

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i3>

Received: 9 Maret 2024, Revised: 17 Maret 2024, Publish: 18 Maret 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012

Aga Prasdhana<sup>1</sup>, Miftakhul Huda<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Universitas Narotama, Surabaya, Indonesia

Email: [aga.surveymapping@gmail.com](mailto:aga.surveymapping@gmail.com)

<sup>2</sup> Universitas Narotama, Surabaya, Indonesia

Email: [miftakhul123@gmail.com](mailto:miftakhul123@gmail.com)

Corresponding Author: [aga.surveymapping@gmail.com](mailto:aga.surveymapping@gmail.com)

**Abstract:** *This article aims to analyze the implementation of compensation in land acquisition for public development in accordance with Law Number 2 of 2012 and to examine the legal resolution mechanisms when there is a refusal of the type or amount of compensation offered. The issue centers on how compensation is implemented for land ownership for development purposes as stipulated by Law Number 2 of 2012, and the legal mechanisms for resolution when landowners reject the form and/or amount of the established compensation. To approach this issue, the theoretical framework used is derived from Law Number 2 of 2012 on Land Procurement for Public Interest and Article 18 of the Basic Agrarian Law. Data was collected through normative research methods (literature studies) by reviewing legal materials through a legislative approach. Thus, in this study, secondary data is prioritized, while primary data (field observation results) are used only as supplementary information. The data are analyzed qualitatively. This study concludes that compensation for land acquisition must be fair and given to the rightful parties. If there is a rejection of the type or amount of compensation offered, the landowner can file an objection to the local district court within 14 working days after the signing of the meeting report.*

**Keyword:** *Land Acquisition; Compensation Implementation; Legal Resolution Mechanism.*

**Abstrak:** Artikel ini bertujuan untuk menganalisis implementasi ganti rugi dalam pengadaan tanah guna pembangunan publik sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 serta mempelajari mekanisme penyelesaian secara hukum apabila terjadi penolakan terhadap jenis atau jumlah ganti rugi yang ditawarkan. Masalah difokuskan pada bagaimana bentuk pelaksanaan ganti rugi atas kepemilikan tanah untuk kepentingan pembangunan menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan mekanisme penyelesaian hukum ketika pemilik tanah menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang telah ditetapkan. Guna mendekati masalah ini dipergunakan acuan teori dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria, Data-data dikumpulkan melalui metode penelitian normatif (studi kepustakaan) yang dilakukan dengan melakukan pendekatan peraturan perundang-undangan melalui pengkajian bahan-bahan hukum. Sehingga dalam penelitian ini data

sekunder lebih diutamakan, sementara data primer (hasil observasi di lapangan) hanya sebagai pelengkap. Data dianalisis secara kualitatif. Kajian ini menyimpulkan bahwa ganti rugi untuk pengadaan tanah harus adil dan diberikan kepada pihak yang berhak. Jika ada penolakan terhadap bentuk atau jumlah ganti rugi yang ditawarkan, pemilik tanah dapat mengajukan keberatan ke pengadilan negeri setempat dalam waktu 14 hari kerja setelah penandatanganan berita acara hasil musyawarah.

**Kata Kunci:** Pengadaan Tanah; Implementasi Ganti Rugi; Mekanisme Penyelesaian Hukum.

## PENDAHULUAN

Penanganan pembebasan tanah untuk pembangunan berisiko tinggi karena menyangkut kepentingan banyak orang. Sumber tanah Negara sangat terbatas, sehingga tanah milik masyarakat sering harus dibebaskan, baik yang berstatus hukum adat maupun hak-hak lainnya sesuai UUPA. Tanah sangat vital bagi kehidupan manusia dan sifatnya yang permanen menjadikannya penting untuk dijaga untuk masa depan. Namun, tanah "bebas" Negara yang tidak dimiliki atau ditempati sangat terbatas.

