



**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG



**PELAKSANAAN MUSYAWARAH PENETAPAN GANTI RUGI  
PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM  
PEMBANGUNAN JALUR REL GANDA KERETA API DI  
KABUPATEN BATANG**

Skripsi

Disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh

**ADLINA ADIATI**

**8111413105**

**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG


**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG**

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul **“Pelaksanaan Musyawarah Penetapan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Jalur Rel Ganda Kereta Api Di Kabupaten Batang”** disusun oleh Adlina Adianti (8111413105), telah dipertahankan di hadapan sidang ujian skripsi fakultas hukum universitas negeri semarang, pada:

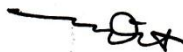
Hari :  
Tanggal :

Penguji Utama,



**Rahayu Fery Anitasari, S.H., M.Kn**  
NIP. 197410262008122003

Penguji I



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

Penguji II



**Aprila Niravita, S.H., M.Kn**  
NIP.198004252008122002



**Dr. Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si.**  
NIP. 197206192000032001

#### HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Adlina Adiati

Nim : 8111413105

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“Pelaksanaan Musyawarah Penetapan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Jalur Rel Ganda Kereta Api Di Kabupaten Batang”** adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari diketahui adanya plagiasi maka saya siap mempertanggungjawabkan secara hukum.

Semarang, 3 Juli 2018  
Yang menyatakan,



Adlina Adiati  
NIM. 8111413105

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

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

Nama : Adlina Adiati  
Nim : 8111413105  
Program Studi : Ilmu Hukum (SI)  
Fakultas : Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*)** atas skripsi saya yang berjudul :

“Pelaksanaan Musyawarah Penetapan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Jalur Rel Ganda Kereta Api Di Kabupaten Batang” Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang  
Pada tanggal : 31 Juli 2018  
Yang menyatakan

  
Adlina Adiati

NIM. 8111413105



## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO

1. Bekerja keras dan bersikap baiklah. Hal luar biasa akan terjadi. (Conan O'Brien)
2. Jika kamu benar menginginkan sesuatu, kamu akan menemukan caranya. Namun jika tak serius, kau hanya akan menemukan alasan. ( Jim Rohn)

### PERSEMBAHAN

1. Yang maha kuasa (Allah SWT) dan rasulullah nabi muhammad SAW.
2. Kepada kedua orang tua Bapak Soepriyadi (Alm) dan Ibu Subiyati yang selalu memberikan doa dan kasih sayang.
3. Dosen pembimbing saya Bapak Suhadi dan Ibu Aprila Niravita yang telah sabar membimbing sampai akhir.
4. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang angkatan 2013.
5. Almamaterku.

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, Dengan mengucapkan syukur syukur kehadiran Allah SWT, karena dengan taufik, rahmat dan hidayah-Nya, skripsi ini dapat penulis selesaikan, dengan judul “Pelaksanaan Musyawarah Penetapan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Jalur Ganda Rel Kereta Api Di Kabupaten Batang”.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini dapat terlaksana dengan baik berkat bantuan semua pihak, oleh karena itu sudah semestinya penulis dengan segenap kerendahan hati menghanturkan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada :

1. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M.Hum., Rektor Universitas Negeri Semarang;
2. Dr.Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si., Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang;
3. Drs. Suhadi, S.H., M.Si., Dosen Pembimbing yang memberikan bimbingan, arahan, dan saran kepada penulis selama penyusunan skripsi;
4. Aprila Niravita, S.H., M.Kn., Dosen Pembimbing yang memberikan bimbingan, arahan, dan saran kepada penulis selama penyusunan skripsi;
5. Dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang atas semua ilmu yang diajarkan kepada penulis;
6. Usman Darimi, S.SiT. Seksi Pengadaan Tanah Kantor Pertanahan kabupaten Batang yang telah mengizinkan penulis melakukan penelitian di bagaian Pengadaan Tanah;

7. Ibu tersayang yang selalu berjuang mengorbankan jiwa dan raga dan selalu memberikan dukungan, motivasi serta doa yang tak henti hentinya;
8. Kakak-kakak tercinta yang selalu memberikan semangat dan motivasi untuk penulis;
9. Teman-teman seperjuangan yang selalu menemani penulis selama ini, Eni Fitriana, Tri Endah Pramita, Mar-a Nishfa, M. Elvin Rangga, Eka Sujana, Awan Kusuma;
10. Bryan Bima Ramadhan , seseorang yang telah meluangkan waktu untuk menemani penulis dan memotivasi dalam menyelesaikan skripsi;
11. Teman-teman yang selalu menemani saya dan memotivasi dalam segala hal ini Ina.S zayyan, Eka Novitasari, Jadug ihlasul Amal, Upik Fatmawati, Hana Subagya, Arumsari, Sidik Pramono.
12. Semua pihak yang telah memberikan bantuan kepada penulis yang tidak mungkin penulis sebutkan namanya satu persatu.

Akhir kata dan sebuah harapan bagi penulis, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi instansi penelitian, dan pembaca serta berguna bagi perkembangan khasanah ilmu pengetahuan.

Semarang, 31 Juli 2018

Penulis



Adhica Adianti

## ABSTRAK

Adiati Adlina. 2018. *Pelaksanaan Musyawarah Penetapan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Jalur Ganda Rel Kereta Api Di Kabupaten Batang* Prodi Ilmu Hukum. Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang. Pembimbing I, Drs. Suhadi, S.H., M.Si., Pembimbing II, Aprilia Niravita, S.H., M.Kn.

Kata Kunci :Pengadaan Tanah, pelaksanaan musyawarah, jalur rel kereta api ganda.

Perpres No. 36 Tahun 2005 dan Perpres No. 65 Tahun 2006, pengertian musyawarah adalah kegiatan yang mengandung saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara para pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah. Permasalahan yang dikaji adalah : 1) bagaimana pelaksanaan musyawarah dalam penetapan ganti rugi pembangunan jalur ganda kereta api di Kabupaten Batang?. 2) Hambatan-hambatan apa saja yang ditemui dalam pelaksanaan musyawarah pemberian ganti rugi pembangunan jalur ganda kereta api di Kabupaten Batang?.

Metode pendekatan yang digunakan dalam skripsi ini adalah metode pendekatan penelitian kualitatif. Jenis penelitian menggunakan metode yuridis empiris. Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sekunder dengan teknik pengumpulan data yang berupa wawancara, dokumentasi, serta studi pustaka. Validitas data dilakukan dengan teknik triangulasi sumber dan analisis data menggunakan dengan teknik analisis kualitatif yakni dengan tahapan meliputi: Pengumpulan data; Reduksi data; Penyajian data; dan Kesimpulan atau verifikasi.

Hasil penelitian bahwa pelaksanaan musyawarah dalam penetapan ganti rugi terlaksana sebanyak 2 (dua) kali di desa Kuripan. Dalam pelaksanaan musyawarah tidak ada keberatan dari warga yang terdampak, baik dari warga maupun pemerintah telah mendapat kesepakatan bersama. Dalam hal ini warga sepakat dengan harga yang disepakati dalam hasil musyawarah.

Simpulan dalam pelaksanaan musyawarah dalam penetapan ganti rugi jalur rel kereta api ganda bahwa tidak ada keberatan dari warga dalam pelaksanaan musyawarah sepakat dengan harga yang ditawarkan. Dalam Berita Acara Kesepakatan, untuk kantor pertanahan agar dapat menyalurkan dan memberi tahu pemahaman yang lebih mendalam mengenai pengadaan tanah dan proses pengandaan tanah.



