



**PELAKSANAAN KETENTUAN GANTI RUGI DALAM
PENGADAAN TANAH UNTUK NORMALISASI KALI
BERINGIN DI SEMARANG**

SKRIPSI

disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh

SYAM WIRAHMA

8111414262

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

2018

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul "Pelaksanaan Ketentuan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Normalisasi Kali Beringin di Semarang" yang ditulis oleh Syam Wirahma (8111414262), telah disetujui disusun untuk dipertahankan dihadapan sidang ujian skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang pada:

Hari : *Senin*

Tanggal : *25 Juni 2018*

Pembimbing,



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

NIP. 196711161993091001

Mengetahui,

Wakil Dekan Bidang Akademik

Fakultas Hukum UNNES



Dr. Marjitah, M.Hum

NIP. 196205171986012001

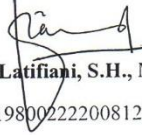
PENGESAHAN

Skripsi dengan judul "Pelaksanaan Ketentuan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Normalisasi Kali Beringin di Semarang" yang disusun oleh Syam Wirahma (8111414262) telah dipertahankan di hadapan Sidang Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang pada:

Hari : Senin

Tanggal : 16 Juli 2018

Penguji Utama



Dian Latifiani, S.H., M.H

NIP. 198002222008122003

Penguji I



Rahayu Fery Anitasari, S.H., M.Kn

NIP. 197410262008122003

Penguji II



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

NIP. 196711161993091001

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNNES



Dr. Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si

NIP. 197206192000032001

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Syam Wirahma

NIM : 8111414262

menyatakan bahwa skripsi yang berjudul "Pelaksanaan Ketentuan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Normalisasi Kali Beringin Di Semarang" 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, 25 Juni 2018

Yang Menyatakan,



Syam Wirahma

NIM. 8111414262

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Negeri Semarang, saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Syam Wirahma
NIM : 8111414262
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)
Fakultas : Hukum

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

Pelaksanaan Ketentuan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Normalisasi Kali Beringin Di Semarang

berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Semarang, 25 Juni 2018

Yang menyatakan,



Syam Wirahma

8111414262

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

1. Sang pemenang akan melawan ketakutannya dan berani menantang dirinya, to be and do the best
2. Aku tidak takut gagal, karena dari kegagalanku aku bisa mencapai tingkat keberhasilan. Intinya siapa yang bersungguh-sungguh akan menikmati hasilnya
3. Seperti dalam kehidupan, hal yang kritikal ialah apakah kita menganggap sudah semestinya atautkah kita menerima dengan bersyukur.

Ku persembahkan skripsi ini untuk kedua orang
tuaku.

Semarang, 25 Juni 2018



Syam Wirahma

8111414262

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur kepada Allah SWT, akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul "Pelaksanaan Ketentuan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Normalisasi Kali Beringin Di Semarang." Penulisan skripsi ini sebagai salah satu syarat kelulusan program strata satu pada Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.

Penulisan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M.Hum., selaku Rektor Universitas Negeri Semarang.
2. Dr. Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
3. Drs. Suhadi, S.H., M.Si, selaku Dosen Pembimbing yang telah sangat sabar membimbing dalam penulisan skripsi ini dan Dosen yang telah menjadi motivator dan inspirator bagi saya.
4. Rindia Fanny K, S.H., M.H., selaku dosen wali.
5. Dian Latifiani, S.H., M.H dan Rahayu Fery Anitasari, S.H., M.Kn, selaku penguji ujian skripsi.
6. Kedua orang tua, saudara-saudaraku (Syam Widartomo, Syam Widarda dan Syam Widia) dan adik sepupuku (Adretta, Iriani dan Mefi) yang telah membantu dan mendorong penyusun untuk menyelesaikan skripsi ini.
7. Munjaenah S.E., Nasril S.T., Tris, Lutfi S.H., Ahsan, Nur dan semua warga yang terkena dampak normalisasi Kali Beringin yang sudah bersedia meluangkan waktu untuk wawancara.

8. Keluarga Besar Paski Smanda, Ayu, Mega, Nungki, Popon, Sara dan semua angkatan dua puluh lima yang selama ini memberikan kontribusi berupa moril dan materiil.
9. Sahabat-sahabat seperjuangan: Farah, Basic, Croll, Akmalah, Rista, Intan, Atty, Ambarwati, Valen, Mimi, Ecik, Salamah, Anis, Ninik, Nana, Dara, Shufi, Mutia, Tika, Ribath, Jeni, Adit, Innay, Rahma dan Rifki yang saling memberi support dan bantuan dalam pembuatan skripsi.
10. Sahabat-sahabatku di Paytren: Uuk, Erlinda, Delvita, Nima, Walida, Erna dan Eka terimakasih atas dukungan dan semangat yang diberikan kepada saya.
11. Keluarga KKN Desa Pledokan: Jinah, Fitri, Meigy, Khansa, Ita, Rizki, Azuma, Sokhi, Dodik, Dimas, Okta, Faoziyanto, Anif dan Adi terimakasih atas dukungan dan semangat yang diberikan kepada saya.
12. Teman-Teman Hukum angkatan 2014 Universitas Negeri Semarang yang menemaniku selama menuntut ilmu.
13. Perpustakaan Pusat Jawa Tengah, FH Unnes dan FH Undip Pascasarjana yang telah menyediakan semua materi dalam penyusunan skripsi.
14. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Semarang, 25 Juni 2018



Syam Wirahma

ABSTRAK

Syam Wirahma. 2018. *Pelaksanaan Ketentuan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Normalisasi Kali Beringin Di Semarang.* Skripsi, Bagian Perdata Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang. Drs. Suhadi, S.H., M.Si

Kata kunci: Ganti Rugi, Pengadaan Tanah, Normalisasi Kali Beringin

Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Normalisasi Kali Beringin di Semarang mendorong warga yang terkena dampak untuk melepaskan hak atas tanahnya namun faktor-faktor yang timbul penyebabnya adalah mengenai bentuk dan besaran ganti kerugian. Permasalahan penelitian ini adalah: 1) Bagaimana cara penentuan besaran dan bentuk ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk normalisasi Kali Beringin 2) Mengapa masyarakat memberikan tanggapan berbeda-beda dalam hal pemberian besaran dan bentuk ganti rugi.

Penelitian ini menggunakan Kali Beringin sebagai lokasi penelitian. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Peneliti menggunakan wawancara, observasi dan hasil pengamatan penulis.

Berdasarkan hasil penelitian, selama ini pelaksanaan ketentuan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk normalisasi Kali Beringin di Semarang telah sesuai dengan Peraturan BPN RI Nomor 3 Tahun 2007 seperti dari tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan sampai dengan penyerahan hasil. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan musyawarah bagian dari prosedur penetapan dan nilai ganti kerugian dilakukan dalam rangka menetapkan bentuk dan/besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian yang dilakukan oleh penilai. Namun dalam kenyataannya, pengaturan tersebut tidak mencapai asas kesepakatan padahal dikatakan bahwa musyawarah dilakukan para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama karena konsep kepentingan umum digunakan untuk kemakmuran rakyat. Penyebab terjadinya beberapa pendapat yang terjadi ini adalah masyarakat masih khawatir dengan harga NJOP karena mereka menganggap dengan harga NJOP tidak bisa melanjutkan hidupnya kembali karena harga tanah dari tahun ke tahun itu berbeda. Sehingga saat ini masih dilakukan pendekatan lebih intensif dari Pemerintah kepada pihak yang bersangkutan, jika sudah habis perijinannya akan dilakukan konsinyasi.

Secara garis besar dapat disimpulkan bentuk dan besaran ganti kerugian dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku dengan bentuk ganti rugi berupa uang yang ditabungkan dan besarnya dilihat dari penilaian yang dilakukan oleh appraisail. Dalam perbedaan pendapat masyarakat yang terkena dampak dalam pelaksanaan normalisasi Kali Beringin, seharusnya Pemerintah sebagai instansi yang memerlukan tanah harus turut serta atau berperan aktif untuk mengontrol jalannya pengadaan tanah agar tidak terbengkelai sehingga kebutuhan masyarakat dapat terpenuhi.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
PERNYATAAN KELULUSAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR BAGAN	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	7
1.3 Pembatasan Masalah	8
1.4 Rumusan Masalah	8
1.5 Tujuan Penelitian.....	8
1.6 Manfaat Penelitian.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
2.1 Penelitian Terdahulu	10
2.2 Landasan Konseptual	16
2.2.1 Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan	16
2.2.1.1 Pengertian dan Dasar Hukum Pengadaan Tanah	16
2.2.1.2 Asas-Asas Pengadaan Tanah	22
2.2.1.3 Tata Cara Pengadaan Tanah	31
2.2.1.4 Panitia Pengadaan Tanah	36
2.2.2 Kepentingan Umum	37
2.2.2.1 Pengertian dan Dasar Hukum Kepentingan	37
2.2.2.2 Jenis-Jenis Kepentingan Umum	38

2.2.3 Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah	39
2.3 Kerangka Berpikir	50
BAB III METODE PENELITIAN.....	52
3.1 Pendekatan Penelitian Kualitatif	52
3.2 Jenis Penelitian	53
3.3 Fokus Penelitian	54
3.4 Lokasi Penelitian	55
3.5 Sumber Data	55
3.6 Teknik Pengambilan Data	57
3.7 Validitas Data	60
3.8 Analisis Data	60
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	63
4.1 Hasil Penelitian	63
4.1.1 Deskripsi Fokus Penelitian	63
4.1.2 Penentuan Bentuk dan Besaran Ganti Rugi Dalam Pelaksanaan Normalisasi Kali Beringin.....	72
4.1.2.1 Inventarisasi dan Identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.....	75
4.1.2.2 Penilaian Ganti Kerugian.....	82
4.1.2.3 Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian.....	85
4.1.3 Faktor-Faktor Penyebab Timbulnya Tanggapan Masyarakat yang Berbeda.....	90
4.2 Pembahasan	96
4.2.1 Penentuan Bentuk dan Besaran Ganti Rugi Dalam Pelaksanaan Normalisasi Kali Beringin.....	96
4.2.2 Faktor-Faktor Penyebab Timbulnya Tanggapan Masyarakat yang Berbeda.....	98
BAB V PENUTUP.....	102
5.1 Simpulan.....	102
5.2 Saran.....	103
DAFTAR PUSTAKA	105
LAMPIRAN	109

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Peta Geografis Kota Semarang	67
Gambar 4.2 Peta Bidang Tanah	76
Gambar 4.3 Berita Acara Kesepakatan	89