Pembebasan tanah warga untuk kepentingan umum bisa melalui pelepasan hak atas tanah, pencabutan hak atas tanah, atau perolehan secara langsung (seperti jual beli). Pengadaan tanah dilakukan biasanya dengan musyawarah antara pemerintah dan pemegang hak tanah. Ganti rugi dalam pengadaan tanah menjadi isu sensitif, dengan negosiasi seringkali terhambat karena ketidaksepakatan. Proses panjang dan berlarut-larut ini berdampak negatif pada pembangunan, seperti kasus pembangunan Jalan Tol Jakarta-Surabaya yang tertunda karena masalah pembebasan lahan.

Masalah pengadaan tanah merupakan fenomena umum di Indonesia, dengan potensi mengganggu pembangunan nasional. Hak atas tanah individu juga memerlukan perhatian seimbang dari pemerintah. Seringnya, warga menolak bentuk dan jumlah ganti rugi yang ditawarkan, atau bahkan menolak berunding sama sekali, dengan berbagai alasan pribadi. Skripsi ini bertujuan untuk mengkaji lebih dalam masalah pengadaan tanah tersebut.

## METODE

Penelitian ini digunakan metode penelitian hukum normatif (studi kepustakaan) yaitu suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Di dalam tipe penelitian ini dilakukan dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dengan mengkaji bahan-bahan hukum, meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier. Dengan demikian penelitian hukum ini mencakup penelitian atas asas-asas, sistem dan taraf sinkronisasi. Sehingga dalam penelitian ini data sekunder (dari studi kepustakaan) lebih diutamakan sementara data primer (data hasil observasi di lapangan) sebagai pelengkap.

Pada penelitian hukum normatif yang utama adalah data sekunder. Data sekunder berupa bahan kepustakaan yang berwujud :

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, yang terdiri dari :
  - a. Norma dasar atau kaidah dasar dari pembukaan UUD 1945.
  - b. Peraturan dasar yaitu
    - 1) Batang tubuh UUD 1945
    - 2) Ketetapan-ketetapan MPR
  - c. Bahan hukum yang tidak dikodifikasikan, misalnya hukum adat.
  - d. Yurisprudensi
  - e. Traktat

2. Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Misalnya Rancangan Undang-Undang (RUU) Rancangan Peraturan Pemerintah, hasil karya ilmiah dari kalangan hukum dan sebagainya.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya kamus, ensiklopedia, dll.

Data-data yang sesuai dengan pembahasan masalah kemudian dilakukan pengelompokan data dilakukan pembahasan yang didasarkan pada teori-teori yang masih ada dan relevan. Di dalam mencari data, baik yang bersumber pada Bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier dilakukan melalui studi kepustakaan. Setelah diperoleh bahan hukum yang diperlukan kemudian dihimpun, di inventarisasi yang sesuai dengan permasalahan yang dibahas, selanjutnya dilakukan pemisahan berdasarkan relevansi pokoknya.

Setelah data tersebut berhasil dikumpulkan dengan lengkap dan diklasifikasikan sesuai dengan relevansi permasalahan kemudian dilakukan analisa data secara normatif kualitatif, yaitu untuk membahas bahan penelitian yang datanya mengarah pada kajian yang bersifat teoritik tentang konsep-konsep, kaidah hukum, doktrin doktrin dan bahan hukum lainnya. Selanjutnya data tersebut dipelajari dan dibahas sebagai suatu bahan yang utuh dan dituangkan di dalam bahasan dengan menggunakan metode kualitatif.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Hasil**

#### **Tanah Sebagai Komoditi Strategis**

Upaya pemerintah Indonesia untuk pertumbuhan ekonomi yang stabil bertujuan untuk memajukan negara, dan melihat kebijakan lahan sebagai tuas utama untuk tujuan ini. Dengan menyelaraskan pertahanan tanah dengan tujuan ekonomi, konsepnya jelas: tanah merupakan komoditas penting-kunci untuk pembangunan dan investasi. Untuk mengoptimalkan penggunaan tanah bagi pembangunan dan menarik investasi, termasuk dari luar negeri, pemerintah berupaya menciptakan pasar tanah yang efisien dengan harga yang mencerminkan nilai sebenarnya.