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS .....	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS .....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
ABSTRAK .....	ix
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR BAGAN .....	xii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiii
<b>BAB 1 Pendahuluan</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Identifikasi Masalah .....	11
1.3 Pembatasan Masalah .....	11
1.4 Rumusan Masalah .....	12
1.5 Tujuan Penelitian .....	12
1.6 Manfaat Penelitian .....	13
<b>BAB 2 Tinjauan Pustaka</b>	
2.1 Penelitian Terdahulu .....	15
2.2 Landasan Teori .....	19
2.2.1 Tinjauan Umum Hak Penguasaan Atas Tanah .....	19
2.2.2 Macam-macam Hak Atas Tanah Dalam Hukum Nasional .....	19
2.2.3 Pengertian Pengadaan Tanah .....	20
2.2.4 Asas-Asas Pengadaan Tanah Dalam Hukum Nasional .....	21
2.2.5 Pengertian Kepentingan Umum .....	26
2.2.6 Pelaksanaan Dalam Pengadaan Tanah .....	30
2.2.7 Tahapan Dalam Pengadaan Tanah .....	31
2.2.8 Pengertian Umum Musyawarah .....	34
2.2.9 Tinjauan Umum Mengenai Ganti Rugi .....	40
2.3 Kerangka Berpikir .....	44
2.3.1 Penjelasan Kerangka Berpikir .....	45
<b>BAB 3 Metode Penelitian</b>	
3.1 Pendekatan Penelitian .....	47
3.2 Jenis Penelitian .....	47
3.3 Fokus Penelitian.....	48
3.4 Lokasi Penelitian .....	49
3.5 Sumber Data .....	49

3.7 Validitas Data .....	54
3.8 Analisis Data.....	55
<b>BAB 4 Hasil Penelitian dan Pembahasan</b>	
4.1 Hasil Penelitian.....	58
4.1.1 Gambaran Umum Obyek Penelitian Kabupaten Batang .....	58
4.1.2 Pelaksanaan musyawarah dalam penetapan ganti rugi pengadaan tanah jalur ganda rel kereta api di kabupaten batang ...	63
4.1.3 Hambatan-Hambatan dalam pelaksanaan musyawarah penetapan ganti rugi pengadaan tanah jalur rel ganda kereta api...	73
4.2 Pembahasan.....	80
4.2.1 Pelaksanaan musyawarah dalam penetapan ganti rugi pengadaan tanah jalur rel ganda kereta api di kabupaten batang ...	80
4.2.2 Hambatan-Hambatan dalam pelaksanaan musyawarah penetapan ganti rugi pengadaan tanah jalur rel ganda kereta api...	87
<b>BAB 5 Penutup</b>	
5.1 Simpulan .....	92

## DAFTAR TABEL

1. Tabel 4.1 Topografi wilayah
2. Tabel 4.2 Penggunaan tanah sawah
3. Tabel 4.3 Penggunaan Lahan kering
4. Tabel 4.4 Tabel Pelaksanaan musyawarah
5. Tabel 4.5 Harga tanaman yang terkena proyek



**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

## DAFTAR BAGAN

1. Bagan 1. Kerangka berfikir
2. Bagan 2. Pelaksanaan musyawarah penetapan ganti rugi



**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

## DAFTAR LAMPIRAN

1. Lampiran 1. Surat Ijin Penelitian dari Universitas Negeri Semarang
2. Lampiran 2. Surat Rekomendasi Penelitian dari Instansi
3. Lampiran 3. Surat Undangan Pelaksanaan Musyawarah
4. Lampiran 4. Daftar Hadir
5. Lampiran 5 BAP
6. Lampiran 6 Rincian Ganti Rugi
7. Lampiran 7 warga yang terkena dampak pengadaan tanah dan luas tanah yang terkena
8. Lampiran 8 Peta Bidang Desa Kuripan



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting karena sebagian besar dari kehidupannya bergantung pada tanah. Dalam suasana pembangunan sekarang ini kebutuhan akan tanah semakin meningkat.

Kegiatan pembangunan terutama pembangunan dibidang materiil baik di kota maupun di desa banyak sekali memerlukan tanah sebagai tempat penampungan kegiatan pembangunan. Antara lain: pembangunan jalan, waduk, rumah sakit, pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, tempat peribadatan, pendidikan atau sekolah dan lain sebagainya. Sehingga agar kebutuhan tanah untuk pembangunan dapat terpenuhi tanpa merugikan pihak lain perolehannya perlu diatur secara pasti dan aman. Semua orang memerlukan tanah karena tanah memberikan banyak manfaat bagi kehidupan manusia baik yang bernilai ekonomis maupun non ekonomis. Tanah juga merupakan modal dasar dalam mewujudkan pembangunan demi kepentingan umum. Mengingat tanah sebagai salah satu unsur penting dalam pembangunan maka diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menentukan bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Mengingat ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 mengenai hak menguasai dari Negara, UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

Agraria, Pasal 2 UUPA mengatur tentang hak menguasai dari Negara yang memberi wewenang kepada Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, untuk pada tingkatan yang tertinggi berwenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa. Selanjutnya atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2, dalam Pasal 4 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Pasal 6 UUPA menentukan bahwa “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Hal ini berarti, 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. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara.

Tetapi, dalam pada itu tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum. Sehubungan dengan hak-hak yang dimaksudkan dalam Pasal 4 ayat (1), Pasal 16 UUPA menentukan bahwa hak-hak tersebut adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang

akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Undang – Undang Pokok Agraria yang disingkat dengan UUPA, dan dalam Pasal 1 ayat (1) berbunyi: Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 tanah juga merupakan satu modal utama baik sebagai wadah pelaksanaan pembangunan maupun sebagai faktor produksi untuk menghasilkan komoditi perdagangan yang sangat diperlukan untuk meningkatkan pendapatan Nasional.

Negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi di Indonesia diberi wewenang menurut UUPA yang ketentuannya dituangkan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA sebagai penjabaran dari isi Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, sebagai Hak Menguasai dari Negara, memberi wewenang untuk:

- a. Mengatur dan meyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
  - 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.
- The Natural of Justice in the Procurement of Land for General Interests in the National Development Framework :



*“Land is the basic capital development. There is hardly any development (sectoral) activity that does not require land. Therefore, the land plays a very important role, even determining the success or failure of a development.”*

Dalam rangka untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur maka Negara (Pemerintah) membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukkan dan penggunaan sumber daya Agraria untuk keperluan pembangunan agar tercapai sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dengan adanya rencana umum tersebut, maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpinpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan rakyat (Pasal 4 UUPA).

Menurut Perpres No. 65 Tahun 2006 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum “Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah”. Dari pengertian di atas dapat dilihat bahwa kegiatan pengadaan tanah dilakukan dengan memberikan ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah, tanaman, bangunan dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Pengertian ganti rugi menurut pasal 1 angka 11 Perpres No. 65 Tahun 2006 adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan

tanah. Menurut ketentuan Perpres No. 65 Tahun 2006 Pasal 11 menentukan bahwa ganti rugi untuk pengadaan tanah diberikan untuk : hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Penerima ganti rugi adalah pemegang hak atas tanah atau yang berhak sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau nazir bagi tanah wakaf. Bentuk ganti rugi menurut ketentuan Perpres No. 65 Tahun 2006 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dapat berupa : uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, gabungan dari dua atau lebih pilihan-pilihan di atas atau bentuk lain yang disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Sedangkan dasar penghitungan ganti rugi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 Perpres No. 65 Tahun 2006 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum adalah 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 oleh panitia.
- b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggungjawab dibidang bangunan.
- c. Nilai jual tanaman yang diatur oleh instansi perangkat daerah yang bertanggungjawab dibidang pertanian. Mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi atascara penghitungan dimaksud di atas ditetapkan dengan musyawarah. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam melaksanakan musyawarah adalah sebagai berikut:

- a. Menurut Pasal 11 Perpres No. 65 Tahun 2006, apabila dalam musyawarah telah dicapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah, maka Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi sesuai dengan kesepakatan tersebut.
- b. Musyawarah yang tidak berhasil atau tidak tercapai kata sepakat, seperti yang disebutkan dalam Pasal 10 ayat (2) Perpres No. 65 Tahun 2006, panitia pengadaan tanah menetapkan besarnya ganti rugi dan menitipkan ganti rugi uang kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan. Penitipan ganti rugi ke pengadilan negeri atau konsinyasi tersebut agak bertentangan dengan asas umum dalam pengadaan tanah.

Menurut Perpres No. 36 Tahun 2005 dan Perpres No. 65 Tahun 2006, pengertian musyawarah adalah kegiatan yang mengandung saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara para pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah. Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, yaitu dengan cara Panitia mengundang instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman

dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan untuk mengadakan musyawarah di tempat yang telah ditentukan oleh Panitia dalam rangka menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian. Musyawarah dipimpin oleh Ketua Panitia. Dalam hal jumlah pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif, musyawarah dapat dilaksanakan bergiliran secara parsial atau dengan wakil-wakil yang ditunjuk diantara dan oleh mereka. Panitia menentukan pelaksanaan musyawarah secara bergilir atau dengan perwakilan berdasarkan pertimbangan yang meliputi banyaknya peserta musyawarah, luas tanah yang diperlukan, jenis kepentingan yang terkait dan hal-hal lain yang dapat memperlancar pelaksanaan musyawarah dengan tetap memperhatikan kepentingan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Namun dengan adanya perubahan UU No.2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menentukan bahwa “Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang berhak”.