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	19
Tabel 4.1 Daftar Luas Bidang yang Terkena	68
Tabel 4.2 Panitia Pengadaan Tanah	70
Tabel 4.3 Hasil inventarisasi dan identifikasi.....	76
Tabel 4.4 Penilaian Harga Tanah	84
Tabel 4.5 Penilaian Harga Tanaman	84
Tabel 4.6 Pihak yang Berhak Sepakat (belum terbebaskan).....	88
Tabel 4.7 Pihak yang Berhak Belum Sepakat.....	90

DAFTAR BAGAN

Bagan 2.1 Kerangka Berpikir.....	58
Bagan 4.1 Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	64
Bagan 4.2 Pembentukan Tim Panitia Pengadaan Tanah.....	71
Bagan 4.3 Pelaksanaan Pengadaan Tanah	74

DAFTAR LAMPIRAN

Realisasi Pembayaran Ganti Rugi Atas Tanah/Tanaman/Bangunan	109
Berita Acara tentang Pembayaran dan Pelepasan Hak Atas Tanah, Tanaman dan Bangunan	114
Daftar Hadir	116
Undangan tentang Pembayaran ganti Rugi Warga yang terkena pengadaan lahan Kali Beringin	119
Susunan Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Kota Semarang	120
Peta Bidang Tanah	121
Surat Keputusan Walikota Semarang	127
Daftar nama Pemilik Bidang Tanah	131
Penetapan Bentuk dan/atau Besarnya Ganti Rugi	135
Daftar Warga Sepakat dan Belum Sepakat	139

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan pokok bagi setiap makhluk hidup. Manusia, hewan dan tumbuhan membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal dan memijak. Bagi manusia tanah juga bermanfaat untuk kelangsungan hidupnya misalnya untuk bercocok tanam dan sebagainya. Semakin meningkatkan aktivitas manusia, tanah menjadi sumber objek yang memiliki fungsi untuk mensejahterakan masyarakat.

Perkembangan kebutuhan manusia terhadap tanah tidak pernah berakhir seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, sehingga negara sebagai organisasi terbesar mempunyai tugas dan tanggung jawab dalam mengatur penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi kemakmuran rakyat. Tanah, demikian pula bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya adalah bagian dari kekayaan bangsa dan ada di dalam ranah publik milik bersama bangsa Indonesia yang merupakan kekayaan nasional dan terjalin dalam hubungan yang abadi dengan bangsa Indonesia, hal ini merupakan esensi dari Pasal 1 UUPA yang tercantum dari mulai ayat (1) sampai ayat (6), (Soermihardjo, 2009:130). Dalam penguasaan tanah maka harus ada alas hak terlebih dahulu. Demikian juga dengan negara harus memiliki dasar hak dalam menguasai dan memanfaatkan tanah sehingga negara mempunyai kewenangan dalam mengatur peruntukan tanah dengan tujuan untuk kemakmuran rakyat.

Permasalahannya, tanah yang ada tidak seimbang dengan meningkatnya kebutuhan manusia untuk melakukan pembangunan demi terlaksananya berbagai

aktivitas. Kondisi ini yang menjadi sumber masalah, karena disatu sisi tanah berharga sangat tinggi karena permintaannya namun kenyataannya jumlah tanah tidak sesuai dengan penawarannya. Ini yang menyebabkan stagnasi jika dihubungkan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan masalah pembangunan. Contoh konkritnya tanah menjadi sumber konflik, yaitu jika Pemerintah membutuhkan tanah yang dimiliki penduduk untuk keperluan pembangunan, karena dalam satu sisi Pemerintah membutuhkan untuk pembangunan dan disatu sisi masyarakat setempat membutuhkan sebagai tempat sumber mata pencaharian sehingga masalah pembebasan dan pelepasan hak atas tanah menjadi persoalan yang cukup rumit.

Tanah yang menyangkut hajat hidup orang banyak adalah prioritas yang paling dipentingkan. Tanah selain mempunyai nilai ekonomis juga memiliki fungsi sosial, oleh karena itu rela dikorbankan untuk kepentingan umum demi kepentingan pribadi atas tanah. Fungsi sosial tersebut mempunyai tuntunan adanya keseimbangan antara kepentingan persorangan dan kepentingan umum. Dengan adanya dua kepentingan tersebut diharapkan dapat memperoleh keadilan dan kesejahteraan rakyat (Gautama, 1984:21). Hal tersebut kemudian menjadi alat pembuktian untuk melakukan pengadaan tanah, dalam konteks memprioritaskan kepentingan umum diatas kepentingan perseorangan sehubungan dengan penggunaan tanah. Pada prinsipnya, dilakukan dengan cara musyawarah antar pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang mana tanahnya akan diperlukan untuk aktivitas pembangunan (Sumardjono, 2008:280).

Dalam mengatasi permasalahan ini, Pemerintah membentuk suatu mekanisme pengadaan tanah bagi kepentingan umum yang selanjutnya telah

diatur dalam Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Hal tersebut sebagai payung hukum bagi Pemerintah untuk dapat melakukan pembebasan atas tanah yang dikuasi oleh rakyat atas dasar hak milik dengan harapan dapat mempermudah pembangunan. Namun, Pemerintah dalam hal melakukan pengadaan tanah bagi kepentingan umum harus dapat menjamin kesejahteraan rakyat terhadap pembangunan yang dilakukan bukan hanya menguntungkan sebagian dalam artian Pemerintah harus dapat berlaku adil dalam memberikan ganti rugi terhadap rakyat yang memiliki hak atas tanah tersebut.

Menurut Pasal 36 Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan umum dalam Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk yang berupa:

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

Masalah pembebasan tanah sangat rawan dalam penanganannya, karena di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak. Dilihat dari kebutuhan Pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa tanah Negara yang tersedia sangatlah terbatas, oleh karena itu satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat.

Pembebasan masalah tanah, janganlah dikacaukan dengan pelepasan hak atas tanah, kalau pelepasan hak atas tanah secara tegas telah diatur dalam UUPA akan tetapi mengenai pembebasan tanah diatur dengan peraturan-peraturan lainnya. Dalam rangka pembebasan tanah ini, bila telah tercapai kata sepakat, mengenai bentuk/besarnya ganti rugi, maka pembayaran harus dilaksanakan secara langsung oleh Instansi yang bersangkutan dengan penyerahan/pelepasan hak atas tanahnya, dengan di saksikan oleh sekurang-kurangnya empat orang anggota. Pengadaan tanah tersebut tidak terlepas dari masalah ganti rugi. Persoalan ganti rugi dalam pengadaan tanah adalah menjadi masalah yang biasanya dapat menghambat pengadaan tanah, rakyat sering tidak dapat menerima harga tanah yang telah ditetapkan oleh Pemerintah karena dianggap terlalu rendah dan tidak dapat menjamin kesejahteraan kehidupan lebih lanjut. Penilaian harga yang didasari dengan perhitungan NJOP terhadap tanah yang akan dijadikan tempat pembangunan adalah sangat relatif rendah tidak sesuai dengan harga pasar. NJOP juga sebagai awal masalah dalam penetapan harga.

Dalam pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 telah diuraikan dengan tegas bahwa “Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”. Pasal 1 Angka 10 menegaskan lagi: “Ganti Rugi adalah penggantian layak dan adil kepada yang berhak dalam proses pengadaan tanah”. memang indah kedengarannya apabila dapat dilaksanakan demikian. Dalam Pasal 2 ditegaskan lebih jauh dalam asasnya yaitu bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan,

keberlanjutan, dan keselarasan. Dari sekian banyak asas haruslah asas keadilan diutamakan karena asas ini telah ditegaskan dua kali pada Ketentuan Umum Angka 2 dan Angka 10 undang-undang ini. Kalimat: “Ganti kerugian adalah penggantian layak dan adil” belum pernah muncul pada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengadaan tanah sebelumnya.

Maka dari itu, guna menyempurnakan topik tentang Pelaksanaan Ketentuan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Normalisasi Kali Beringin Di Semarang, Pemerintah Kota Semarang memandatkan kepada Balai Besar Wilayah Sungai/BBWS serta Dinas Pekerjaan Umum/DPU untuk menormalisasi Kali Beringin dengan tujuan untuk menyediakan tanah sebesar 153 bidang tanah guna meningkatkan kesejahteraan, kemakmuran bangsa, negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak Yang Berhak. Menurut pengamatan penulis yang menjadi manfaat utama dalam normalisasi Kali Beringin adalah pemenuhan kebutuhan air bersih terutama saat musim hujan dan pengendalian banjir supaya mengurangi resiko kerugian. Maksud dan tujuan normalisasi diantaranya dalam rangka pertimbangan curah hujan yang tidak merata sepanjang tahun, permasalahan tersebut menyangkut ketersediaan air bersih pada musim penghujan sehingga normalisasi sangatlah bermanfaat dan sesuai dengan apa yang diamanatkan didalam ketentuan perundang-undangan. Namun dalam pelaksanaannya terdapat masalah yang dihadapi oleh Pemerintah yakni masih ada beberapa masyarakat yang menolak adanya rencana pembangunan ini, mulai dari tahap perencanaan sampai proses pelaksanaan pengadaan tanah masih menuai konflik. Pengadaan tanah untuk normalisasi Kali Beringin ini sebenarnya sudah pada tahap 75% tapi masih ada kendala yaitu

terdapat sebagian kecil masyarakat yang menolak akan adanya normalisasi ini. Ada 20 bidang tanah (11 bidang milik masyarakat dan 9 milik PT IPU) yang masih belum bisa di normalisasi karena pihak yang terkena belum setuju dengan ganti rugi yang diberikan oleh Pemerintah. Padahal Pemerintah sudah menyiapkan total anggaran untuk pengadaan tanah ini sebesar Rp. 100 miliar. Pemberian ganti rugi pada saat itu memang masih tergolong sangat rendah kemudian dengan adanya musyawarah dengan masyarakat yang dilakukan terus menerus dengan beberapa tahapan, maka mendapat kata kesepakatan dengan pemberian ganti rugi sebesar Rp. 750.000 untuk tanah dan bangunan, Rp. 500.000/m² untuk tanah atau perkarangan, dan Rp. 200.000/m² untuk sawah. Dengan kesepakatan yang telah selesai tersebut, masih saja tetap ada kendala yaitu masyarakat masih enggan diberikan ganti rugi karena menginginkan pemberian ganti rugi tersebut dilipat gandakan. Tak hanya itu, kendala yang dialami dalam normalisasi Kali Beringin ini masih terus berjalan terkait administrasi contohnya satu bidang tanah yang di miliki Manah tidak bisa memberikan alas haknya atau bukti otentik dan ada juga satu bidang tanah dimiliki oleh beberapa ahli waris sehingga harus menemukan bukti kepemilikan karena harus ada surat-surat yang membuktikan bahwa ia mendapat hak waris. Jika sampai detik pada tahun 2018 ini masih belum menunjukkan bukti kepemilikan, maka dengan segala hal Pemerintah melakukan pembayaran ganti rugi tanpa harus melihatkan buktinya, karena menurut narasumber sampai detik ini pun belum bertemu titik terang atau solusi.