Reformasi sistem pendaftaran tanah adalah langkah nyata yang diambil untuk menjamin kejelasan kepemilikan yang dapat mengurangi konflik dan mengefisienkan transaksi tanah. Ini memungkinkan pemerintah untuk memperoleh lahan dengan lebih mudah untuk keperluan umum dan investasi yang merangsang pertumbuhan.

Tidak kalah penting adalah layanan pendaftaran tanah yang lebih cepat dan simpel sebagai bentuk peningkatan efisiensi birokrasi. Namun, modernisasi sistem tidak boleh mengabaikan nilai-nilai yang terkandung dalam UUPA. Aspek redistribusi dan keadilan sosial dari undang-undang ini tidak boleh dikalahkan oleh kebutuhan administratif dan ekonomi. Hal ini menuntut sebuah keseimbangan yang cermat: pendorong pertumbuhan ekonomi harus sejalan dengan prinsip-prinsip keadilan sosial. Dalam praktiknya, ini bermakna investasi yang masuk harus dinilai tidak hanya dari kacamata ekonomis jangka pendek, tetapi juga dari dampaknya terhadap kohesi sosial dan keberlanjutan jangka panjang.

Integrasi pendekatan seperti ini memerlukan dialog berkelanjutan dengan pemangku kepentingan, terutama masyarakat lokal yang berpotensi terkena dampak langsung. Kebijakan haruslah inklusif, mengakui dan melindungi secara adil hak-hak tanah, sambil mendukung pembangunan yang berkelanjutan.

Oleh karena itu, transformasi sistem pendaftaran tanah dan kebijakan akuisisi di Indonesia merupakan langkah maju dalam memanfaatkan tanah sebagai lever ekonomi, namun juga harus tetap waspada agar nilai-nilai keadilan dan kesetaraan tak dikorbankan demi efisiensi dan ekonomi semata.

## **UUPA, Pengadaan Tanah dan Perkembangannya**

UUPA, didirikan dengan semangat keadilan sosial dari sila kelima Pancasila dan pasal 33 UUD 1945, adalah landasan utama peraturan hukum tanah di Indonesia, mengatur pengelolaan sumber daya alam termasuk bumi, air, dan angkasa. Pasal 2 UUPA dan pasal 33 UUD 1945 menggarisbawahi konsep ini. Pasal 18 UUPA menyediakan kerangka untuk pemindahan hak atas tanah melalui diskusi dan kompensasi yang adil, sebuah prinsip yang diimplementasikan lebih lanjut dalam UU No. 20 tahun 1961. Pengambilan tanah ini merupakan opsi terakhir setelah usaha lainnya tidak membuahkan hasil dan harus dilakukan demi kepentingan umum yang mendesak dan keselamatan bangsa.

Sejak 1975, Indonesia memiliki beragam istilah yang lebih halus seperti pencadangan tanah dan pembebasan tanah, yang pada dasarnya mirip dengan pencabutan hak atas tanah, dan semua ini sering kali berhubungan dengan ekonomi dan investasi. Meskipun peraturan-peraturan ini klaim berdasar pada fungsi sosial tanah sesuai pasal 6 UUPA, namun pada prakteknya, tujuannya lebih condong pada kepentingan pengambilan tanah untuk umum dengan kompensasi yang layak. Proses ini kini diatur secara lebih terstruktur dalam UU No. 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah.