Kemudian Pasal 86 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menentukan bahwa apabila tidak terjadi suatu kesepakatan di dalam musyawarah dalam menentukan bentuk dan besarnya ganti rugi maka Panitia Pengadaan Tanah akan menitipkan ganti rugi kepada ketua Pengadilan Negeri yang wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sekarang Permasalahan dalam pengadaan tanah dapat terkait secara langsung dengan

proses pengadaan tanahnya sejak perencanaan hingga penyerahan, maupun dampak tidak langsung dari kesejajaran nilai tanah yang telah digantikan dengan uang atau lainnya. Dalam proses pengadaan tanah tersebut perlu adanya tahap pemberitahuan kepada sasaran subyek yang dituju dalam hal ini adalah masyarakat yang obyeknya dalam hal ini berupa tanah beserta bangunan di atasnya yang direncanakan akan diadakan pengadaan tanah. Dibutuhkan proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan. Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1). Pengadilan Negeri memutuskan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. Putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan

hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan. Dalam hal Pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1), karena hukum pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).

Menurut Anggota Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Rel Jalur rel ganda kereta api, Kabupaten Batang, di Batang, mengatakan bahwa proyek pembangunan rel jalur rel ganda kereta api ini akan membutuhkan lahan milik warga dan aset pemerintah desa sekitar 361.923 meter persegi, serta lahan PTPN IX 157.627 meter persegi. "Selain itu, melalui perjanjian pinjam pakai dan kompensasi dengan perhutani akan membutuhkan lahan seluas 24.298 m<sup>2</sup> serta kawasan cagar alam seluas 4.478 m<sup>2</sup>. Menurut dia, saat ini P2T masih melakukan kegiatan pengukuran bidang tanah, inventarisasi, dan identifikasi data yuridis tanaman serta bangunan. "Sedangkan kegiatan yang telah kami lakukan untuk menyukseskan proyek pembangunan jalur rel ganda kereta api, adalah sosialisasi pada masyarakat yang terkena proyek tersebut. Pematokan desain pembangunan jalur rel ganda kereta api juga sudah selesai," Ia mengaku ada beberapa kendala pada proses pelaksanaan pembangunan rel jalur rel ganda kereta api KA, antara lain jarak antara sekretariat P2T dengan kantor satuan kerja (Satker) rel jalur rel ganda kereta api cukup jauh sehingga menyulitkan komunikasi dan koordinasi pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah, terutama pada penyampaian dokumen permohonan dan pertanggung jawaban biaya operasional P2T. Selain itu, masih sebagian besar masyarakat yang belum memasang tanda batas tanahnya yang terkena dampak proyek pembangunan jalur rel ganda kereta api," katanya. Lalu juga memaparkan, sebanyak enam kecamatan yang dipastikan wilayahnya terkena dampak proyek pembangunan jalur rel ganda kereta api, yaitu Kecamatan Batang (enam desa/kelurahan), Kandeman (Lima desa), Tulis (Tiga desa), Subah (Tiga desa), Banyuputih (satu desa), dan Gringsing (Tujuh desa). (antaranews, 2012).

Proses tersendatnya masalah pelaksanaan musyawarah di dalam pengadaan tanah yaitu kebanyakan warga yang menolak tanahnya untuk dibongkar. Pentingnya forum Musyawarah tanpa mengurangi rasa percaya terhadap warga pemilik tanah. Upaya pemerintah daerah dalam rangka pembangunan jalur rel ganda kereta api, tapi sangat diharapkan agar

pemerintah daerah dan instansi perlu pendekatan dari hati ke hati dengan masyarakat pemilik lahan/ tanah. Suara masyarakat perlu didengar. Apa yang mereka harapkan dan apa yang bisa disanggupi oleh pemerintah. Bukan hanya mendengar suara Pemerintahan Kelurahan. Pendekatan tidak cukup hanya sosialisasi dengan caranya pemerintah, menyampaikan tujuan dan keuntungan dari proyek jalur rel ganda kereta api tersebut.

Masyarakat tidak butuh sosialisasi yang hanya mendengarkan rencana dan tujuan program dari pemerintah, sementara suara masyarakat dalam forum sosialisasi itu hampir kurang diberi kesempatan. Ada hal yang lebih penting untuk diperhatikan pemerintah bagi warga pemilik tanah di lokasi yang terkena pembangunan jalur kereta api jalur rel ganda kereta api. Bukan soal ganti rugi berupa uang karena itu urusannya sangat formal dan hal yang biasa. Hal yang lebih penting selain pendekatan dari hati ke hati, juga musyawarah untuk mufakat tidak boleh disepelekan atau dianggap remeh.

Forum musyawarah ini jangan sekadar formalitas, forum duduk bersama masyarakat (musyawarah) khususnya warga pemilik lahan / tanah. Melalui instansi teknis merupakan cara cukup efektif untuk mencari jalan penyelesaian yang saling menguntungkan. Sebab, prinsip pembangunan itu tentu untuk kepentingan masyarakat banyak di kota ini, tidak untuk merugikan masyarakat, terutama warga pemilik tanah di lokasi pembangunan jalur rel ganda kereta api. Maka penelitian skripsi ini berusaha untuk mendalami persoalan pengadaan tanah untuk kepentingan umum khususnya terkait persoalan musyawarah penetapan ganti rugi dan mekanisme dalam hal pelaksanaan Musyawarah. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan



penulis diatas tersebut merupakan hal yang mendasari penulis untuk menyusun skripsi mengenai:

**“Pelaksanaan Musyawarah Penetapan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Jalur Rel Ganda Kereta Api Di Kabupaten Batang”.**

### **1.2. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan di atas, maka diperoleh identifikasi masalah yang kemungkinan muncul dari latar belakang permasalahan tersebut, antara lain:

1. Proses pengadaan tanah apakah yang sesuai dengan peraturan yang berlaku.
2. Prosedur musyawarah pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan Jalur rel ganda kereta api di Kabupaten Batang.
3. Kendala upaya penyelesaian ganti rugi dalam melaksanakan musyawarah
4. Hasil penyelesaian dalam pelaksanaan musyawarah

### **1.3. Pembatasan Masalah**

Pembatasan masalah dalam penelitian ini dimaksudkan agar lebih terfokus, tidak kabur, dan sesuai dengan tujuan penelitian, maka penulis perlu untuk membatasi masalah yang akan diteliti. Pembatasan masalah tersebut adalah:

1. Proses pelaksanaan musyawarah dalam penetapan ganti rugi dalam pembangunan jalur rel ganda kereta api di Kabupaten Batang dalam hal ini penulis tidak membahas sampai proses konsinyasi.
2. Masalah yang ditulis oleh penulis masih menggunakan Peraturan Presiden nomor 65 tahun 2006 tentang perubahan atas peraturan presiden



nomor 36 tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

#### **1.4. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah yang diangkat peneliti dalam karya tulis ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan musyawarah dalam penetapan ganti rugi pembangunan jalur rel ganda kereta api di Kabupaten Batang?
2. Hambatan-hambatan apa saja yang ditemui dalam pelaksanaan musyawarah pemberian ganti rugi pembangunan jalur rel kereta api di Kabupaten Batang?

#### **1.5. Tujuan Penelitian**

##### **1. Tujuan Umum**

Untuk memperoleh deskripsi mengenai pelaksanaan musyawarah dalam penetapan ganti rugi bagi pembangunan untuk kepentingan umum berupa jalur rel ganda kereta api di Kabupaten Batang.

##### **2. Tujuan Khusus**

- a. Mengetahui proses pelaksanaan musyawarah dalam penetapan ganti rugi dalam pembangunan kepentingan umum jalur rel ganda kereta api di Kabupaten Batang.
- b. Mengidentifikasi kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan musyawarah dalam penetapan ganti rugi bagi pembangunan jalur rel ganda kereta api dan upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala tersebut.