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam rangka penulisan skripsi dengan judul:

"Pelaksanaan Ketentuan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Normalisasi Kali Beringin di Semarang".

1.2 Identifikasi Masalah

Dari latar belakang diatas, dapat diidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Permasalahan yang paling mendasar yang dirasakan adalah musibah banjir yang rutin dihadapi setiap tahun akibatnya karena terlalu kecilnya sedimentasi sungai sehingga tidak dapat menampung banyak air.
2. dengan adanya permasalahan musibah banjir secara berlebih, Kota Semarang merencanakan Pengadaan Tanah Untuk Normalisasi Kali Beringin di Semarang yang berada di kelurahan Mangunharjo dan kelurahan Mangkang Wetan.
3. Dalam normalisasi tersebut tidak terlepas dari pengadaan tanah atau pembebasan lahan dari pemegang hak atas tanah. Dari pembebasan tersebut, masih ada masyarakat yang keberatan/menolak dengan adanya pengadaan tanah.
4. Masyarakat yang keberatan/menolak itu penyebabnya dikarenakan pemberian ganti rugi yang diberikan oleh Pemerintah dirasa rendah atas nilai tanah yang dijadikan harga ganti rugi. Maka dari itu, kebanyakan masyarakat bersikeras mempertahankan tanahnya atau meminta ganti rugi yang setimpal, benar dan tepat.

1.3 Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah dalam penelitian ini dimaksudkan untuk mempersempit ruang lingkup permasalahan yang akan dikaji lebih lanjut.

Pembatasan masalah tersebut antara lain:

1. Cara penentuan bentuk dan besaran ganti rugi dalam pelaksanaan normalisasi Kali Beringin.
2. Penyebab masyarakat memberikan pendapat berbeda-beda dalam pemberian ganti rugi.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, maka ada beberapa hal yang dapat diangkat sebagai rumusan masalah dalam tulisan ini yakni:

1. Bagaimana cara penentuan besaran dan bentuk ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk normalisasi Kali Beringin?
2. Mengapa masyarakat memberikan tanggapan berbeda-beda dalam hal pemberian besaran dan bentuk ganti rugi?

1.5 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan-tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis besaran dan bentuk ganti rugi dalam pelaksanaan normalisasi Kali Beringin.
2. Untuk mengetahui dan menemukan pendapat masyarakat mengenai ganti kerugian yang berbeda.

1.6 Manfaat Penelitian

Apabila tujuan penelitian sudah tercapai, diharapkan hasil penulisan ini akan membawa manfaat atau kontribusi:

1. Manfaat Teoritis

- a. Dapat menambah ilmu pengetahuan khususnya bagi penulis dan pembaca tentang pelaksanaan ganti kerugian dalam pengadaan tanah.
- b. Memberi sedikit pemikiran atau bahan pertimbangan bagi pelaksana ganti kerugian tentang bagaimana sebenarnya pengadaan tanah dengan mengatasnamakan kepentingan umum itu dilaksanakan.
- c. Menambah wawasan dan pengetahuan tentang keadaan sosial masyarakat di sekitar yang mengalami pembebasan tanah.

2. Manfaat Praktis

- a. Memenuhi salah satu syarat guna meraih gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum Universitas Negeri Semarang.
- b. Sebagai sumber informasi dan referensi bagi pemecahan permasalahan yang relevan dengan penelitian ini.

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Sebagai bahan pertimbangan atau salah satu acuan dalam penelitian ini, penulis akan menyertakan penelitian terdahulu sebagai perbandingan tinjauan kajian materi yang akan dibahas.

Penelitian pertama, penelitian yang dilakukan oleh Hamdi yang berjudul "*Penyelesaian Sengketa Penetapan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Kajian Terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012)*". Dalam penelitian ini membahas mengenai pelaksanaan pengadaan tanah yang meminimalisir terjadinya konflik dalam pemberian ganti rugi terhadap pemegang hak atas tanah bersifat layak dan adil, yang dimaksud layak adalah dari segi jumlah dan segi cara pemberian sehingga pemegang hak atas tanah tidak merasa dipaksakan melepaskan tanahnya untuk digunakan bagi kepentingan pembangunan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak pemegang hak atas tanah. Prinsip penghormatan terhadap pemegang hak atas tanah tertuang dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dengan memberikan perlindungan hukum dan dalam pemberian ganti rugi tidak menyebabkan pemegang hak atas tanah tidak lebih buruk keadaannya dibandingkan dengan sebelum pelepasan hak atas tanah.

Hamdi sebagai peneliti menyarankan atau merekomendasikan yang dapat diberikan untuk perbaikan dalam pengambilan keputusan ke depannya, yakni; *pertama* bagi pemerintah dan instansi yang memerlukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, ganti rugi yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah

hendaknya tidak bersifat memaksa dengan mengabaikan rasa keadilan, tetapi diupayakan secara maksimal agar terjadi kesepakatan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. *Kedua*, jika dalam pengadaan tanah tidak dapat diterima oleh masyarakat atau pemegang hak atas tanah dan akan mengakibatkan terjadinya konflik maka hendaknya lokasi pengadaan tanah dipindahkan dengan tetap tidak mengurangi nilai pembangunan untuk kepentingan umum. Dan *ketiga*, bagi pemerintah hendaknya dalam melaksanakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak merugikan masyarakat secara sepihak tetapi menghormati pemegang hak atas tanah dengan memberikan ganti rugi yang tidak merugikan pemegang hak dan tidak melaksanakan pengadaan tanah untuk kepentingan swasta tetapi membungkus dengan alasan kepentingan umum.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dibuat oleh penulis adalah tentang ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum. Sedangkan, perbedaannya terletak pada fokus tujuan dari penelitian penulis mengenai cara penentuan besaran dan bentuk ganti rugi dan upaya pemerintah dan/atau panitia pengadaan tanah dalam mengatasi perbedaan pendapat dari masyarakat dalam hal pemberian besaran dan bentuk ganti rugi, sedangkan fokus tujuan penelitian ini hanya mengenai penyelesaian sengketa penetapan ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum.

Penelitian kedua, penelitian yang dilakukan oleh Ayu Laura Tania, S.H yang berjudul "*Tinjauan Yuridis Pemberian Ganti Rugi Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Waduk Logung*". Dalam penelitian ini membahas mengenai upaya Pemerintah Kabupaten Kudus dalam mengatasi kecenderungan hujan yang tidak merata dengan maksud membangun Waduk Logung guna pada musim penghujan tidak menimbulkan banjir dan pada musim kemarau tidak mengalami kekurangan air. Permasalahan yang dikaji disini adalah

proses pemberian ganti rugi yang diberikan oleh Pemerintah kepada warga yang terkena dampak pembangunan Waduk Logung di Kabupaten Kudus dan dalam proses pembangunan Waduk Logung hambatan apa yang terjadi dalam proses pemberian ganti rugi.

Ayu Laura Tania, S.H sebagai peneliti menyimpulkan secara garis besar proses pengadaan tanah untuk pembangunan Waduk Logung hanya bersifat administratif, seharusnya pemerintah lebih bersifat terbuka kepada masyarakat sehingga tidak ada permasalahan dengan masyarakat. Kedua belah pihak harus punya wadah aparat Desa untuk menampung aspirasi agar tidak terjadi konflik berkepanjangan dan menemukan solusi yang pasti.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dibuat oleh penulis adalah tentang pemberian ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah. Sedangkan perbedaannya terletak pada fokus tujuan dari penelitian penulis adalah dalam proses penentuan besaran dan bentuk ganti rugi segala aturan yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah di pertimbangkan tidak hanya satu aturan saja, masyarakat dalam hal ganti kerugian ini perannya aktif sekali karena bagi pemerintah dan/atau panitia pengadaan tanah masyarakat harus aktif karena tanah merupakan sumber kehidupan bagi mereka sehingga dilakukan musyawarah dan pendekatan agar terjadi kata sepakat dari kedua belah pihak sehingga tidak ada yang dirugikan.

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

No	Judul	Isi	Kebaharuan
1	Penyelesaian Sengketa	Dalam penelitian ini	Fokus tujuan dari

	<p>Penetapan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Kajian Terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012)</p>	<p>membahas mengenai pelaksanaan pengadaan tanah yang meminimalisir terjadinya konflik dalam pemberian ganti rugi terhadap pemegang hak atas tanah bersifat layak dan adil, yang dimaksud layak adalah dari segi jumlah dan segi cara pemberian sehingga pemegang hak atas tanah tidak merasa dipaksakan melepaskan tanahnya untuk digunakan bagi kepentingan pembangunan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak</p>	<p>penelitian penulis mengenai cara penentuan besaran dan bentuk ganti rugi, realisasi penentuan bentuk dan besaran ganti rugi dalam pengadaan tanah dengan ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan upaya pemerintah dan/atau panitia pengadaan tanah dalam mengatasi perbedaan pendapat dari masyarakat dalam hal pemberian besaran dan bentuk ganti rugi, sedangkan fokus tujuan penelitian ini hanya</p>
--	---	---	--

		<p>pemegang hak atas tanah. Prinsip penghormatan terhadap pemegang hak atas tanah tertuang dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dengan memberikan perlindungan hukum dan dalam pemberian ganti rugi tidak menyebabkan pemegang hak atas tanah tidak lebih buruk keadaannya dibandingkan dengan sebelum pelepasan hak atas tanah.</p> <p>Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dibuat oleh penulis adalah tentang ganti kerugian dalam</p>	<p>mengenai penyelesaian sengketa penetapan ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum.</p>
--	--	---	--

		pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum.	
2	Tinjauan Yuridis Pemberian Ganti Rugi Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Waduk Logung	Dalam penelitian ini membahas mengenai upaya Pemerintah Kabupaten Kudus dalam mengatasi kecenderungan hujan yang tidak merata dengan maksud membangun Waduk Logung guna pada musim penghujan tidak menimbulkan banjir dan pada musim kemarau tidak mengalami kekurangan air. Permasalahan yang dikaji disini adalah proses pemberian ganti rugi yang diberikan oleh	Fokus tujuan dari penelitian penulis adalah dalam proses penentuan besaran dan bentuk ganti rugi segala aturan yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah di pertimbangkan tidak hanya satu aturan saja, masyarakat dalam hal ganti kerugian ini perannya aktif sekali karena bagi pemerintah dan/atau panitia pengadaan tanah masyarakat harus aktif karena tanah merupakan sumber kehidupan

		<p>Pemerintah kepada warga yang terkena dampak pembangunan Waduk Logung di Kabupaten Kudus dan dalam proses pembangunan Waduk Logung hambatan apa yang terjadi dalam proses pemberian ganti rugi.</p> <p>Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dibuat oleh penulis adalah tentang pemberian ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah.</p>	<p>bagi mereka sehingga dilakukan musyawarah dan pendekatan agar terjadi kata sepakat dari kedua belah pihak sehingga tidak ada yang dirugikan.</p>
--	--	---	---

2.2 Landasan Konseptual

2.2.1 Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan

2.2.1.1 Pengertian dan Dasar Hukum Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah merupakan kegiatan pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi berbagai kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum. Saat ini Undang-Undang yang mengatur tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan

pembangunan adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Menurut Suhadi (2016: 23), Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 ini merupakan bentuk pengaturan tentang pengadaan tanah yang jauh lebih maju dari peraturan pengadaan tanah sebelumnya. Peraturan Pengadaan Tanah sebelum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Cara Pembebasan Tanah. Peraturan Menteri ini akhirnya diganti dengan Keputusan Presiden Nomor 5 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. Peraturan Presiden ini akhirnya diganti lagi dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, memberikan pengertian pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah. Pengadaan tanah dilakukan dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut, tidak dengan cara lain selain pemberian ganti kerugian (Limbong, 2011: 129). Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan (Sumardjono, 2009: 280). Setelah lahirnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, prinsip musyawarah ini antara

lain terwujud dalam kegiatan konsultasi publik dan kegiatan musyawarah penentuan bentuk dan besaran ganti rugi.