Peraturan pencabutan hak atas tanah yang ada belum pernah digunakan, sehingga sulit menilai pelaksanaannya. Peraturan yang diterapkan adalah yang dibuat pasca tahun 70-an seperti Permendagri No. 15/1975, Keppres No. 55/1993, Perpres No. 36/2005, dan UU No. 2/2012. Regulasi ini dianggap kurang otoriter jika dibandingkan dengan teori pencabutan tanah, karena adanya instansi banding dan prosedur penetapan serta pengumuman ganti rugi yang lebih transparan. Pencabutan tanah dirasa terlalu prosedural dan tidak efisien untuk pengambilan tanah dengan cepat, mendorong munculnya regulasi pembebasan tanah yang lebih sederhana dan kurang transparan.

Hal ini misalnya tercermin dari adanya Lembaga banding di Pengadilan Tinggi yang merupakan instansi pertama sekaligus terakhir, sementara di peraturan pembebasan tanah tidak ada Lembaga banding demikian. Mengenai penetapan besarnya ganti rugi, juga harus sekalian ditetapkan dalam keputusan presiden tentang pencabutan hak itu. Demikian juga pengumuman pencabutan dan pemberian ganti ruginya harus diumumkan lewat berita Negara secara transparan. Sedangkan dalam pembebasan tanah, hal itu terjadi sehingga ia relatif tertutup, sehingga sulit sekali diketahui oleh rakyat sebagai bahan kajian dan bahan penelitian yang berguna untuk dievaluasi.

Mungkin dengan beberapa alasan itulah, maka pencabutan tanah dirasakan terlalu procedural, dan tidak menguntungkan pihak pencabut hak bila ingin menguasai tanah dengan cepat dan murah. Oleh karena itu muncullah peraturan pembebasan tanah, seperti siapa yang melaksanakannya, siapa yang bertanggung jawab, bagaimana prosedurnya, bagaimana bentuk penetapannya, bagaimana ruginya, dan sebagainya.

## **Pengadaan tanah Dalam Perspektif Kelangkaan Tanah**

Pertumbuhan penduduk yang tinggi dan kebutuhan yang meningkat membuat suplai tanah tidak cukup, mengakibatkan ketidakseimbangan dalam hubungan antara manusia dan tanah. Ketidakseimbangan ini bisa menyebabkan polarisasi kepemilikan tanah jika tidak segera diatur. Bahkan jika pertumbuhan penduduk berhenti, permintaan terhadap tanah akan tetap tinggi. Hal ini mendorong individu dan entitas hukum yang serakah untuk menguasai tanah secara berlebihan, yang berdampak pada pemiskinan dan kelaparan akan tanah bagi mereka yang lemah secara ekonomi. Ini juga mengarah pada penyerobotan tanah dan kondisi hidup yang buruk bagi orang miskin, serta pemanfaatan tanah yang berlebihan hingga mengurangi produktivitas tanah.

Ketika ada kebutuhan akan tanah untuk pembangunan oleh negara atau investor, prosedur pengadaan dan penggusuran tanah kerap terjadi dan dianggap penting untuk

kepentingan umum. Proses pembebasan tanah ini sering kali dipaksakan oleh aparat negara demi pembangunan, dianggap sebagai kepentingan umum. Pihak yang menentang dianggap menghalangi dan perlu diamankan. Walaupun ada kompensasi, ganti rugi yang diberikan tidak mencukupi kerugian sebenarnya yang dialami warga akibat penggusuran. Ganti rugi ini sering dijadikan pembenaran dan alat rekayasa hukum, sehingga pemerintah atau investor tidak terlihat melanggar aturan, meski keadaan penduduk yang terusir sebenarnya merugikan.

Seperti ada kecenderungan, bila suatu proyek pembangunan itu sudah dicanangkan, maka apapun yang terjadi, bila membutuhkan tanah, ditempuhlah prosedur pembebasan tanah. Dan apabila menelan korban, maka dengan mudah disebut sebagai ongkos yang harus dikeluarkan untuk mencapai kesejahteraan Bersama.