## 1.6. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dengan adanya penelitian yang dituangkan dalam karya tulis ini adalah sebagai berikut :

### 1. Manfaat teoritis

Penelitian ini diharapkan nantinya akan berguna untuk perkembangan ilmu hukum di bidang pengadaan tanah dalam pelaksanaan musyawarah. Penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran-pemikiran yang akan dijadikan pedoman untuk penelitian sejenis. Penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk memperluas wawasan mengenai pengadaan tanah yang khususnya mengenai proses musyawarah dalam penetapan ganti rugi.

### 2. Manfaat praktis

#### a. Bagi masyarakat

Penelitian ini nantinya bisa membuat masyarakat agar lebih mendapatkan wawasan mengenai pengadaan tanah khususnya di pelaksanaan tanah dalam hal ganti kerugian dan bagaimana prosesnya.

#### b. Bagi pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai masukan untuk bagaimana masyarakat paham akan proses dalam pengadaan tanah dan pelaksanaannya. Terutama untuk pelaksanaan musyawarah dalam penetapan ganti kerugian.

#### c. Bagi Penulis

Dapat dijadikan sebagai pedoman dalam memperoleh ilmu mengenai pengadaan tanah dan tahapan pelaksanaan pengadaan tanah di dalam musyawarah penetapan ganti rugi untuk kepentingan umum .

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1. Penelitian Terdahulu

Musyawarah merupakan kegiatan yang mengandung saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat keinginan untuk mencapai kesepakatan besarnya ganti rugi dan masalah lain. Berdasarkan pemeriksaan dan hasil-hasil penelitian yang ada, penelitian mengenai pelaksanaan musyawarah dalam penetapan ganti rugi, sebagai berikut:

**Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu**

Nama	Rezky Ameliah (2017). Unniversitas Islam Negeri Alaluddin Makassar	Qodly Zaka Fatahilah (2016). Unniversitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta	Adlina Adiati (2018). Universitas Negeri Semarang
Judul	Tinjauan hukum pelaksanaan ganti rugi terhadap pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan pembangunan rel	Pemberian ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah jalan jalur lintas selatan (JJLS)	Pelaksanaan musyawarah penetapan ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum

	kereta api di Kabupaten Barru.	tahun 2012 (studi kasus di kab Gunung Kidul)	pembangunan jalur rel ganda kereta api di Kabupaten Batang.
Fokus Penelitian	untuk mengetahui sejauh mana pelaksanaanganti rugi yang diberikan pemerintah terhadap pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan pembangunan rel kereta api di Kabupaten Barru. Pada penelitian ini jugapeneliti akan mengkaji apa kendala yang terjadi pada masyarakat dalam pemberian ganti rugi.	Untuk mengetahui proses pemberian ganti rugi yang apakah sesuai dengan peraturan tentang pengadaan tanah bagi pembangunan umum untuk kepentingan Desa Jetis Kecamatan Saptosari Kabupaten	Untuk mengetahui Perpres No 65. Tahun 2006 tentang perubahan atas peraturan presiden nomor 36 tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang berlaku dikaitkan dengan teori hukum dan praktek pelaksanaannya yang menyangkut permasalahan yaitu tentang

		Gunung Kidul.	pelaksanaan musyawarah pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalur rel ganda kereta api di Kabupaten Batang
Permasalahan	Biaya sangat tinggi; Masalah pengadaan tanah/pembebasan tanah; inventaris yang memakan waktu yang lama; Sikap masyarakat yang kurang mendukung; Spekulan tanah yang ikut bermain.	Hambatan yang terjadi dilapangan terdapat tersendatnya proses musyawarah penetapan ganti rugi yaitu ekspektasi masyarakat yang terlalu tinggi terhadap nilai ganti rugi	Pelaksanaan musyawarah dalam penetapan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum pembangunan jalur rel ganda kereta api di Kabupaten Batang.

		yang akan diterima.	
Hasil Penelitian	Hasil penelitian nilai ganti kerugian yang diterima warga tersebut sudah layak karena jauh diatas harga pasaran. Namun, bagi masyarakat yang tanahnya hanya terkena pengadaan tanah sebagian saja, hal ini cukup memprihatinkan karena sisa tanah yang tidak terkena pengadaan tanah menjadi tidak dapat dipakai kembali, sehingga kerugian yang dialami mereka cukup besar.	Hasil penelitian ganti rugi diganti berupa uang dan tanah yang berupa cek yang akan dicairkan di bank, sedangkan tanah dibayar dengan tanah dengan luas 10567m2.	Hasil penelitian pelaksanaan musyawarah penetapan ganti kerugian dilakukan 2 kali dan dibayar uang karena di dalam peraturan lama yaitu Peraturan Presiden tidak ada bentuk ganti kerugian. Hanya berupa uang.

## 2.2. Landasan Konseptual

### 2.2.1 Tinjauan Umum Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah

Hak-hak penguasaan atas tanah adalah suatu hak berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan / atau larangan bagi pemegang hak atas tanah.

Authority of Land Procurement Committee In The Implementation of Compensation For Land Acquisition :

*“The enactment of the basic agraria law in Indonesia is creates dualism in land law and on western law. The basic agraria law the dualism and creates the unification of our national land law.”*

Berdasarkan makna diatas tersebut untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. Hak-hak penguasaan atas tanah dapat diartikan sebagai lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah dan subjek tertentu. 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.”

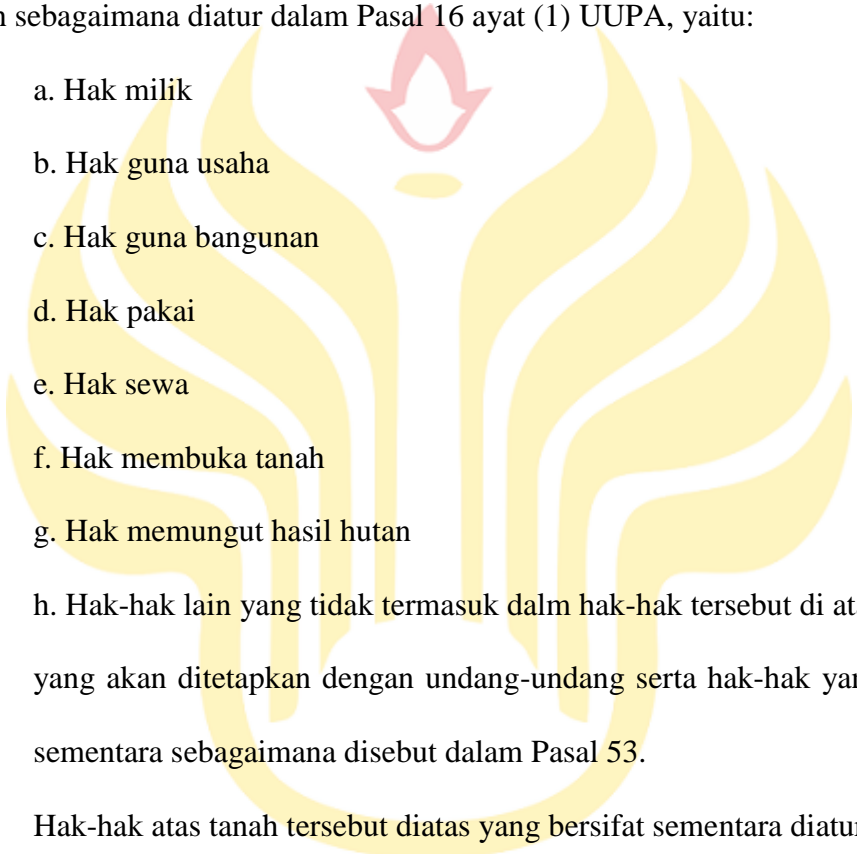
Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa:

“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 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 warganegara 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 Penguasaan Atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional**

Dalam hukum Tanah Nasional ada bermacam-macam hak penguasaan atas tanah yang dapat disusun dalam jenjang tata susunan atau hierarki sebagai berikut :

1. Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1 UUPA);

2. Hak Menguasai dari Negara (Pasal 2 UUPA);
3. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada (Pasal 3 UUPA);
4. Hak-hak Individual;
  - a. Hak-hak atas tanah (Pasal 4 UUPA):
    - 1) Primer : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang diberikan oleh Negara dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 16);
    - 2) Sekunder : Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lainnya ( Pasal 37, 41 dan 55)
  - b. Wakaf (Pasal 49 UUPA);
  - c. Hak Jaminan Atas Tanah : Hak Tanggungan (Pasal 23, 33, 39, 51 dan Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan).