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menegaskan bahwa ketentuan tentang pengadaan tanah dalam peraturan ini semata-mata hanya digunakan untuk pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum dengan demikian maka ketentuan ini hanya bisa diterapkan kalau ada tuntutan kepentingan umum menghendaki diadakannya suatu proyek atau kegiatan tertentu dari Pembangunan yang menghendaki "Pengadaan Tanah".

Mengenai pengertian Pengadaan Tanah telah dirumuskan dalam Pasal 3 yang menyatakan bahwa:

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

Bagaimana prosedur yang harus ditempuh bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pengertian Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dimaksud dirumuskan dalam Pasal 1 Angka 9 sebagai kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan.

Dengan adanya pernyataan diatas, sebagai kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah yang kuasanya dengan memberi ganti kerugian atas dasar musyawarah. Menurut pengertian tersebut diperlukan satu kegiatan yang intinya dilakukan satu permusyawaratan untuk melepaskan hubungan hukum seorang pemegang hak atas tanah dengan tanah yang

dikuasainya. Bilamana dilihat dari istilah yang digunakan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah maka kesan pertama yang timbul yang aktif adalah pemegang hak, bersifat pasif yang berarti panitia yang lebih aktif melepaskan hubungan hukum tersebut.

Sesuai dengan prinsip UUPA, dalam hubungan ini yang aktif seharusnya adalah pemegang hak untuk menyerahkan dan melepaskan haknya sehingga melalui suatu pernyataan yang dibuatnya dengan suka rela tanpa paksaan dan tekanan menyerahkan hak atas tanah yang dikuasainya kepada panitia yang mewakili negara sehingga dengan pembuatan hukum tersebut hapuslah hak yang bersangkutan. Yang demikian inilah yang lebih dekat dengan apa yang dikehendaki yakni yang menentukan bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sangat menghendaki tanah yang bersangkutan harus diambil oleh negara tetapi hak orang yang menjadi pemegang hak harus tetap dihormati tidak boleh semaunya. Hal ini juga tentunya bukan berarti memberikan kemutlakan bagi pemegang hak dengan seenaknya berkeras tidak mau menyerahkan hak atas tanahnya karena hak atas tanah tersebut mempunyai fungsi sosial.

Sebagai seorang warga negara yang baik seorang pemilik pemegang hak atas tanah seharusnya berpartisipasi mendukung kelangsungan pembangunan. Bilamana Pemerintah betul-betul memerlukannya melepaskan haknya atas tanah yang selama ini dikuasai/dimiliki maka kehendaknya ia dengan rela hati mengalah pada kepentingan pemerintah. Dan sebaliknya Pemerintah juga tidak boleh terlalu merugikan warganya dengan mengambil begitu saja tanah warga tanah

penggantian atau dengan penggantian yang tidak layak. Untuk tercapainya kesepakatan itu maka pula ditempuh jalan musyawarah.

Menurut John Salindeho, pengadaan tanah adalah menyediakan tanah atau mengadakan tanah untuk kepentingan atau keperluan pemerintah, dalam rangka pembangunan proyek atau pembangunan sesuatu sesuai program pemerintah yang telah ditetapkan (Salindeho, 1993:31).

Pada dasarnya pengertian di atas dimaksudkan untuk menyediakan atau mengadakan tanah untuk kepentingan atau keperluan Pemerintah, dalam rangka proyek atau pembangunan infrastruktur negara sesuai program pemerintah yang telah ditentukan. Bukan tidak ada tanah yang tersedia, tetapi tanah bebas dari hak orang atau badan hukum yang justru dibutuhkan oleh pemerintah untuk kepentingan pembangunan sesuai strategi pembangunan nasional, diperlukan (tanah) demi terlaksananya program bertalian dengan proyek yang telah direncanakan.

Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dengan mendasarkan pada asas: kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan serta kesetaraan sesuai dengan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Di sini kata kunci yang menentukan adalah "Kepentingan Umum". Dalam UUPA istilah ini digunakan dalam banyak kaitan. Di samping sebagai dasar untuk melakukan pelepasan hak sebagaimana yang dikehendaki dalam Pasal 18, juga dijadikan sebagai dasar untuk menilai keberadaan hak rakyat dan hukum adat atas tanah yang dijadikan dasar bagi hukum agraria Nasional. Selain itu juga sebagai

dasar pembatasan seperti umpamanya dalam pemilikan tanah. Yang kita kenal dengan istilah "*Land Reform*".

Hakikat Kepentingan Umum dapat dikatakan untuk keperluan, kebutuhan, atau kepentingan orang banyak atau tujuan sosial yang luas. John Salindeho telah merumuskan bahwa kepentingan umum sebagai 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. Menurut Ketentuan Pasal 1 ayat (6) Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang dimaksud kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan rakyat.

Menurut Adrian Sutedi (2008 :75), ada tiga prinsip suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu:

- a) Kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah. Bahwa kegiatan kepentingan umum tidak dapat dimiliki oleh perorangan atau swasta. Dengan kata lain, swasta dan perorangan tidak dapat memiliki jenis-jenis kegiatan kepentingan umum yang membutuhkan pembebasan tanah-tanah hak maupun negara.
- b) Kegiatan pembangunan terkait dilakukan oleh pemerintah. Bahwa proses pelaksanaan dan pengelolaan suatu kegiatan untuk kepentingan umum hanya dapat diperankan oleh pemerintah.

- c) Tidak mencari keuntungan. Bahwa Fungsi suatu kegiatan untuk kepentingan umum sehingga benar-benar berbeda dengan kepentingan swasta yang bertujuan untuk mencari keuntungan sehingga terqualifikasi bahwa kegiatan untuk kepentingan umum sama sekali tidak boleh mencari keuntungan.

2.2.1.2 Asas-Asas Pengadaan Tanah

Dalam kehidupan manusia terdapat suatu tuntutan etis untuk membentuk hidup bersama yang baik. Demi tercapainya kehidupan bersama tersebut maka diperlukan pedoman dalam pembentukan hukum supaya sesuai dengan cita-cita hidup dan kebutuhan hidup. Asas hukum adalah kaidah yang memuat ukuran (kriteria) nilai yang menjadi pedoman pembentukan hukum tersebut (Bruggink, 1999:123). Asas hukum merupakan nilai-nilai dan tuntutan etis masyarakat. Asas hukum berakar dari kenyataan masyarakat (faktor riil) dan nilai-nilai yang menjadi pedoman dalam hidup masyarakat (faktor idiil). Asas hukum menjembatani peraturan hukum dengan cita-cita sosial dan pandangan etis masyarakat. Asas hukum merupakan kaidah fundamental dalam suatu sistem hukum. Satjipto Rahardjo mengatakan bahwa asas hukum adalah jantung peraturan hukum. Asas hukum merupakan dasar lahirnya (*raison d'etre*) peraturan hukum (Rahardjo, 2006:45). Sedangkan J.J.H. Bruggink (1999: 120) menyebut asas hukum sebagai meta kaidah dari kaidah perilaku. Asas hukum merupakan meta kaidah terhadap aturan hukum karena menentukan interpretasi dan wilayah penerapan aturan hukum dan sekaligus juga merupakan pedoman bagi perilaku walaupun dengan cara tidak langsung seperti halnya aturan hukum.

Menurut van Eikema Hommes asas hukum tidak boleh dianggap sebagai norma-norma hukum yang konkrit, akan tetapi perlu sebagai dasar-dasar umum

atau petunjuk-petunjuk bagi hukum yang berlaku. Pembentukan hukum praktis perlu berorientasi pada asas-asas hukum tersebut. Sedangkan menurut Paul Scholten asas hukum adalah pikiran-pikiran dasar, yang terdapat di dalam dan di belakang sistem hukum masing-masing dirumuskan dalam aturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim yang berkenaan dengannya ketentuan-ketentuan dan keputusan-keputusan individual dapat dipandang sebagai penjabarannya (Mertokusumo, 2010:6-7). Asas hukum masih bersifat abstrak dan umum difaktualkan ke dalam kaidah perilaku yang konkrit untuk dijadikan pedoman bertingkah laku.

Pada dasarnya asas hukum bersifat dinamis, namun terdapat sejumlah asas hukum universal yang berlaku di mana saja dan kapan saja yang tidak terpengaruh waktu dan tempat. Asas hukum universal adalah kaidah penilaian yang paling fundamental yang mewujudkan landasan dari setiap sistem hukum. Terdapat beberapa asas-asas hukum yang dapat ditemukan pada setiap sistem hukum. Paul Scholten sebagaimana dikutip oleh Sudikno Mertokusumo mengemukakan macam-macam asas-asas universal sebagai berikut (Mertokusumo, 2010: 13-14):

a) Asas kepribadian

Asas yang menunjuk pada pengakuan pribadi manusia sebagai subjek hukum, penyanggah hak dan kewajiban dalam hukum. Hukum bertitik tolak pada penghormatan dan perlindungan kepentingan manusia.

a) Asas persekutuan

Asas ini mengupayakan tercapainya suatu kehidupan bersama yang tertib, aman dan damai.

b) Asas kesamaan

Asas ini mengupayakan perlakuan yang sama pada setiap orang dihadapan hukum (*equality before the law*).

c) Asas kewibawaan

Asas yang mengasumsikan bahwa terdapat ketidaksamaan. Bahwa di dalam masyarakat harus terdapat seseorang yang memimpin dan menjalankan ketertiban kehidupan masyarakat.

d) Asas pemisahan antara yang baik dan buruk

Asas kepribadian-persekutuan dan asas kesamaan dan kewibawaan merupakan dua pasang asas yang saling bertentangan. Ada kecenderungan pasangan asas tersebut untuk menonjol dan saling mendesak satu sama lain. Asas kelima yaitu pemisahan antara yang baik dan buruk berusaha untuk mengakomodir keseimbangan pasangan asas yang saling antinomi tersebut.

Asas hukum merupakan kriteria nilai-nilai yang menjadi pedoman bagi pembentukan hukum. Asas hukum berlandaskan pada kenyataan masyarakat (faktor riil) dan nilai-nilai yang menjadi pedoman dalam hidup masyarakat (faktor idiil). Menurut Nieuwenhuis sebagaimana dikutip oleh Sudikno Mertokusumo asas hukum berfungsi sebagai penyatu faktor riil dan idiil hukum (Mertokusumo, 2010:6). Asas hukum menjembatani peraturan hukum dengan cita-cita sosial dan pandangan etis masyarakat. Asas hukum mewujudkan dimensi etis dalam aturan hukum. Keberadaan lembaga hukum pengadaan tanah bersumber dari konsepsi hukum tanah nasional yang berasal dari hukum adat, yaitu komunalistik religius. Konsepsi ini memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan (Harsono, 2008:181-182). Dari konsepsi ini lahirlah konsep fungsi sosial hak atas

tanah dalam Pasal 6 UUPA. Maria S.W. Sumardjono memberikan tafsiran terhadap asas fungsi sosial atas tanah sebagai berikut (Sumardjono, 2009:249):

- a. Fungsi sosial hak atas tanah berlaku untuk semua hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA.
- b. Tidak boleh menyalahgunakan hak atas tanah dan harus dimanfaatkan bagi pemegang hak dan masyarakat.
- c. Keseimbangan kepentingan individu dan masyarakat, kepentingan individu dihormati dalam pelaksanaan kepentingan umum.

Dari konsep fungsi sosial ini maka dijabarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah. Prinsip ini harus ditegakkan demi terwujudnya keseimbangan kepentingan individu dan masyarakat. Konsepsi hukum tanah nasional tersebut dikonkritkan dalam asas-asas hukum yang mendasari perolehan tanah untuk kepentingan umum. Menurut Boedi Harsono terdapat 6 asas-asas hukum yang harus diperhatikan dalam perolehan tanah, antara lain (Sitorus, 2004:11-14):

- a. Asas kepastian hukum. penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan keperluan apapun harus ada landasan haknya. Secara garis besar menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau UUPA, setiap orang (persoon) maupun badan hukum (rechts persoon) yang menguasai hak atas tanah: haki milik termasuk HM sarusun, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan serta hak-hak sekunder lainnya yang diperoleh dengan itikad baik, akan mendapat perlindungan/jaminan hukum dari gangguan pihak lain. Upaya untuk memberikan perlindungan hukum terhadap setiap orang atau badan hukum yang menguasai suatu hak

atas tanah dengan itikad baik, dapat ditempuh melalui cara-cara: 1) gugatan perdata di pengadilan umum mengenai status kepemilikan hak atas tanah, 2) meminta bantuan pemerintah (bupati/walikota) bagi mereka yang menguasai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya (UU Nomor 51 Prp Tahun 1950), 3) mengadukan permasalahannya secara pidana kepada yang berwajib (Kepolisian Negara RI); kemudian apabila terjadi, dimana penguasaan pihak lain tersebut dalam menguasai tanah mengakibatkan kerugian bagi seseorang, maka orang yang dirugikan akibat diterbitkannya keputusan badan atau pejabat tata usaha negara dapat mengajukan tuntutan pembatalan atau menyatakan tidak sah bukti kepemilikannya ke pengadilan umum dengan mendalilkan pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata dan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dengan mendasarkan kepada ketentuan Pasal 53 ayat (2) UU Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004.

- b. Semua hak atas tanah secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa. Dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, maka apabila terjadi *conflict of interest* (konflik kepentingan) antara kepentingan pribadi yang empunya tanah dengan kepentingan bersama, maka kepentingan bersamalah yang harus didahulukan.
- c. Asas kesepakatan. Cara memperoleh tanah yang sudah dihaki seseorang harus dilakukan melalui kata sepakat antara para pihak yang bersangkutan. Asas ini menekankan bahwa pada prinsipnya dalam pengadaan tanah tidak

diperbolehkan adanya paksaan secara sepihak agar empunya menyerahkan tanah miliknya.

- d. Dalam pengadaan tanah pada prinsipnya diterapkan adanya saling menghargai/menghormati hak-hak yang disandangnya. Sehingga harus ditempuh melalui musyawarah, antara kedua belah pihak, yaitu antara empunya tanah dengan instansi yang memerlukan tanah melalui perantara panitia pengadaan tanah. Dalam keadaan memaksa, jika jalan musyawarah, untuk kepentingan umum, pemerintah diberikan kewenangan oleh undang-undang (hukum) untuk mengambil tanah yang diperlukan secara paksa tanpa persetujuan empunya tanah melalui lembaga pencabutan hak atas tanah sebagaimana tertuang dalam UU Nomor 20 Tahun 1961.
- e. Asas kemanfaatan dan keadilan. pemberian imbalan yang layak, atau ganti kerugian, baik berupa uang, fasilitas, dan/atau tanah pengganti terhadap empunya/pemegang/pemilik tanah baik cara pengadaan tanah melalui lembaga penyerahan/pelepasan hak maupun pencabutan hak, wajib diberikan ganti kerugian, sehingga sedemikian rupa keadaan sosial ekonomi, budaya bekas pemegang/pemilik hak atas tanah tidak mengalami kemunduran atau minimal sama atau setara dengan kondisi sosial ekonomi dan budaya sebelum terkena pengadaan tanah.
- f. Rakyat yang diminta menyerahkan tanahnya untuk kepentingan umum berhak untuk memperoleh pengayoman dari para pejabat pamong praja/pamong desa.

Dari keenam asas tersebut dijabarkan menjadi peraturan pengadaan tanah dan pencabutan hak yang disusun sebagai suatu subsistem hukum nasional mengenai perolehan tanah untuk kepentingan umum.

Pada hakikatnya pengadaan tanah adalah perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk kepentingan umum yang ditempuh berdasarkan musyawarah untuk mencapai kesepakatan mengenai pelepasan hak dan ganti rugi sebelum ditempuhnya pencabutan hak. Atas dasar esensi pengadaan tanah yang demikian, Maria S.W. Sumardjono mengemukakan sejumlah asas yang harus mendasari pelaksanaan pengadaan tanah, antara lain (Sumardjono, 2009: 282-284):

- 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 rugi telah diserahkan.
- b. Asas kemanfaatan, pengadaan tanah diharapkan mendatangkan dampak positif bagi pihak yang memerlukan tanah, masyarakat yang terkena dampak dan masyarakat luas.
- c. Asas keadilan, kepada masyarakat yang terkena dampak diberikan ganti rugi yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonominya, minimal setara dengan keadaan semula, dengan memperhitungkan kerugian terhadap faktor fisik maupun nonfisik.

- d. Asas kepastian, yakni pengadaan tanah dilakukan menurut cara yang diatur oleh peraturan perundang-undangan sehingga para pihak mengetahui hak dan kewajibannya masing-masing.
- e. Asas keterbukaan, yakni dalam proses pengadaan tanah, masyarakat yang terkena dampak berhak memperoleh informasi tentang proyek dan dampaknya, kebijakan ganti rugi, jadwal pembangunan, rencana pemukiman kembali dan lokasi pengganti dan hak masyarakat untuk menyampaikan keberatan.
- f. Asas keikutsertaan, yakni peran serta seluruh pemangku kepentingan dalam setiap tahap pengadaan tanah diperlukan agar menimbulkan rasa memiliki dan meminimalkan penolakan masyarakat.
- g. Asas kesetaraan, yakni 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 disertai upaya memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena dampak sehingga kegiatan sosial ekonominya tidak mengalami kemunduran.

Asas ini kemudian diadopsi dan dicantumkan secara eksplisit dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 sebagai berikut:

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.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 2, asas-asas tersebut dijelaskan maknanya sebagai berikut:

Asas kemanusiaan adalah Pengadaan Tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.

Asas keadilan adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.

Asas kemanfaatan adalah hasil Pengadaan Tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara.

Asas kepastian adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses Pengadaan Tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada Pihak yang Berhak untuk mendapatkan Ganti Kerugian yang layak.

Asas keterbukaan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah.

Asas kesepakatan adalah bahwa proses Pengadaan Tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.

Asas keikutsertaan adalah dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.

Asas kesejahteraan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan Pihak yang Berhak dan masyarakat secara luas.

Asas keberlanjutan adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

Asas keselarasan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

2.2.1.3 Tata Cara Pengadaan Tanah

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, atau pencabutan hak atas tanah. Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk 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.

Dalam klasifikasi teoritis cara pengadaan dengan jual-beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati secara suka rela oleh pihak-pihak yang

bersangkutan ini disebut sebagai pemindahan hak, dengan cara pemindahan hak tersebut, hak atas tanah langsung berpindah dari pihak yang punya kepada pihak yang membutuhkan. Jika yang ditempuh adalah cara pelepasan atau penyerahan hak, maka setelah tanah “dilepaskan” atau “diserahkan” status tanah menjadi tanah negara, yang selanjutnya dilakukan permohonan hak oleh pihak yang membutuhkan tanah (Limbong, 2004:14). Jelaslah bahwa hukum tanah di negara Republik Indonesia sesungguhnya sudah mengatur berbagai cara pengadaan tanah, baik untuk kepentingan umum, usaha maupun pribadi. Cara yang digunakan tergantung pada (Harsono, 2005: 5):

- 1) Status hukum tanah yang diperlukan;
- 2) Status hukum pihak yang memerlukan tanah;
- 3) Peruntukan tanah yang diperlukan;
- 4) Ada atau tidaknya kesediaan pemilik tanah untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan.

Meskipun ada 4 (empat) faktor yang harus diperhatikan dalam menentukan cara pengadaan tanah, namun untuk menetapkan sistem tata cara pengadaan tanah sekarang ini cukup jika sudah diketahui, (Harsono, 2005: 5):

- 1) Status (hukum) tanah yang tersedia, apakah merupakan tanah negara, tanah ulayat masyarakat hukum adat atau tanah hak;
- 2) Ada tidaknya kesediaan yang punya tanah. Artinya, kalau yang tersedia tanah hak, apakah yang punya tanah:
 - a) Bersedia menyerahkan tanah atau melepaskan hak atas tanah yang dipunyainya, atau

b) Tidak bersedia menyerahkan tanah atau melepaskan hak atas tanah yang dipunyainya;

c) Status hukum yang memerlukan tanah kalau yang tersedia tanah hak dan pihak yang mempunyai bersedia menyerahkan atau melepaskan hak atas tanah yang dipunyainya, apakah yang memerlukannya:

1) Memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang diterimanya, atau

2) Tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak yang akan diperolehnya.

Berdasar kriteria di atas, maka cara pengadaan tanah dapat disusun dalam suatu sistem sebagai berikut:

1) Jika tanah yang tersedia/diperlukan berstatus tanah negara, maka tanah yang harus digunakan adalah acara permohonan dan pemberian hak atas tanah;

2) Jika tanah yang tersedia berstatus tanah ulayat, maka acaranya adalah meminta kesediaan Penguasa Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan untuk melepaskan hak ulayatnya, dengan pemberian ganti-rugi atas tanam tumbuh rakyat yang ada di atasnya. Tanah tersebut kemudian dimohonkan hak atas tanah sesuai dengan status pihak yang akan menggunakannya melalui cara permohonan pemberian hak tersebut di atas.

3) Jika tanah yang dimohon berstatus tanah hak, maka acara yang digunakan, tergantung pada ada atau tidaknya kesediaan yang punya tanah untuk menyerahkan kepada yang memerlukan, dengan ketentuan:

e) Jika ada kesediaan untuk menyerahkan secara suka rela, maka ditempuh:

- 1) Acara pemindahan hak, melalui jual-beli, tukar-menukar atau hibah, yaitu jika yang memerlukan memenuhi syarat sebagai subyek hak tanah yang dipindahkan itu;
 - 2) Acara penyerahan atau pelepasan hak, diikuti dengan permohonan hak baru yang sesuai, yaitu jika pihak yang memerlukan tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak yang semula menentukan status tanah tersebut.
- b) Jika yang punya tanah tidak bersedia menyerahkannya dengan suka rela, apabila syarat-syarat telah terpenuhi, maka dapat ditempuh acara pencabutan hak, sebagai cara pengambilan tanah secara paksa.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 6 Perpres No. 36 Tahun 2005 sebagaimana telah diubah dengan Perpres No 65 Tahun 2006, bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah Daerah Istimewa/kota dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah Daerah Istimewa/kota yang dibentuk oleh Bupati/Walikota. Panitia pengadaan tanah bertugas (Pasal 14 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2007):

- a. memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat;
- b. mengadakan penelitian dan inventarisasi atas bidang tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- c. mengadakan penelitian mengenai status hukum bidang tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;

- d. mengumumkan hasil penelitian dan inventarisasi sebagaimana dimaksud pada huruf b dan huruf c;
- e. menerima hasil penilaian harga tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dari Lembaga atau Tim Penilai Harga Tanah dan pejabat yang bertanggung jawab menilai bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- f. mengadakan musyawarah dengan para pemilik dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi;
- g. menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- h. menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemilik;
- i. membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak;
- j. mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota; dan
- k. menyampaikan permasalahan disertai pertimbangan penyelesaian pengadaan tanah kepada Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta apabila musyawarah tidak tercapai kesepakatan untuk pengambilan keputusan.

Pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah, sehingga didapat kesepakatan baik mengenai pelaksanaan pembangunannya dan juga

mengenai ganti ruginya. Ganti rugi diberikan untuk: hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Berdasarkan Pasal 54, mengatur mengenai pengadaan tanah skala kecil, pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, dapat dilakukan langsung oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

2.2.1.4 Panitia Pengadaan Tanah

Pengadaan Tanah menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dalam Pasal 1 Angka 2. pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Sama halnya dengan Pepres Nomor 71 Tahun 2012 menjelaskan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan yang menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Menurut Pasal 1 Butir 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pengertian ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

Tugas pokok Panitia Pengadaan Tanah baik yang diatur dalam Pepres Nomor 65 Tahun 2006 maupun Pepres Nomor 36 Tahun 2005 pada dasarnya sama hanya ada perbedaan sedikit yaitu pada angka 3 dalam Pepres Nomor 36 Tahun 2005 disebutkan salah satu tugas panitia pengadaan tanah adalah menaksir dan mengusulkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepas atau diserahkan. Sedangkan Pepres Nomor 65 tahun 2006 dalam Pasal 7 huruf c tugas

panitia pengadaan tanah adalah menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepas atau diserahkan.

Pelaksanaan Pengadaan Tanah bertugas meliputi:

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
- b. penilaian ganti rugi;
- c. musyawarah penetapan ganti kerugian;
- d. pemberian ganti kerugian;
- e. pelepasan tanah instansi (UU Nomor 2 Tahun 2012).

Tugas pelaksana pengadaan tanah dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 sudah diperingat, dengan berkurangnya melakukan penaksiran atau penentuan harga ganti rugi, karena tugas ini sepenuhnya diserahkan kepada Juru Taksir (*Apprasail*). Berdasarkan Pasal 31 UU Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa lembaga pertanahan yang menetapkan penilai sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan lembaga pertanahan mengumumkan penilai yang telah ditetapkan sebagaimana penilaian objek pengadaan tanah.

2.2.2 Kepentingan Umum

2.2.2.1 Pengertian dan Dasar Hukum Kepentingan

Menurut Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya suatu kemakmuran rakyat. Maka dari artian tersebut bisa disimpulkan bahwa tujuan diadakannya pengadaan tanah adalah untuk pembangunan kepentingan umum, maka dari itu harus ada kriteria

yang pasti tentang arti/kategori dari kepentingan umum itu sendiri. Pengertian kepentingan umum secara luas adalah kepentingan negara yang termasuk di dalamnya kepentingan pribadi maupun golongan, atau dengan kata lain kepentingan umum merupakan kepentingan yang menyangkut sebagian besar masyarakat (Syah, 2007: 2).

Kepentingan umum adalah suatu kepentingan yang menyangkut semua lapisan masyarakat tanpa memandang golongan, suku agama, status sosial dan sebagainya. Hal ini berarti, apa yang dikatakan kepentingan umum ini menyangkut hajat hidup orang banyak bahkan termasuk hajat orang yang telah meninggal dunia atau dengan kata lain hajat semua orang, dikatakan demikian karena orang yang meninggal pun masih memerlukan tempat pemakaman dan sarana lainnya (Syah, 2007: 14).

Arti dari kepentingan umum, harus mencakup kepentingan sebagian besar masyarakat dan sebenarnya arti sebagian besar masyarakat itu sendiri termasuk kepentingan para korban pelepasan hak atas tanah, sehingga terdapat dua kepentingan yaitu kepentingan antara pengguna tanah dalam hal ini pemerintah dan kepentingan korban pelepasan hak atas tanah dalam hal ini pemilik tanah yang terkena proyek. Sehingga dapat disimpulkan bahwa kepentingan umum harus memenuhi peruntukannya dan harus dirasakan kemanfaatannya, dalam arti dapat dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan dan langsung.

2.2.2.2 Jenis-Jenis Kepentingan Umum

Menurut Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan:

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

2.2.3 Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah

Ganti rugi telah menjadi konsep hukum, sehingga pengertian ganti rugi adalah penggantian berupa uang atau barang lain kepada seseorang yang merasa dirugikan karena harta miliknya diambil dan dipakai untuk kepentingan orang banyak.

1) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Di dalam Hukum Perdata dasar hukum ganti rugi dapat dilihat dalam Pasal 1244, 1245 dan 1246 KUHPerdata, sedang masalah ganti rugi yang berhubungan dengan tanah hal itu dapat dilihat dalam Hukum Agraria, Ganti Rugi (*Schadevergoeding*) menurut Pasal 1244, 1245 dan 1246 KUHPerdata, anasir-anasir dari Ganti Kerugian ialah biaya, rugi dan bunga.

Pengertian Ganti Rugi (*Schade*) adalah kerugian nyata (*Feotelijknadeel*) yang timbul sebagai akibat ingkar janji jumlahnya ditentukan dengan suatu perbandingan diantara keadaan kekayaan sesudah terjadinya ingkar janji dan keadaan kekayaan seandainya tidak terjadi ingkar janji (Darus, 1993:28).

2) Menurut Undang-Undang Pokok Agraria

Dalam UUPA ganti rugi tanah diatur dalam Pasal 18 yang berbunyi:
"Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dan rakyat hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang".

Kemudian menurut A.P Parlindungan mengenai istilah ganti rugi adalah penggantian atas nilai tanah berikur bangunan, tanaman dan benda-benda lain

yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah tersebut.

Misalnya, untuk pembangunan jalan tol, gedung sekolah, kanal banjir dan sebagainya. Kadang-kadang penggantian itu lebih mahal dan besar nilainya daripada harga sebenarnya. Oleh karena itu, pada suatu saat istilah ganti rugi hendak diubah dengan ganti untung. Rugi dan untung selalu diukur secara finansial dan bukan secara psikologis dan sosiologis. Bentuk ganti rugi menurut Pasal 74 Perpres No.71 Tahun 2012 berupa:

- a. Uang dan/atau;
- b. Tanah pengganti dan/atau;
- c. Pemukiman kembali;
- d. kepemilikan saham; atau
- e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Para bekas pemilik tanah dapat diikutsertakan sebagai pemilik modal dalam kegiatan yang berkaitan dengan tanah yang dibebaskannya itu, tentunya jika penggunaan tanah itu sendiri ada unsur bisnis/komersial. Sebaliknya jika penggunaan tanah itu semata-mata untuk kepentingan umum dan tidak ada unsur bisnis/komersial maka para bekas pemilik tanah tidak bisa memaksa kepada pemerintah untuk menerima dirinya sebagai salah satu pemilik modal. Permasalahannya jika penggunaan tanah hasil pelepasan hak itu untuk komersial sedangkan bentuk usaha dari perusahaan yang belum *go public*/terbuka, maka akan mengalami kesulitan dalam penerimaan bekas pemilik tanah sebagai pemegang saham dalam perusahaan.

Bentuk dan jenis ganti rugi lain yang disepakati bersama dapat dilaksanakan sebagaimana disebutkan dalam ketentuan di atas, dan untuk menentukan jenis ganti rugi yang akan dipilih sepenuhnya diserahkan kesepakatan bersama antara Panitia Pengadaan Tanah dengan para pemilik. Bentuk ganti rugi untuk di daerah perkotaan pada umumnya akan lebih dominan berbentuk uang, jika dalam bentuk yang lain akan mempersulit Panitia Pengadaan Tanah untuk mendapatkan tanah untuk pelaksanaan pembangunan kepentingan umum. Apabila pemberian ganti rugi berupa relokasi atau tanah pengganti, maka konsekuensinya setiap pengadaan tanah Panitia Pengadaan Tanah harus mempersiapkan dua lokasi. Satu sebagai lahan rencana pembangunan kepentingan umum, yang satu lokasi lagi sebagai tanah pengganti bagi para pemilik tanah yang terkena proyek pengadaan tanah (relokasi).