Investasi pada tanah menjadi tujuan utama karena dianggap menguntungkan dibandingkan hanya menyimpan uang di bank. Meskipun demikian, masalah seperti penggusuran, tenaga kerja, dan hukum dapat menjadi beban bagi investor. Sulit bagi pemilik tanah asli untuk mendapatkan keuntungan saat tanah mereka dibebaskan untuk pembangunan; seringkali mereka tergusur dan tidak mampu membeli tanah senilai dengan yang hilang. Pembebasan tanah membawa banyak pertanyaan dan kesulitan dalam hal pekerjaan, penghidupan, perumahan, kehidupan sosial, lingkungan, dan nasib anak-anak mereka. Ini merupakan masalah besar dan vital, berbeda dengan laporan yang sering kali menyederhanakannya.

Dalam proses pengadaan tanah, masyarakat yang menggarap tanpa sertifikat resmi seringkali dianggap penyerobot karena tidak memiliki bukti kepemilikan berupa sertifikat dari BPN, meskipun memiliki bukti lain seperti saksi dan surat pajak. Meski status kepemilikan tanah mereka tidak jelas, mereka telah berinvestasi banyak pada tanah tersebut. Sementara itu, mereka yang secara kebetulan memiliki tanah dekat proyek pembangunan seringkali mengalami kenaikan nilai tanah secara signifikan.

Persoalan lain yang perlu diperjelas pemahamannya adalah bahwa tanah itu berfungsi sosial, dan negara memang diberi kekuasaan yang lebih tinggi oleh rakyat untuk memanfaatkan dan mengelola tanah itu sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yang menyatakan:

Negara mempunyai wewenang dalam:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Dengan adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban kepenguasaan tanah diharapkan akan mendatangkan kesejahteraan bersama, sehingga tidak ada cara lain yang lebih memungkinkan, dan satu-satunya jalan harus ditempuh untuk mencapai keseimbangan itu misalnya dengan menegakkan atau mengembalikan hak-hak rakyat yang dicabut tanpa alasan yang kuat. Dan sebagai jalan pembuka untuk mencapai keseimbangan itu, sarana yang paling memungkinkan adalah dengan melaksanakan hukum agrarian secara konsekuen dan menyeluruh dan bukan sepotong-potong dengan mengambil bagian yang menguntungkan saja.

Tujuan penelitian ini adalah untuk memahami dan menganalisis implementasi ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan publik sesuai dengan UU No. 2 Tahun 2012 dan untuk mempelajari mekanisme penyelesaian secara hukum apabila terjadi penolakan terhadap jenis atau jumlah ganti rugi yang ditawarkan.



## **Pembahasan**

### **Bentuk Pelaksanaan Ganti Rugi Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012**

#### **1. Pengaturan Pengadaan Tanah**

Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 mengatur tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Umum sebagai langkah pemerintah untuk menciptakan masyarakat yang Makmur, adil dan sejahtera sesuai dengan Pancasila dan UUD 1945. Pengadaan tanah ini harus mengikuti prinsip kemanusiaan, demokrasi, dan keadilan. Pengadaan tanah didefinisikan sebagai proses memperoleh tanah dengan kompensasi bagi pemilik yang melepaskan hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan objek terkait berdasarkan Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005. Prosesnya dilaksanakan melalui penyerahan atau pelepasan hak, atau pencabutan hak atas tanah sesuai Undang-Undang yang sama. Pihak-pihak yang terlibat dalam pelepasan tanah meliputi

- a. Perseorangan
- b. Badan hukum
- c. Lembaga, unit usaha yang mempunyai hak penguasaan atas tanah dan/atau bangunan serta tanaman yang ada di atas tanah.