### **2.2.3 Pengertian Pengadaan Tanah**

Pengadaan Tanah adalah perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kepentingan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum. Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dan pemenang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan. Menurut Iskandar (2010:2), arti Pengadaan tanah mempunyai 3 unsur yaitu :

1. Kegiatan untuk mendapatkan tanah, dalam rangka pemenuhan lahan pembangunan untuk kepentingan umum;
2. Pemberian ganti rugi kepada yang terkena kegiatan pengadaan tanah;

3. Pelepasan hubungan hukum dari pemilik tanah kepada pihak lain.

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas:

- a. kemanusiaan;
- b. keadilan;
- c. kemanfaatan;
- d. kepastian;
- e. keterbukaan;
- f. kesepakatan;
- g. keikutsertaan;
- h. kesejahteraan;
- i. keberlanjutan; dan
- j. keselarasan.

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan:

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

Dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan untuk infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi, pengadaannya diselenggarakan berdasarkan rencana

Strategis dan Rencana Kerja Instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d.

#### **2.2.4 Asas-Asas Pengadaan tanah dalam Hukum Tanah Nasional**

ada enam asas-asas hukum yang harus diperhatikan dalam pengadaan tanah, yaitu:

1. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus ada landasan haknya.
2. Semua hak atas tanah secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa.
3. Cara memperoleh tanah yang dihaki seseorang harus melalui kesepakatan antara para pihak yang bersangkutan, menurut ketentuan yang berlaku. Tegasnya, dalam keadaan biasa, pihak yang mempunyai tanah tidak boleh dipaksa untuk menyerahkan tanahnya.
4. Dalam keadaan memaksa, jika jalan musyawarah tidak dapat menghasilkan kata sepakat, untuk kepentingan umum, penguasa (dalam hal ini Presiden Republik Indonesia) diberi kewenangan oleh hukum untuk mengambil tanah yang diperlukan secara paksa, tanpa persetujuan yang empunya tanah, melalui pencabutan hak.
5. Baik dalam acara perolehan tanah atas dasar kata sepakat, maupun dalam acara pencabutan hak, kepada pihak yang telah menyerahkan tanahnya wajib diberikan imbalan yang layak, berupa uang, fasilitas dan/atau tanah lain sebagai gantinya, sedemikian rupa hingga keadaan sosial dan keadaannya tidak menjadi mundur.

6. Rakyat yang diminta menyerahkan tanahnya untuk proyek-proyek pembangunan berhak untuk memperoleh pengayoman dari Pejabat Pamong Praja dan Pamong Desa.

Pengadaan tanah harus dilakukan sesuai dengan asas-asas berikut:

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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.
- d. Asas Kepastian, pengadaan tanah dilakukan menurut tata cara yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, sehingga para pihak mengetahui hak dan kewajiban masing-masing.
- e. 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 menyampaikan keberatannya

- f. 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.
- g. Asas Kesetaraan, asas ini dimaksudkan untuk menempatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang terkena dampak secara sejajar dalam proses pengadaan tanah.
- h. Minimalisasi dampak dan kelangsungan kesejahteraan sosial ekonomi. Dampak negative pengadaan tanah sedapat mungkin diminimalkan, disertai dengan upaya untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena dampak sehingga kegiatan sosial ekonominya tidak mengalami kemunduran.

Menimbang adanya perubahan dalam UU no. 2 tahun 2012 tentang kepentingan umum. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas:

- a. kemanusiaan;
- b. keadilan;
- c. kemanfaatan;
- d. kepastian;
- e. keterbukaan;
- f. kesepakatan;

- g. keikutsertaan;
- h. kesejahteraan;
- i. keberlanjutan; dan
- j. keselarasan.

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak.

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan:

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

Dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan untuk infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi, pengadaannya diselenggarakan berdasarkan Rencana Strategis dan Rencana Kerja Instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d. Ada tiga prinsip yang dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu:

- a. Kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah

Kalimat ini mengandung batasan bahwa kegiatan kepentingan umum tidak dapat dimiliki perorangan ataupun swasta. Dengan kata lain, swasta dan perorangan tidak dapat memiliki jenis-jenis kegiatan

kepentingan umum yang membutuhkan pembebasan tanah-tanah hak maupun negara.

b. Kegiatan pembangunan terkait dilakukan oleh pemerintah

Kalimat ini memberikan batasan bahwa proses pelaksanaan dan pengelolaan suatu kegiatan untuk kepentingan umum hanya dapat diperankan oleh pemerintah. Karena maksud pada kalimat tersebut belum jelas maka timbul pertanyaan: bagaimana kalau pelaksanaan dan pengelolaan kegiatan untuk kepentingan umum tersebut ditenderkan pada pihak swasta, karena dalam prakteknya banyak kegiatan untuk kepentingan umum namun pengelola kegiatannya adalah pihak swasta.

c. Tidak mencari keuntungan

Kalimat ini membatasi tentang fungsi suatu kegiatan untuk kepentingan umum sehingga benar-benar berbeda dengan kepentingan swasta yang bertujuan untuk mencari keuntungan sehingga terkualifikasi bahwa kegiatan untuk kepentingan umum sama sekali tidak boleh mencari keuntungan (Sutedi, 2008: )

### **2.2.5 Pengertian kepentingan umum**

Pengertian pengadaan tanah dalam Perpres No. 65 Tahun 2006 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum Pasal 1 angka 3, adalah “Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah”. Berdasarkan pengertian pengadaan tanah



tersebut diketahui bahwa pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dilakukan apabila tanah yang akan diperoleh atau dibutuhkan adalah tanah hak dan terdapat kesediaan pemegang hak atas tanah untuk menyerahkannya, namun status hukum pihak yang membutuhkan tanah tidak berwenang sebagai subyek hak dari tanah yang akan diperolehnya.

Peraturan perundang-undangan tentang pengadaan tanah bagi pembangunan, yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah. Adanya Peraturan Menteri ini akhirnya diganti dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Setelah reformasi, instrumen hukum pengadaan tanah berupa Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Peraturan Presiden inipun akhirnya diganti lagi dengan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. (Suhadi 2016:23)

Adanya pembaruan peraturan presiden nomor 65 tahun 2006 dan sekarang menggunakan UU no. 2 tahun 2012 Pengertian Pengadaan Tanah Menurut Perpres No. 71 Tahun 2012 : Pasal 1 angka (2): “Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berkaitan”. Ada tiga prinsip yang dapat

ditarik kesimpulan bahwa suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu:

- a. Kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah

Kalimat ini mengandung batasan bahwa kegiatan kepentingan umum tidak dapat dimiliki perorangan ataupun swasta. Dengan kata lain, swasta dan perorangan tidak dapat memiliki jenis-jenis kegiatan kepentingan umum yang membutuhkan pembebasan tanah-tanah hak maupun negara.

- b. Kegiatan pembangunan terkait dilakukan oleh pemerintah

Kalimat ini memberikan batasan bahwa proses pelaksanaan dan pengelolaan suatu kegiatan untuk kepentingan umum hanya dapat diperankan oleh pemerintah. Karena maksud pada kalimat tersebut belum jelas maka timbul pertanyaan: bagaimana kalau pelaksanaan dan pengelolaan kegiatan untuk kepentingan umum tersebut ditenderkan pada pihak swasta, karena dalam prakteknya banyak kegiatan untuk kepentingan umum namun pengelola kegiatannya adalah pihak swasta.

- c. Tidak mencari keuntungan

Kalimat ini membatasi tentang fungsi suatu kegiatan untuk kepentingan umum sehingga benar-benar berbeda dengan kepentingan swasta yang bertujuan untuk mencari keuntungan sehingga terkualifikasi bahwa kegiatan untuk kepentingan umum sama sekali tidak boleh mencari keuntungan (Sutedi, 2008: )

Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) jenis pengadaan tanah, pertama pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum sedangkan yang kedua pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi

kepentingan komersial dan bukan komersial atau bukan sosial. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Di luar itu, pengadaan tanah dilakukan dengan cara jual beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati. Dengan demikian, berarti pihak swasta tidak dapat memanfaatkan Keppres ini (Sumardjono, 2009:74). Pelepasan hak atas tanah dengan sukarela atau tanpa paksaan dapat memberikan kekuasaan pada negara untuk kemudian mengatur dan memberikan hak atas tanahnya untuk kepentingan umum. Secara normatif pengadaan tanah itu berhubungan dengan kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan maupun yang menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Sehubungan dengan itu pengadaan tanah selalu menyangkut dua sisi yang harus ditempatkan secara seimbang, yaitu kepentingan masyarakat kepentingan umum dan kepentingan pemerintah.

Secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas. Namun demikian rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasannya. Kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis dan hankamnas atas dasar asas-asas Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional serta Wawasan Nusantara..

Selanjutnya pasal tersebut telah diubah Istilah kepentingan umum diatur dalam Pasal 1 butir 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum: Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Sedangkan yang dimaksud dengan kepentingan umum menurut Pasal 1 angka 5 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 adalah: “kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat.” Pengertian kepentingan umum diatur dalam Pasal 1 butir 6 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu: kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

#### **2.2.6. Pelaksanaan Dalam Pengadaan Tanah**

Pelaksanaan pengadaan tanah menurut Undang-Undang dilakukan dengan cara penyerahan/pelepasan hak ataupun pencabutan hak atas tanah. Dalam perbandingan dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 khususnya Pasal 1 angka 6 Pelepasan/Penyerahan hak adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang di kuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. UU No. 2 Tahun 2012 Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 Sedangkan pihak yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan,

tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah berdasarkan pasal 1 angka 7 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 adalah:

- a. perseorangan;
- b. badan hukum;
- c. lembaga,

unit usaha yang mempunyai hak penguasaan atas tanah dan/ atau bangunan serta tanaman yang ada di atas tanah. Selanjutnya, pencabutan hak atas tanah ditegaskan dalam Pasal 3 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 di mana pencabutan hak atas tanah dilakukan berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di atasnya. Berkaitan dengan hak-hak atas tanah tersebut di atas, didalam Pasal 1 angka 8 Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan hak atas tanah itu adalah hak atas bidang tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok Agraria.

#### **2.2.7. Tahapan Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah**

Ketentuan Pasal 7 huruf c Perpres No. 36 Tahun 2005 tersebut diubah dalam Perpres No. 65 Tahun 2006 sehingga Pasal 7 berbunyi sebagai berikut:

- a. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah, yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan.
- b. Mengadakan penelitian mengenai Status Hukum Tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan, dan dokumen yang mendukungnya.

- c. Menaksir dan memutuskan besarnya ganti kerugian atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan.
- d. Memberi Penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi public baik melalui muka, media cetak maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah.
- e. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan / besarnya ganti kerugian.
- f. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berada di atas tanah.
- g. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
- h. Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.

Menimbang UU no 12 tahun 2012 :

- a. Tahapan Persiapan :
  1. Pemberitahuan Rencana Pembangunan;
  2. Pendataan Awal;
  3. Konsultasi Publik;
  4. Penetapan Lokasi;
  5. Pengumuman Penetapan Lokasi

b. Tahap Pelaksanaan:

1. Inventarisasi dan Identifikasi;
2. Pengumuman Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif;
3. Penetapan Nilai;
4. Musyawarah;
5. Pemberian Ganti Kerugian
6. Pelepasan Objek Pengadaan Tanah

c. Tahapan Penyerahan Hasil

Pada tahapan perencanaan sebagaimana dimaksud diatas, lewat Pasal 3 Perpres No. 71 Tahun 2012 tersebut dijelaskan bahwa setiap instansi yang memerlukan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum membuat rencana pengadaan tanah yang didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah dan Prioritas Pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis dan rencana kerja pemerintah instansi yang bersangkutan. Tahapan persiapan maka satu hal yang sangat penting untuk diperhatikan ialah adanya kewajiban untuk memberitahukan rencana pembangunan kepada masyarakat pada lokasi rencana pembangunan. Hal ini secara tegas dijelaskan dalam Pasal 11 ayat 1 Perpres dimaksud. Pasal 11 ayat 2 menjelaskan bahwa pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud ayat 1 dilaksanakan dalam waktu paling lama 20 hari kerja sejak dokumen perencanaan pengadaan tanah diterima secara resmi oleh gubernur. Mengenai cara pemberitahuan dijelaskan dalam Pasal 12 ayat 2 yakni dilakukan dengan cara sosialisasi,



tatap muka atau surat pemberitahuan. Hal yang pasti disini ialah adanya kewajiban pemberitahuan yang tidak bisa dilanggar.

#### **2.2.8. Pengertian umum Musyawarah**

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah. Menurut Perpres No. 36 Tahun 2005 dan Perpres No. 65 Tahun 2006, pengertian musyawarah adalah kegiatan yang mengandung saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara para pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.

Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, yaitu dengan cara Panitia mengundang instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan untuk mengadakan musyawarah di tempat yang telah ditentukan oleh Panitia dalam rangka menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian. Musyawarah dipimpin oleh Ketua Panitia, dengan ketentuan apabila Ketua berhalangan hadir maka musyawarah dipimpin oleh Wakil Ketua. Dalam hal jumlah pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif, musyawarah



dapat dilaksanakan bergiliran secara parsial atau dengan wakil-wakil yang ditunjuk diantara dan oleh mereka. Panitia menentukan pelaksanaan musyawarah secara bergilir atau dengan perwakilan berdasarkan pertimbangan yang meliputi banyaknya peserta musyawarah, luastanah yang diperlukan, jenis kepentingan yang terkait dan hal-hal lain yang dapat memperlancar pelaksanaan musyawarah dengan tetap memperhatikan kepentingan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam hal musyawarah dilaksanakan melalui perwakilan, penunjukan wakil dilakukan secara tertulis, bermaterai cukup yang diketahui oleh Lurah atau Kepala Desa atau surat penunjukan atau kuasa yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Dalam musyawarah untuk pengadaan ini ada tiga hal yang penting yaitu:

a. Lokasi

Musyawah dilaksanakan ditempat yang telah disebutkan dalam surat undangan, yang hadir dalam musyarah tersebut adalah panitia pengadaan tanah, para pemegang hak dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah.

b. Isi muyawarrah

Musyawah dilaksanakan untuk memperoleh kesepakatan mengenai:

1. Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut,
2. Bentuk dan besarnya ganti rugi.

c. Penentuan Bentuk dan Besarnya Ganti Rugi

Setelah musyawarah dilakukan ada dua kemungkinan yang terjadi, mereka berhasil memperoleh kesepakatan mengenai ganti kerugiannya atau

mereka tidak berhasil memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian berkenaan dengan pengadaan tanah yang bersangkutan.

Mengenai hal ini diatur penyelesaian lebih lanjut yaitu:

1. Menurut Pasal 11 Perpres No. 36 Tahun 2005 dan Perpres no. 65 Tahun 2006, apabila musyawarah telah mencapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah, panitia pengadaan tanah telah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi sesuai dengan kesepakatan tersebut.

2. Menurut Pasal 10 ayat (2) Perpres No. 36 Tahun 2005 dan Perpres no. 65 Tahun 2006, apabila musyawarah telah diupayakan berulang kali dan kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi tidak tercapai juga, panitia pengadaan tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan menitipkan ganti rugi ruang kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan. Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34. Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar penetapan Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan. Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya penetapan Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam

waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1). Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. Putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan. Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1), karena hukum Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) diatur dalam UU no 12 tahun 2012.

#### **2.2.9. Tinjauan umum mengenai ganti rugi**

Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:

- a. tanah;

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

Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26. Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara. Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian. Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.

Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

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

Perbandingan dengan ketentuan perundang-undangan lainnya yang mengatur tentang hal yang sama seperti bentuk-bentuk ganti kerugian

yang dapat diberikan dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 adalah sebagai berikut;

- a. Dalam bentuk uang; dan/atau
- b. tanah pengganti; dan/atau
- c. pemukiman kembali dan/atau
- d. gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana yang di maksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c.
- e. bentuk lain yang disetujui oleh pihakpihak yang bersangkutan, sementara itu,

Dalam proses pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, tidak senantiasa berjalan lancar terutama yang berkaitan dengan penentuan bentuk maupun jumlah ganti kerugian. Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34.

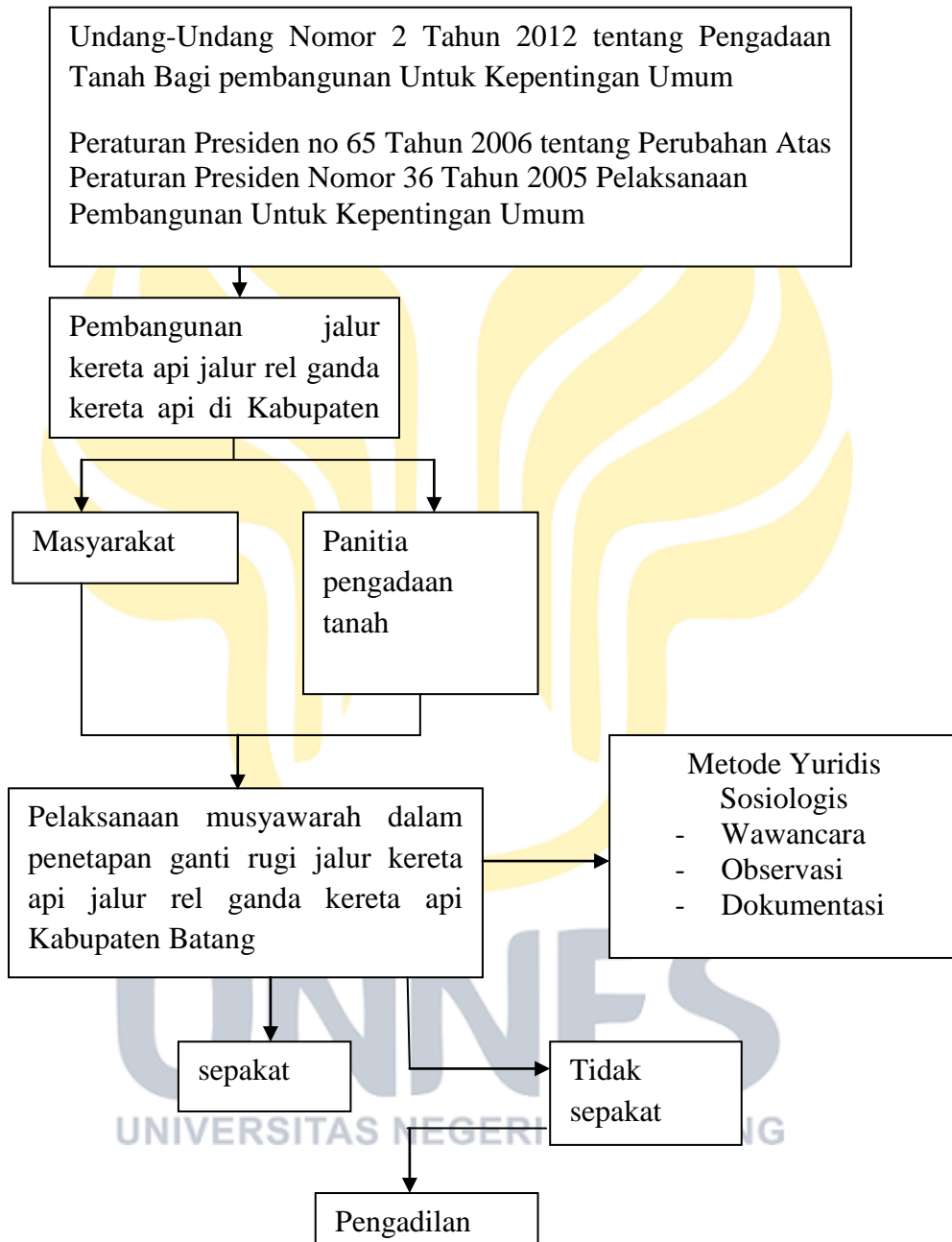
Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan. Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah

musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1). Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. Putusan pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

## 2.3. Kerangka Berfikir

### 2.3.1 Bagan Kerangka Berfikir

Secara umum kerangka berfikir yang hendak dibangun dapat dilihat dalam bagan dibawah ini:



### 2.3.2 Penjelasan Bagan Kerangka Berfikir

Langkah awal dalam penelitian ini, yang membahas mengenai pengadaan tanah dalam pelaksanaan musyawarah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum pembangunan jalur rel ganda kereta api di kabupaten Batang yaitu dengan merumuskan dasar hukum yang akan digunakan dalam penelitian. Dalam Peraturan Presiden No 65. Tahun 2006 tentang perubahan atas peraturan presiden nomor 36 tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memberikan penjelasan mengenai pelaksanaan musyawarah dalam penetapan ganti kerugian yaitu :

1. Musyawarah dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama 120 (seratus dua puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama.
2. Apabila tidak terjadi kesepakatan dalam musyawarah, panitia pengadaan tanah, panitia pengadaan tanah menetapkan besarnya ganti rugi dan menitipkan ganti rugi uang kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.
3. Bentuk ganti rugi dapat berupa : Uang; dan/atau Tanah pengganti; dan/atau, Pemukiman kembali; Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian, Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Dalam realisasinya pelaksanaan musyawarah sesuai dengan Peraturan Presiden No. 65 tahun 2006 tentang perubahan atas peraturan presiden nomor



36 tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum musyawarah dilakukan paling lama 30 hari setelah tim penilai memberikan data yang dibutuhkan untuk panitia pengadaan tanah yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Batang. Untuk ganti kerugian umumnya masyarakat batang sepakat tanpa adanya kosinyasi karena ada pendekatan secara personal dari panitia pengadaan tanah untuk warga yang terkena dampak jalur rel ganda kereta api dan biasanya musyawarah hingga 2 kali dalam pelaksanaan musyawarah penetapan ganti kerugian. Dalam bentuk penilaian ganti kerugian karena masih menggunakan peraturan lama yaitu menggunakan Perpres No. 65 tahun 2006 tentang perubahan atas peraturan presiden nomor 36 tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum warga yang terkena dampak dalam proyek pengadaan tanah jalur rel ganda kereta api dalam bentuk uang.

Sebagai langkah dalam penelitian yang akan dilakukan maka penelitian dilakukan dengan metode observasi di lapangan, melakukan wawancara dengan pihak-pihak terkait, serta dengan melakukan dokumentasi terhadap hal-hal yang relevan terhadap penelitian yang dilakukan.

Sebagai tujuan akhir dari penelitian ini diharapkan sebagian besar tidak ada hambatan dalam pelaksanaan musyawarah untuk warga bisa bekerja sama dengan pemerintah dan panitia pengadaan tanah karena agar mencapai mufakat dan tidak mempersulit dalam proyek pengadaan tanah.

peraturan perundangundangan dan Nazir bagi tanah wakaf. Hal ini berarti apabila ada penggarap di atas tanah yang terkena pengadaan tanah tersebut atau apabila ada orang yang tinggal atau menguasai di atas tanah negara maka mereka tidak dapat diberikan ganti kerugian karena persyaratanpersyaratan yang terdapat dalam Perpres No. 65 Tahun 2006 ini. Pelaksanaan Bentuk Ganti Rugi menurut UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, secara jelas menyebutkan bahwa Ganti Kerugian penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

Menambah Pasal baru antara Pasal 18 dan Pasal 19 menjadi Pasal 18A, yang berbunyi sebagai berikut :

“Pasal 18A Apabila yang berhak atas tanah atau benda-benda yang ada di atasnya yang haknya dicabut tidak bersedia menerima gantirugi sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Presiden, karena dianggap jumlahnya kurang layak, maka yang bersangkutan dapat meminta banding kepada Pengadilan Tinggi agar menetapkan ganti rugi sesuai Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya dan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di Atasnya.”

Dalam kasus ini hambatan yang diteliti penulis yaitu mengenai pelaksanaan musyawarah dalam penetapan ganti rugi jalur rel ganda kereta api di Kabupaten Batang yaitu hambatannya mengenai besarnya nilai.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 SIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tersebut diatas, maka simpulan peneliti adalah sebagai berikut :

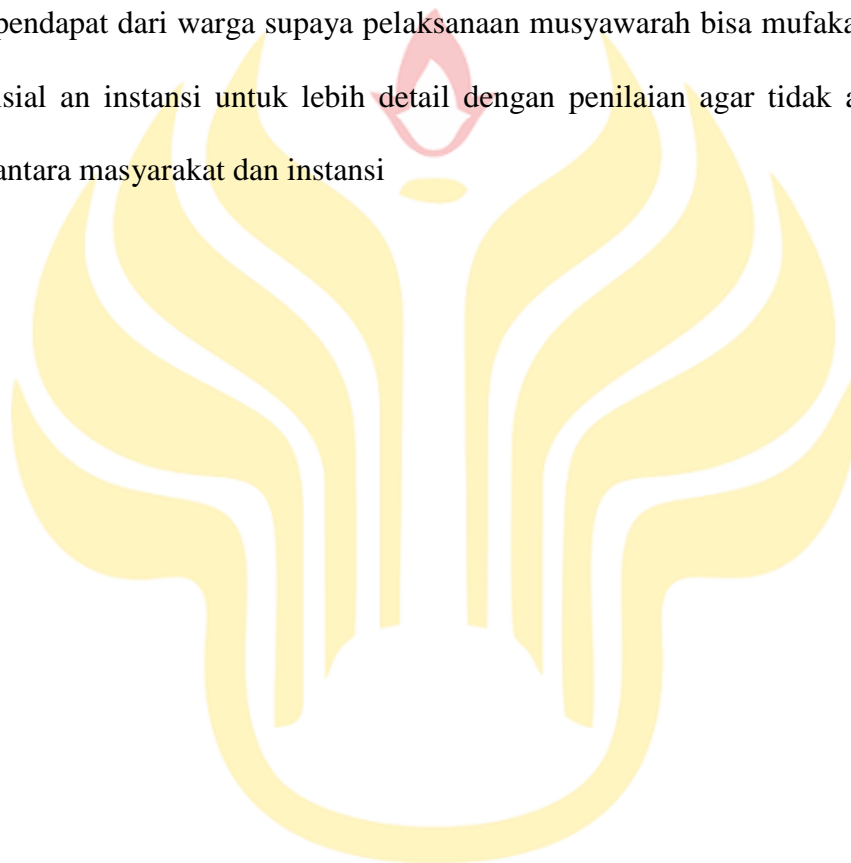
Pelaksanaan musyawarah daalam penetapan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum pembangunan jalur rel ganda kereta api di Kabupaten Batang. Dalam pelaksanaan musyawarah penetapan ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan umum pembangunan jalur rel ganda kereta api di Kabupaten Batang sesuai dengan Peraturan Presiden No 65 tahun 2006 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan kepentingan umum karena telah memenuhi unsur undangan, pelaksanaan musyawarah dan berita acara kesepakatan.

Adanya musyawarah lebih dari 1 kali yaitu dikarenakan perbedaan keinginan dari pemegang hak atas tanah dan instansi yang terkait dalam hal ini semua pihak terkait melakukan musyawarah sebanyak 2x di desa kuripan kabupaten Batang. Pelaksanaan musyawarah penetapan ganti rugi telah sepakat dalam hal ini semua pihak yang terkait telah sepaat dalam ganti kerugian yang berupa uang tanpa adanya konsinyasi.

Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan musyawarah pemberian ganti rugidalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum pembangunan jalur rel ganda kereta api di Kabupaten Batang. Dalam berita acara kesepakatan, warga yang terkena dampak telah sepenuhnya mendukung pembangunan jalur rel ganda kereta api di kabupaten Batang. Pemegang hak atas tanah yang mempermasalahkan besaran nilai ganti kerugian dalam musyawarah Warga desa kuripan yang sepenuhnya akhirnya sepakat dengan besaran nilai yang di tetapkan oleh tim apprisial.

## 5.2 SARAN

Berdasarkan kesimpulan penelitian, maka penulis dapat mengemukakan saran-saran sebagai berikut : Dalam pelaksanaan musyawarah penetapan ganti kerugian telah sesuai dengan Perpres No 65 tahun 2006 tentang pengadaan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam hal ini seharusnya instansi lebih bisa andil dalam masukan pendapat dari warga supaya pelaksanaan musyawarah bisa mufakat dan sepakat. Tim appraisal an instansi untuk lebih detail dengan penilaian agar tidak ada perbedaan pendapat antara masyarakat dan instansi



**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

## DAFTAR PUSTAKA

Literatur / Buku-Buku :

- Boedi Harsono, 2003. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jakarta: Djambatan
- Sugiyono. 2009, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Iskandar, Mudakir, S., S.H, M.H. 2007. *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta : Djambatan.
- Arikunto, Suharsimin. 2006. *Prosedur Penelitian*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- B. Miles, Matthew, A. Michael Huberman. 2007. *Analisis Data Kualitatif*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Danim, Sudarwan. 2002. *Menjadi Peneliti Kualitatif*. Bandung: CV. Pustaka Setia.
- Iskandar, Mudakir. 2010. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Jakarta: Jala Permata Aksara.
- Abdurrahman, 1994. *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti,
- Moleong, Lexy J. 2016. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung. Remaja Rosdakarya
- Boedi Harsono, 1971. *Sedjarah Penjusunan isi dan pelaksanaanja Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Wignjodipoero, Soerojo. 1988. *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*. Jakarta: CV. Haji Masagung.
- Supriadi. 2009. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Noor, Aslan. 2006. *Konsepsi Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*. Bandung: CV Mandar Maju.
- Kemala, Dinda dan Setiyono. 2009. *Tanah dan Bangunan*. Jalarta : Redaksi Kasih ASA Sukses
- Ali, Zainuddin. 2014. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Asikin, Zainal. 2013. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sumardjono, Maria. 1990. *Kriteria penentuan Kepentingan Umum dan Ganti Rugi dalam Kaitannya dengan Penggunaan Tanah*. Makalah pendukung pada seminar Pertanahan dalam Rangka Peringatan Tri Dasawarsa UUPA, Diselenggarakan oleh BPN. Jakarta.

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

Sitorus, Oloan, Zaki Sierrad, 2006. *Hukum Agraria Di Indonesia, Konsep Dasar dan Implementasi*. Yogyakarta : MitraKebijakan Tanah Indonesia.

Soekanto, Soerjono. 2013. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Rajawali Pers.

Ghoby dan Almanshur. 2012. *Metode Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta. Ar-nuzz media.

Soerjono Soekanto, 2012. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press

Muchsin dan Imam Koeswahyono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia dalam perpektif sejarah*. Jakarta: Sinar Grafika.

Limbong, Bernhard. 2011. *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta : Pustaka Margaretha.

Narbuko, Cholid dan Abu Achmadi. 2001. *Metedologi Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara.

Soekanto dan Marmudji. 2013. *Penelitian Hukum Noermatif*. Jalarta: U.I. Press.

#### **Peraturan Perundang-Undangan :**

Amandemen Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945.

Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 dan Perpres No. 65 Tahun 2006 tentang perubahan atasperaturan presiden nomor 36 tahun 2005tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaanpembangunan untuk kepentingan umum

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

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

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

#### **Jurnal dan Skripsi :**

Ralph Poluan 2016. *Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Atas Tanah Hak Milik Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur MASS RAPPID TRANSIT (MRT)*.

Aburaera, Husen, Mustamin, Masturi University Muslim Of Indonesia Makassar. The Natural of Justice in the Procurement of Land for General Interest in the National Development Framework. *Imperial Journal of Interdisciplinary Research (IJIR)* Vol. 3 Issue-9 2017.

Qodli Zaka Fatahilah. 2012. *Pemberian Ganti Rugi Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Jalur Lintas Selatan (JJLS)*.

Priska Yulita. 2014. *Kepentingan umum dalam pengadaan tanah bagi pembangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dalam mewujudkan kemanfaatan hukum bagi masyarakat*.

Roy Frike Lasut. 2013. *Pelaksanaan bentuk ganti rugi atas tanah menurut UU No. 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi kepentingan umum.*

Suhadi. 2016. *Pembangunan Tanah Nasional Berdasarkan Konsep Negara Hukum Pancasila. Jurnal pawiyatan. Vol 23, 1 mei 2016. Univet jawa tengah semarang.*

M. Roeslis, Asep, Rahayu Faculty of Law Legal Studies Program Merdeka University Surabaya. *Authory of Land Procurement Commitee In The Implementation of Compensation For Land Acquisition. YURISDIKSI Vol. 10 No. 2 (2017).*

**Internet :**

[suaramerdekateng.com](http://suaramerdekateng.com) (diakses tanggal 20 february 2018)