Dalam prakteknya, pemerintah dalam mengadakan pelaksanaan umum belum memberikan jaminan kepentingan umum dan hanya memperhatikan aspek investasi semata. Maka yang terjadi adalah batasan kepentingan umum hanya dilihat dari penambahan jumlah kegiatan infrastruktur saja. Misalnya pengelolaan jalan tol oleh swasta yang diasumsikan sudah menyertakan kalkulasi profit, tarif penggunaan tol juga bukan diturunkan sekadar untuk memenuhi biaya pemeliharaan. Kebijakan tersebut menuai protes dari berbagai kalangan masyarakat, hal ini dikarenakan Perpres No.36 Tahun 2005 kembali menegaskan ketentuan lama yaitu demi kepentingan umum hak atas tanah milik seseorang/institusi dapat dicabut oleh negara.

Menurut Boedi Harsono (1999: 43) hal ini berarti, kepemilikan tanah seseorang harus direlakan untuk kepentingan yang lebih besar lagi yang disebut-

sebut sebagai kepentingan pembangunan. Padahal proses pembebasan tanah atau sampai pada tahap yang terburuk yaitu pencabutan hak atas tanah milik seseorang merupakan hal yang bertalian erat dengan persoalan Hak Asasi Manusia (HAM). Menurut Ketua Komisi Nasional Hak Asasi Manusia (Komnas HAM) Abdul Hakim Garuda Nusantara (2010), esensi penting dalam proses pencabutan hak tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum adalah adanya partisipasi masyarakat dan adanya hak bagi siapa pun untuk menggunakan jalur pengadilan, maka keputusan Presiden untuk mencabut hak atas tanah itu bisa digugat di Pengadilan. Perpres No.36 Tahun 2005 tersebut, telah menimbulkan dua reaksi yang berlawanan dari masyarakat antara lain:

a. Reaksi masyarakat yang setuju atas kebijakan ini.

Akhir-akhir ini, praktek-praktek manipulasi, percaloan dan upaya-upaya lain yang mengedepankan keuntungan pribadi sangat mencolok. Akibatnya, sangat sulit dan mahal bagi pemerintah untuk membebaskan tanah demi kepentingan umum. Dengan kata lain, mereka menyatakan bahwa sudah seharusnya pemerintah/Negara menjadi pihak paling berwenang dalam mengelola masalah pertanahan, karena ini menyentuh langsung dengan amanat rakyat itu sendiri yang menitikkan pengelolaan dan pelayanan kepentingan umum pada diri pemerintah. Hal ini adalah prinsip yang tidak dapat ditawar lagi, apalagi pada titik yang paling fundamental sesungguhnya semua bentuk kepemilikan tanah itu melekat pula fungsi sosial.

b. Reaksi masyarakat yang tidak setuju atas kebijakan ini.

Pemerintah tidak punya kepekaan sosial yang cukup mengeluarkan peraturan presiden itu. Saat ini, bangsa kita sedang berada di tengah-tengah

upaya mendorong lebih kuat berjalannya proses demokrasi dan penguatan hak-hak rakyat sipil. Sehingga, pemberlakuan peraturan presiden mengingatkan orang pada praktik-praktik pemerintah Orde Baru dalam mengambil paksa tanah-tanah rakyat, baik yang di kota maupun di pedesaan dengan mengatasnamakan pembangunan sehingga menimbulkan penggusuran dan konflik agraria. Korban pembangunan adalah istilah yang kerap terucap di kalangan rakyat yang kehilangan tanahnya akibat digusur untuk pembangunan hotel, mal, pemukiman eksklusif, dan lain-lain yang condong hanya menguntungkan lapisan menengah atas saja. Sebenarnya kontroversi peraturan presiden ini, antara lain disebabkan tidak adanya kriteria pembatasan kepentingan umum, sehingga hal ini membuka kemungkinan pengadaan tanah oleh swasta difasilitasi pemerintah, sedangkan biayanya dibebankan kepada swasta/investor.

Ganti rugi merupakan unsur terpenting dalam pembebasan hak atas tanah, karena ganti rugi merupakan hak mutlak dari pemegang hak atas tanah yang akan dilepaskan atau diserahkan tanahnya dengan demikian tidak ada suatu kewenangan bagi siapapun, termasuk Pemerintah (Negara) untuk mengambil tanah rakyat tanpa diberi ganti rugi. Masalah pemberian ganti rugi ini sering menimbulkan gejolak dalam pelaksanaan pembebasan hak atas tanah. Untuk tidak menimbulkan gejolak dalam pelaksanaan pembebasan tanah perlu diadakan terlebih dahulu musyawarah dan mufakat guna mencapai persetujuan ganti rugi secara baik. Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat yaitu:

- 1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- 2) cakap untuk membuat suatu perikatan.

- 3) suatu hal tertentu.
- 4) suatu sebab yang halal.

Berdasarkan syarat-syarat persetujuan tersebut di atas yang merupakan salah satu syarat untuk mencapai musyawarah dan mufakat di dalam pembebasan tanah akan mudah dilaksanakan apabila didasarkan pada kesadaran hukum yang dilandasi oleh kemauan para pihak. Dengan perkataan lain musyawarah tentunya sulit dilaksanakan apabila yang bersangkutan tidak mempunyai kesadaran hukum, apalagi kalau hanya didasarkan atas kepentingan pribadi yang bersangkutan.

Menurut Mariam Darus, bentuk dari ganti rugi yang lazim dipergunakan ialah uang, karena uang merupakan alat yang paling praktis serta yang paling sedikit menimbulkan selisih dalam menyelesaikan suatu sengketa. Selain uang, masih ada bentuk-bentuk lain yang diperlukan sebagai bentuk ganti rugi, yaitu pemulihan keadaan semula (*in natura*) dan larangan untuk mengulangi. Keduanya ini kalau tidak ditepati dapat dilakukan dengan uang paksa. Tetapi haruslah diingat bahwa uang paksa bukan merupakan bentuk atau ujud ganti rugi tanah.

Sama halnya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda, maka KUHPerdata Indonesia hanya mengatur tentang ganti rugi dan kerugian yang bersifat material (berwujud) yang dapat dinilai dengan uang dan tidak mengatur ganti rugi dari kerugian yang bersifat immaterial, tidak berwujud (moral, idial). Namun, demikian sebagian dari ahli Hukum Perdata dan Yuriprudensi menyetujui diberikannya ganti rugi terhadap kerugian *in material*. Harus dikabulkan tuntutan ganti rugi dari seseorang yang merasa dirugikan karena kehilangan kenikmatan atas suatu ketenangan yang disebabkan tetangganya (Darus, 1993:29, 30).

Menurut Van Dunne (diterjemahkan oleh Sudikno Mertokusumo) perhitungan kerugian dapat digambarkan yang bersifat abstrak dan konkrit (Penataran Hukum Perdata II, 1989:38). Di dalam KUHPerdata untuk menentukan besarnya jumlah ganti rugi undang-undang memberikan beberapa pedoman yaitu:

- a. Besarnya ganti rugi itu ditentukan sendiri oleh Undang-Undang,
- b. Pihak-pihak sendiri menentukan bentuknya jumlah ganti rugi,
- c. Jika tidak ada ketentuan dalam undang-undang dan para pihak sendiri juga tidak menentukan apa-apa, maka besarnya ganti rugi ini harus ditentukan berdasarkan kerugian yang benar-benar telah terjadi atau dapat diduga sedemikian rupa sehingga keadaan kekayaan (*vermogen*) dari si berpiutang harus sama seperti seandainya si berutang memenuhi kewajibannya (Darus, 1993:33).

Penerima Ganti Rugi Tanah adalah sebagai berikut:

- 1) Pemegang hak atas tanah. Tanah yang diberikan ganti rugi haruslah tanah yang berstatus Hak. Di dalam KUHPerdata penerima ganti rugi tanah adalah pemegang hak milik.
- 2) Penggarap.

Dalam Pasal 36 Undang-Undang No 2 Tahun 2012 ditentukan bahwa bentuk ganti kerugian dapat berupa:

- a. uang;
- b. tanah pengganti;
- c. pemukiman kembali;
- d. kepemilikan saham, dan;

e. bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Bentuk dan besarnya ganti kerugian atas dasar cara perhitungan dimaksud ditetapkan dalam musyawarah. Penentuan besarnya ganti kerugian sebagaimana tersebut di atas jauh lebih maju bila dibandingkan dengan penentuan yang berlaku dalam peraturan pembebasan tanah tentang ganti kerugian yang layak. Berdasarkan atas "Harga Dasar Tanah" yang ditetapkan oleh Pemerintahan Daerah. Namun, dengan dikembangkan cara ini penilaian menjadi fungsi dan beberapa hal mungkin memberatkan bagi anggaran Pengadaan Tanah yang sudah ditentukan dalam proyek pembangunan yang memerlukan pengadaan tanah dimaksud. Musyawarah antara panitia dengan pemegang hak yang di dalamnya akan memuat kesepakatan antar kedua belah pihak yaitu antara panitia dengan pemegang hak atas tanah. Apakah cara penentuan ganti kerugian yang didasarkan atas nilai jual objek pajak akan lebih menguntungkan bagi masyarakat atau tidak akan dapat kita lihat nanti dalam praktek pelaksanaan di lapangan. Bagi daerah tertentu atau khususnya untuk masyarakat perkotaan mungkin akan lebih baik menggunakan sistem ini ketimbang penggunaan sistem harga dasar akan tetapi mungkin bagi masyarakat pedesaan dan pedalaman mungkin juga sebaliknya. Hal ini kiranya perlu untuk dikaji dan diteliti lebih jauh.

Ganti Rugi yang layak itu akan didasarkan atas nilai yang nyata/sebenarnya itu tidak mesti sama dengan harga umum dan tanah atau benda yang bersangkutan. Uang yang didasarkan atas nilai yang sebenarnya bukan uang umum karena umum bisa merupakan harga catut. Tetapi, sebaliknya harga tersebut tidak pula berarti harga yang murah. Sehubungan dengan ganti kerugian ini memang banyak hal yang dapat dicatat, masalahnya memang berkaitan dengan

persoalan ekonomi dan mempunyai dampak terhadap kehidupan ekonomi baik perorangan maupun masyarakat pada umumnya. Seorang yang mendapat ganti kerugian pada dasarnya akan merasa rugi karena pada tanah yang mereka kuasai tertanam nilai lebih yang kadang-kadang tidak diperhitungkan sehingga karenanya ada satu nilai diharapkan dan karenanya masyarakat meminta harga yang tinggi dan dirasakan keterlaluannya oleh karena pihak Panitia atau penilai.

Persoalan yang dihadapi masyarakat adalah persoalan sesudah pembayaran ganti kerugian. Setelah menerima ganti kerugian terkadang muncul sifat konsumerisme dari masyarakat dalam memanfaatkan uang dengan melupakan masa depan. Kalau kondisinya memang memungkinkan tidak apa-apa, misalnya yang bersangkutan masih memiliki banyak tanah. Tetapi ada pula kemungkinan dengan bermodal yang ganti kerugian, yang kemudian dipotong pajak PPH sehingga jumlahnya menjadi berkurang dan pengeluaran-pengeluaran lain. Dengan demikian, maka pemberian ganti kerugian ini harus betul-betul mampu mengantisipasi munculnya kemiskinan dalam masyarakat bukan penyebab timbulnya kemiskinan baru.

Karena itu, sudah cukup tepat bahwa ganti kerugian bukan hanya berupa uang tetapi dapat pula berupa tanah pengganti dan pemukiman kembali atau gabungan dari kemungkinan-kemungkinan tersebut. Kemudian lebih jauh dalam dimungkinkan pula ganti kerugian dalam bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Hal ini penting berkaitan dengan kesempatan kerja dan sumber penghasilan pada masa yang akan datang, sehingga pembangunan suatu proyek tidak akan menyengsarakan rakyat bahkan sebaliknya akan dapat lebih membantu kemakmuran seperti misalnya keikutsertaan bekerja dalam proyek

baik pada tahap pra konstruksi, konstruksi dan pasca konstruksi atau dimaksudkan sebagai pemegang saham yang dapat memperoleh imbalan yang diterimanya pada masa yang akan datang. Karena itu penggantian ini tidak hanya sekedar layak tetapi juga edukati dan mengarah pada kepentingan masa depan warga masyarakat.

Musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses 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 pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah. Teknis musyawarah berdasarkan pasal 37 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 secara garis besar ditegaskan bahwa 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 Rugi kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Rugi, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) yakni:

BAB 5

PENUTUP

5.1 Simpulan

Berdasarkan penelitian dan pembahasan mengenai skripsi yang berjudul Pelaksanaan Ketentuan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Normalisasi Kali Beringin di Semarang, maka penulis dapat mengambil beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk Normalisasi Kali Beringin mencakup dua kelurahan yakni kelurahan Mangunharjo dan Mangkang Wetan. Tahap demi tahap telah dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah sesuai dengan Peraturan BPN RI Nomor 3 Tahun 2007. Pelaksanaan Bentuk Ganti Rugi menurut No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dengan jelas menyatakan bahwa Ganti Kerugian penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang terkena dampak dalam pelaksanaan normalisasi. Penilaian besarnya nilai ganti kerugian dilakukan bidang per bidang, seperti: tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah dan kerugian-kerugian yang lain yang dapat dinilai. Dengan penilaian besarnya ganti rugi, ganti rugi dapat diberikan dalam uang yang ditabungkan dalam rekening.
2. Penyebab terjadinya perbedaan pendapat masyarakat yang berbeda-beda dalam pelaksanaan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk normalisasi Kali Beringin di Semarang adalah adanya penolakan atas bentuk dan besaran ganti rugi sehingga sulit mencapai kata sepakat, pihak

yang berhak dapat mengajukan keberatannya ke pihak yang berwenang dan melakukan pendekatan secara persuasif kepada para pemilik tanah. Serta masyarakat yang data/dokumen kepemilikan tanah yang belum bisa dibuktikan, pihak yang memerlukan tanah melakukan caranya dengan menunggu masyarakat yang belum bisa menunjukkan hak miliknya sampai batas waktu ijin pelaksanaan ini selesai yaitu pada tanggal 31 Desember 2019.

5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan yang diperoleh maka saran yang diharapkan dapat dijadikan sebagai masukan bagi pembuat kebijakan yang berkaitan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum khususnya di Kota Semarang, dapat diberikan saran antara lain sebagai berikut:

1. Pemerintah sebagai instansi yang memerlukan tanah harus turut serta mengontrol jalannya pelaksanaan ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk normalisasi Kali Beringin agar tidak terbelakalaisehingga kebutuhan masyarakat terhadap kepentingan umum dapat terpenuhi. Selain itu, Pemerintah juga seharusnya memberikan ganti rugi sesuai dengan harga tanah pada tahun dilakukakannya pengadaan tanah sehingga warga yang tanahnya terkena proyek pembangunan untuk fasilitas umum tidak merasa khawatir tidak dapat membeli rumah, minimal ganti rugi yang diberikan tidak jauh dari harga tanah pada tahun tersebut. Sehingga pada setiap kegiatan pengadaan tanah tidak akan menyebabkan kerugian bagi masyarakat yang tanahnya terbebaskan namun lebih menguntungkan dan dapat meningkatkan taraf hidup mereka karena ganti rugi disini menjadi

ganti untung. Untuk pelaksanaan pengadaan tanah dalam normalisasi kali beringin di Semarang yaitu perlu adanya suatu pendekatan yang lebih intens dari panitia pengadaan tanah terhadap para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah sehingga musyawarah dapat lebih efektif, dan tidak terbengkalai.

2. Dalam pengadaan tanah untuk normalisasi Kali Beringin di Semarang, Pemerintah selaku pembuat kebijakan seharusnya lebih memperhatikan mengenai ganti rugi. Dengan penentuan harga seperti ini, Pemerintah Kota/Kabupaten selaku pelaksana kebijakan akan mengalami kesulitan dalam pengadaan tanah, apalagi tanah yang dicari adalah tanah yang mudah diakses. Sebaiknya pemerintah menentukan harga tanah dengan melihat NJOP, tak hanya melihat seharusnya melebihi tinggikan dari harga NJOP maupun harga pasar untuk penghargaan kepada pemilik tanah yang telah bersedia menyerahkan haknya kepada Negara. Mengingat harga tanah cenderung meningkat terus serta kebutuhan ekonomi yang terus melonjak naik.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdurrahman. 1978. *Masalah Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*. Bandung: Alumni.
- _____. 1996. *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah, dan Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- _____. 1994. *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Bruggink, JJ. Rechtsrefleties. 1999. Alih Bhaasa: Arif Sidahrta, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Ediwarman. 1999. *Victimologi Kaitannya Dengan Pelaksanaan Ganti Rugi Tanah*. Mandar Maju.
- Gautama, Sudargo. 1984. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Alumni.
- Harsono, Boedi. 1996. *Hukum Agraria Indonesia dan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Djambatan.
- _____. 1990. *Aspek Yuridis Penyediaan Tanah*. *Majalah Hukum dan Pembangunan, Nomor 2 Tahun XX*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- _____. 2006. *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Taruna Grafika.
- Lexy, J Moleong. 2001. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Roshakarya.
- Mudakir, Iskandar. 2007. *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Jala Permata Aksara.
- _____. 2010. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Jakarta: Jala Permata Aksara.
- Parlindungan, A.P. 1980. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Alumni.
- Perangin, Efendi. 1991. *Praktek Permohonan Atas Tanah*. Jakarta: Rajawali Pers.

Silalahi. 2004. *Pengadaan Tanah Bagi pembangunan Daerah dan Penetapan Harga Tanah Dinas Pertanahan dan Pemetaan Provinsi DKI Jakarta*. Naskah disampaikan pada seminar pertanahan, 17 Desember 2004.

Sitorus, Oloan dan Dayat Limbong. 2004. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah

Salindeho, John. 1988. *Masalah tanah dalam Pembangunan, Cetakan Kedua*. Jakarta: Sinar Grafika.

Santoso, Urip. 2011. *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

Soimin, Sudharyo. 1994. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

Soedjarwo, Marsoem. 2015. *Pedoman Lengkap Ganti Untung Pengadaan Tanah*. Indonesia: ReneBook

Soemardjono, Maria SW. *Tanah Dalam Perpektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*.

_____. 2005. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas.

S.F. Marbun dan Moh. Mahfud MD. 2000. *"Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara"*. Yogyakarta: Liberty.

Soetrisno, 2004. *Tata Cara Perolehan Tanah Untuk Industri*. Jakarta: PT Rineka Cipta.

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

Peraturan-Peraturan

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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

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

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya.

Undang-Undang Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Jurnal

Baihaqi'. 2014. *Landasan Yuridis Terhadap Aturan Hukum Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jurnal Ilmiah Peuradeun International Multidisciplinary Journal, Vol. II, No. 02, Mei 2014.

Subekti, Rahayu. 2016. *Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Yustisia. Vol 5 No. 2 Mei-Agustus 2016.

Suhadi, *Pembangunan Hukum Tanah Nasional Berdasarkan Konsep Negara Hukum Pancasila*. Jurnal Pawiyatan, Vol: XXIII, No: 1 (2016).

Suhadi dan Rofi Wahanisa. 2011. Jurnal Penelitian Hukum Volume 6, Nomor 1, Januari 2011. *Tinjauan Yuridis Normatif Berbagai Peraturan Tentang Alih Fungsi Tanah Pertanian di Indonesia*. Hlm. 69-78.

Suhadi, dkk. 2017. Pandecta Volume 12, Nomor 1, Juni 2017. *Analisis Hukum Terkait Konsultasi publik Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Infrastruktur Jalan Bagi Kepentingan Umum*. Hlm. 88-97

Zarkasih, Hery. 2015. *Pelaksanaan Prinsip Keadilan Dalam Pemberian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Raya di Kota Praya Kabupaten Lombok Tengah)*. Jurnal Magister Ilmu Hukum Universitas Mataram, Jurnal Ius. Vol III. Nomor 8. Agustus 2015. hlm 382-398.

Berita Online

Kompas. 22 November 2017. *Di Semarang, Banjir Bandang Hingga 1 Meter Terjadi di Mangkang Wetan*. <http://regional.kompas.com/read/2017/11/22/21275461/di-semarang-banjir-bandang-hingga-1-meter-terjadi-di-mangkang-wetan>. Diakses pada 3 Januari 2017.

Tribun Jateng, 28 September 2016. *Hendi Geram Penanganan Normalisasi Kali Beringin Lamban*. <http://jateng.tribunnews.com/2016/09/28/hendi-geram-penanganan-normalisasi-kali-beringin-lamban>. Diakses pada 7 Oktober 2016.

_____. 28 November 2017. *Normalisasi Sungai Beringin Belum Bisa Tahun Ini*. <http://jateng.tribunnews.com/2017/11/28/normalisasi-sungai-bringin-belum-bisa-tahun-ini>. Diakses pada 17 Desember 2017.

_____. 13 Februari 2017. *Pemkot Semarang Batal Garap Normalisasi Kali Beringin, Ini Sebabnya*. <http://jateng.tribunnews.com/2017/02/13/pemkot-semarang-batal-garap-normalisasi-kali-beringin-ini-sebabnya>. Diakses pada 2 Oktober 2017.

_____. 26 Oktober 2016. *Pemkot Semarang Siapkan Rp 100 Miliar untuk Normalisasi Kali Beringin*. <http://jateng.tribunnews.com/2016/10/26/pemkot-semarang-siapkan-rp-100-miliar-untuk-normalisasi-kali-bringin>. Diakses pada 1 Desember 2016.