Berdasarkan pasal 16 ayat (1) undang-undang nomor 5 tahun 1960 sebagaimana yang lebih disyaratkan oleh ketentuan pasal 1 angka 8 Peraturan presiden nomor 36 tahun 2005 maka hak-hak atas tanah yang dimaksud adalah

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

#### **2. Bentuk Ganti Rugi Menurut Undang-Undang**

Ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam UU nomor 2 tahun 2012 adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah ganti rugi dimaksud diberikan berdasarkan ketentuan pasal 33 penilaian besarnya nilai ganti rugi oleh penilai sebagaimana dimaksud dalam pasal 32 ayat 1 dilakukan bidang per bidang tanah meliputi

- a. Tanah
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah
- c. Bangunan
- d. Tanaman
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah f kerugian lain yang dapat dinilai

Bentuk ganti kerugian diatur pada pasal 36 UU nomor 2 tahun 2012 yang menyatakan bahwa pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk

- a. Uang
- b. Tanah pengganti
- c. Pemukiman kembali
- d. Kepemilikan saham
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak

Pemberian ganti kerugian dilakukan paling lambat selama 7 hari kerja sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksanaan pengadaan tanah

#### **3. Tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah**

Proses pelaksanaan pengadaan tanah dijelaskan dalam pasal 27 UU nomor 2 tahun 2012 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut bahwa berdasarkan penetapan lokasi

pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 ayat (1). Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada lembaga pertahanan dalam penjelasan pasal 27 ayat (1) dijelaskan bahwa pengadaan tanah pada prinsipnya dilakukan oleh lembaga pertahanan yang dalam pelaksanaannya dapat mengikutsertakan atau berkoordinasi dengan pemerintahan kabupaten/kota.

Pelaksanaan pengadaan tanah dijelaskan dalam pasal 27 ayat (2) yang prosesnya meliputi tahapan:

- a. Inventarisasi dan identifikasi
- b. Penguasaan
- c. Pemilikan
- d. Penggunaan dan pemanfaatan tanah
- e. Penilaian ganti kerugian
- f. Musyawarah penetapan ganti kerugian
- g. Pemberian ganti kerugian
- h. Pelepasan tanah instansi

Dalam perbandingan dengan Peraturan presiden nomor 71 tahun 2012 tentang khususnya pasal (2) dijelaskan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan :

- a. Perencanaan
- b. Persiapan
- c. Pelaksanaan
- d. Penyerahan hasil

Tahapan persiapan merupakan satu hal yang sangat penting untuk diperhatikan ialah adanya kewajiban untuk memberitahu rencana pembangunan kepada masyarakat pada lokasi rencana Pembangunan. Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) dilaksanakan dalam waktu paling lama 20 hari kerja sejak dokumen perencanaan pengadaan tanah diterima secara resmi oleh Gubernur.

### **Mekanisme Penyelesaian Hukum Masalah Ganti Rugi Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum**

Tanggal 3 Mei tahun 2005 diterbitkan Peraturan presiden nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menggantikan Keppres 55 tahun 1993. Perpres 36 tahun 2005 dianggap akan menimbulkan banyak kerugian bagi pemenang hak atas tanah yang terkena proyek pengadaan tanah misalnya dengan adanya unsur pemaksaan bagi pemegang hak atas tanah dengan adanya pencabutan hak atas tanah di dalam upaya perolehan hak dalam pengadaan tanah. Pemberian ganti kerugian dalam UU nomor 2 tahun 2012 pasal 40 pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas ganti kerugian yang berhak antara lain:

1. Pemegang hak atas tanah
2. Pemegang hak pengelolaan
3. Nadzir, untuk tanah wakaf
4. Pemilik tanah bekas milik adat
5. Masyarakat hukum adat
6. Pihak yang menguasai tanah dengan negara itikad baik
7. Pemegang dasar penguasaan tanah
8. Pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah

Pasal 41 ayat (1) menyebutkan ganti kerugian yang diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (2) dan/atau keputusan pengadilan negeri/mahkamah agung sebagaimana dimaksud dalam pasal 38 ayat (5). Lebih jelas lagi pemberian ganti kerugian

menurut undang-undang nomor 2 tahun 2012 pasal 42 ayat (1), dalam pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 atau putusan pengadilan negeri/mahkamah agung sebagaimana dimaksud dalam pasal 38 ganti kerugian dititipkan di peradilan negeri setempat. Penitipan ganti kerugian selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga dilaksanakan terhadap pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya atau objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian

1. sedang menjadi objek perkara di pengadilan
2. masih dipersengketakan kepemilikannya
3. diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang
4. menjadi jaminan di bank

Secara teknis bila terjadi penolakan atas bentuk dan besaran ganti rugi, maka pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 hari kerja setelah ditandatangani berita acara hasil musyawarah hal ini dijelaskan dalam pasal 73 ayat (1) Perpres nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

## KESIMPULAN

Hasil penelitian tersebut merangkum dua aspek utama terkait pengadaan tanah yaitu, pelaksanaan bentuk ganti rugi menurut Undang-undang nomor 2 tahun 2012 mengatur bahwa ganti rugi untuk pengadaan tanah harus adil dan diberikan kepada pihak yang berhak. Ganti rugi dihitung per segmen tanah termasuk aspek seperti tanah itu sendiri, ruang atas dan bawah tanah, struktur yang berdiri di atasnya, tanaman, dan benda terkait lainnya, serta kerugian lain yang dapat dinilai. Metode kompensasi bisa berbagai bentuk, seperti uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, saham, atau bentuk lain yang disepakati kedua belah pihak apabila ada penolakan terhadap bentuk atau jumlah ganti rugi yang ditawarkan, pemilik tanah dapat mengajukan keberatan ke pengadilan negeri setempat dalam waktu 14 hari kerja setelah penandatanganan berita acara hasil musyawarah. Pengadilan negeri memiliki tanggung jawab untuk memutuskan bentuk atau jumlah ganti rugi dalam jangka waktu maksimum 30 hari kerja setelah menerima keberatan. Jika ada yang tidak puas dengan keputusan pengadilan negeri, dapat diajukan kasasi ke Mahkamah Agung dalam 14 hari kerja. Mahkamah Agung harus memberikan putusannya dalam waktu maksimal 30 hari kerja setelah permohonan kasasi diterima.

## REFERENSI

- Arba (2021) *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta. Sinar Grafika (Bumi Perkasa)
- Djanggih, H., Sale, S. (2017) Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Bagi Kepentingan Umum. *Pandecta Research Law journal*. 12(2) : 70
- Gozali D.S. (2019) *Hukum Pengadaan Tanah di Indonesia Pengaturan Serta Prosedur dan Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta. Citra Aditya Bakti
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Dimas, R. (2018). Kebijakan Reforma Agraria di Indonesia (Kajian Komparatif Tiga Periode Pelaksanaan Orde Lama, Orde Baru, dan Orde Reformasi). *Jurnal Tunas Agraria*. 1(1): 192
- Langelo, R.D. (2018) Pelaksanaan Ganti Rugi Atas Tanah Menurut UU No.2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Lex et Societatis*. 1(4)
- Lestari, P. (2019-2020). Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Pancasila. *Jurnal Hukum Sign*. 1(2) : 175



- Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraann Pengadaaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Suntoro, A. (2019) Penilaian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum : Perspektif HAM. *Jurnal Agraria dan Pertanahan*. 5(1)
- Sutedi, A. (2013) *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta. Sinar Grafika
- Sutedi, A. (2020). *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta, Sinar Grafika
- Zarkasih, H. (2015) Pelaksanaan Prinsip Keadilan dalam Pemberian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Raya di Kota Praya Kabupaten Lombok Tengah). *Jurnal IUS*. III(8)
- Tehupeiory, A. (2020) *Hormat Hukum Yang Melindungi Kepentingan Pemegang Hak Atas Tanah (Konsinyasi Pengadaan Tanah)*. Cet.I. Jakarta. UKI Press
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria