mengenai bidang ini didukung pula dengan wawasan yang luas dalam hal masalah pertanahan.

2. Pertimbangan-pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 09/Pdt.G/2015/Pn.Slt sudah mengakomodasi pada nilai keadilan.

Berdasarkan bukti surat dan keterangan saksi yang diajukan pemohon hanya menerangkan perbandingan harga tanah disekitar lokasi yang terkena pengadaan tanah untuk proyek tol dengan harga tanah milik para

pemohon tetapi tidak didukung dengan bukti dari pihak pemohon mengenai rincian harga misalnya berdasarkan bukti akte jual beli, NJOP, kwitansi jual-beli masing-masing tanah milik pemohon. Selain itu, PT Trans Marga Jateng atas nama Panitia Pengadaan Tanah telah mampu menyelesaikan tugas dan tanggungjawabnya dalam pengadaan tanah sementara itu warga yang terkena proyek telah menerima ganti kerugian sesuai yang telah disepakati oleh kedua belah pihak serta dikuatkan dengan adanya putusan dari majelis hakim.

5.2 Saran

Berdasarkan simpulan dari uraian dalam pembahasan sesuai dengan masalah yang diteliti, maka saran yang dapat diberikan adalah :

1. Implementasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum hendaknya melibatkan TOGATOMA (tokoh agama dan tokoh masyarakat) untuk ikut serta membantu memediasi, mensosialisasikan tentang fungsi manfaat dalam pelaksanaan pengadaan dan pembebasan tanah yang akan dipergunakan sebagai kepentingan pembangunan jalan tol.
2. Hendaknya Warga Terkena Proyek (WTP) pengadaan tanah yang memiliki pendidikan dan wawasan mengenai pertanahan tersebut lebih memahami mengenai fungsi sosial atas tanah, sehingga tidak meminta ganti rugi yang terlampau tinggi serta dapat membantu tugas dari P2T agar pembangunan dapat segera diselesaikan dan berjalan dengan lancar.

Daftar Pustaka

- Abdurrahman. 1994. *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Ali, Zainudin. 2011. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Chulaemi, Achmad. 1993. *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*. Semarang: FH-Undip.
- Danuza, Okky. 2005. *Perpres 36 & Nilai Ganti Kerugian*. Jakarta: MAPPI
- Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. 1992. *Bahan Penataran dan Referensi Penataran*. Jakarta
- Darmodiharjo, Darji dan Shidarta. 2008. *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- H.M Agus Santoso. 2014. *Hukum, Moral, & Keadilan, Sebuah Kajian Filsafat Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Harahap, M. Yahya. 2010. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika
- Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*. Jakarta : Djambatan
- Jarot, Budiman. 2015. PT Trans Marga Jateng. Semarang
- Limbong, Bernhard. 2011. *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan regulasi, kompensasi, penegakkan hukum*. Jakarta: Pustaka Margaretha
- Lubis, Suhrawardi K. 1994. *Etika Profesi Hukum*. Jakarta: Bumi Aksara
- Marzuki, Peter Mahmud. 2009. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Maulidin, Ade. 2012. *Rencana jalan to Semarang – Solo*. Jakarta: Jasa Marga
- Mertokusumo, Sudikno. 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty
- Miles, Matthew dan Huberman, A Michael. 1992. *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru*. Jakarta: UI Press.
- Moleong. 2011. *Motodologi penelitian*. Jakarta

- Rato, Dominikus. 2010. *Filsafat Hukum: Mencarai, menemukan dan memahami Hukum*. Surabaya: LaksBang Justitia.
- Soekanto, Soerjono. 1984. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit UI Press
- Soemarjono, Maria S.W., 2001. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1988. *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Soekanto, Soerjono. 1990. *Sosiologi Suatu Pengantar*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Soeroso, R. 2011. *Praktek Hukum Acara Perdata Tata Cara Dan Proses Persidangan Edisi Kedua*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soimin, Soedharyo. 2008. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sudarto (I). 1983. *Hukum Pidana Dan Perkembangan Masyarakat, Kajian Terhadap Pembangunan Hukum Pidana*. Sinar Baru Bandung.
- Sugiyono, 2015. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sumardjono, Maria S.W. 2009. *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas.
- Supriadi. 2012. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. 2008. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Ed. 1, Cet. 2. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syah, Mudakir Iskandar. 2010. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Jakarta: Permata Aksara.
- , 2015. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Jakarta: Permata Aksara.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 tahun 2007

Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Undang-Undang Dasar 1945.

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

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Jurnal

Suhadi, 2014. Legal And Power Relationship : Revealing The Myth Of Public Interest In Land Acquisition For Development. *International Journal of Business, Economics and Law*, Vol. 4, Issue 3 (June) ISSN 2289-1552: 75-79

Website, Surat Kabar, Majalah

https://id.wikipedia.org/wiki/Jalan_Tol_Semarang diakses 16 November 2016, pukul 08.00 Wib.

<http://www.transmargajateng.com>, diakses 16 Oktober 2016, pukul 20.30 Wib

<http://www.salatigakota.go.id>, diakses 6 November 2016, pukul 20.00 wib.

<https://dizclusters.wordpress.com/2011/11/10/pengertian-adil-dan-keadilan/> diakses 25 Oktober 2016 Pukul 19.00 wib.

<http://www.harian7.com/2015/01/sebanyak-27-wtp-jalan-tol-tolak-harga.html> diakses 25 Oktober 2016 Pukul 19.30 wib.

Warga minta harga 12 kali lipat, Suara Merdeka, 30 April 2013