

BAB II

TINJUAN UMUM PENGADAAN TANAH OLEH PEMERINTAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

A. Pengalihan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum

1. Pengaturan Pengadaan Tanah

Esensi penting dalam proses pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum adalah adanya partisipasi masyarakat dan adanya hak siapapun untuk menggunakan jalur pengadilan.¹⁰ Kemudian mengenai pengalihan hak atas tanah merupakan suatu istilah yang digunakan untuk memposisikan status hukum kepemilikannya dengan mempertimbangkan hakikat fungsi hak atas tanah. Fungsi tanah dapat dibagi dalam dua jenis, pertama, tanah sebagai *sosial asset* yaitu sebagai sarana pengikat kesatuan di kalangan lingkungan sosial untuk kehidupan dan hidup sedangkan yang kedua, tanah sebagai *capital asset* adalah sebagai modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi.¹¹ Jaminan atas hak tanah yang dimiliki seseorang menjadi prinsip yang meleket pada ruang lingkup Hak Asasi Manusia (HAM), hal ini dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 Tentang Pengesahan

¹⁰ Christiana Tri Budhayati, *Kriteria Kepentingan Umum Dalam Peraturan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Di Indonesia*, Jurnal Ilmu Hukum, Refleksi Hukum, Universitas Kristen Satya Wacana, 2012, Hlm. 50

¹¹ Achmad Rubai, *Loc.Cit*, Hlm.1

Konvenan internasional tentang hak-hak ekonomi, sosial dan budaya “*Internasional Covenant On Economic, Sosial and Cultural Rights*”.¹²

Selain itu tanah juga merupakan sumber daya alam yang memiliki aspek penting dan strategis dalam kehidupan, baik bagi suatu bangsa maupun bagi setiap masyarakatnya. Oleh sebab itu, pengaturan sumberdaya alam ini dituangkan di dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa segala kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran. Kewenangan yang begitu besar dimiliki negara ini ditegaskan kembali kedalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 2, Pasal ini memberi wewenang untuk:

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-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.¹³

Wewenang penuh yang dimiliki negara tersebut, diiringi dengan semakin berkembangnya jumlah penduduk yang hakikatnya juga membutuhkan tanah

¹² Maria SW Sumarjono, *Tanah dalam Perspektif hak ekonomi, sosial dan budaya*, Bukum Kompas, jakarta, 2008, Hlm. 7

¹³ Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

sebagai salah satu kebutuhan dalam kehidupannya. Dengan demikian *Capital Asset* semakin hari mengalami peningkatan baik itu terjadi di wilayah perkotaan maupun di wilayah pedesaan. Disatu sisi pemerintah dalam mendukung agar fungsinya dapat berjalan dengan baik, kebutuhan akan pembangunan yang atas dasar kepentingan umum membutuhkan banyak lahan atau tanah untuk melakukan pembangunan tersebut. Sehingga persinggungan antara pemerintah dan masyarakat yang memiliki tanah memberi ruang terjadinya pengambilalihan lahan atau tanah.

Keterbatasan akan tanah yang diiringi pesatnya perkembangan manusia dan pembangunan, dalam hal pengambilalihan hak atas tanah memunculkan rentannya terjadi suatu gesekan atau sengketa antara pemerintah maupun masyarakat. Agar permasalahan ini dapat terselesaikan dengan baik maka, pemerintah yang mempunyai kuasa perlu untuk mengeluarkan suatu kebijakan atau peraturan mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Langkah ini menjadi suatu prosedur untuk melakukan langkah yang tepat sesuai hukum yang telah dikeluarkan, oleh sebab itu maka untuk memperoleh hak atas tanah tersebut perlu diadakan pelaksanaan melalui pengadaan tanah.¹⁴

Dalam bidang pertanahan penataan kembali dilaksanakan setelah masa reformasi tahun 1998 yaitu MPR telah mengeluarkan ketetapan MPR nomor

¹⁴ Abdurrahman, *Op.Cit*, Hlm. 9

IX/MPR/2001 tentang pembaharuan agrarian dan pengelolaan SDA.¹⁵ Secara umum landasan pengaturan pengadaan tanah tersebut telah tertuang di dalam Pasal 18 UUPA baik guna pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang mencakup kepentingan bangsa maupun kepentingan bersama dari rakyat. Pengaturan tersebut mengenai hak atas tanah dimungkinkan terjadi pengalihan hak yakni dengan dilakukannya pemberian ganti rugi yang layak kepada pemegang hak atas tanah sebagaimana yang telah dijelaskan lebih lanjut di dalam Pasal 21, 29, 41 dan 45 UUPA. Dari beberapa ketentuan itu, secara keseluruhan mengandung prinsip penguasaan dan penggunaan tanah secara individu, akan tetapi hak penguasaan atas tanah secara individu tersebut memiliki nilai dan atau fungsi sosial. Sifat pribadi yang dimiliki seseorang dalam penguasaan hak atas tanah mengandung unsur kebersamaan atau fungsi sosial, hal itu sebagaimana yang ditegaskan dalam pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa segala hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Sehubungan dengan hal tersebut, UUPA yang menjadi landasan pengaturan atas hukum agraria nasional mengemban visi dan misi bagi kesejahteraan dan kemakmuran yang berlandaskan prinsip keadilan. Pemikiran yang terkandung didalam UUPA yang menyatakan bahwa hukum pertanahan nasional didasarkan pada hokum adat, diantaranya terlihat dalam konsep hubungan bangsa Indonesia

¹⁵ Widyarini I.W, *Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Hukum Dan Dinamika Masyarakat, Vol.4 Nomor 2, 2007, Hlm 3

dengan tanah (hak bangsa) dan hak menguasai Negara atas tanah.¹⁶ Farida Fitriyah menjelaskan tentang konsep yang mencerminkan jiwa dan semangat UUPA diantaranya yakni:¹⁷

1. Meletakkan dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang merupakan alat untuk mewujudkan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan
3. Meletakkan dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Dari semangat yang mencerminkan UUPA tersebut, pengaturan pengadaan tanah telah diuraikan dalam sejumlah perturan Perundang-Undangan seperti pada Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pasal 1 ayat (3) memberikan pengertian tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara ganti rugi kepada pihak yang melepaskan atau menyerahkan baik tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan hak atas tanah. Selain itu, pada Pasal 1

¹⁶ Yanto Sufriadi, *Penyebab Sengketa Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bengkulu, *Jurnal Hukum*, Vol 18, Nomor 1, 2011, Hlm. 49.

¹⁷ Farida Fitriyah, *Hukum Pengadaan Tanah Transmigrasi*, Setara Press, Malang, 2006, Hlm. 2

Peraturan Presiden (PerPres) Nomor 148 Tahun 2015 pengertian pengadaan tanah adalah setiap kegiatan yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Jika dilakukan perbandingan dari kedua peraturan presiden tersebut, maka terdapat perbedaan.

Perbedaan pengertian tersebut, sebagaimana didalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 disebutkan tentang pencabutan hak atas tanah sedangkan dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tidak terdapat mengenai hak atas tanah. Akan tetapi dari kedua pengertian tersebut diatas, jika dipahami secara pengertian maka bisa dipahami bahwa tanah pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah suatu kegiatan yang diperbuat untuk mendapatkan tanah melalui pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, bangunan, tanaman, atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah dengan cara memberikan ganti rugi yang layak. Namun, setelah dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pada Pasal 1 ayat (2) menjelaskan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Jika dilihat pada masa orde lama sebelum terbitnya Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tidak terdapat definisi khusus terkait pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Menurut Oloan Sitorus dan Dayat Limbong berpendapat bahwa kepentingan umum secara sederhana dapat saja dikatakan untuk keperluan,

kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas.¹⁸ Sehingga istilah Pengadaan tanah berarti mengadakan atau menyediakan tanah.

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan pemerintah hakikatnya dilakukan untuk melakukan pembangunan. Berkaitan dengan hal tersebut, terlihat bahwa fungsi hukum dalam proses pembangunan adalah sebagai sarana pembangunan.¹⁹ Sehingga dalam prosesnya sejumlah peraturan perundangan telah diterbitkan, guna mempunyai landasan hukum yang resmi. Peraturan perundangan yang terkait diantaranya yakni:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA). Didalam undang-undang ini, pasal yang terkait dengan pengadaan tanah ada didalam;
 - a. Pasal 14 ayat (1) dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) dan (3), Pasal 9 ayat (2), Pasal 10 ayat (1) dan (2), Pemerintah membuat rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya:
 1. Untuk keperluan negara
 2. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;

¹⁸ Oloan Sitorus Dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004, Hlm. 6

¹⁹ Elita Rahmi, *Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Dan Realitas Pembangunan Di Indonesia*, Jambi, Jurnal Hukum, Vol 10 Nomor 3, 2010, Hlm. 7

3. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
 4. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan, dan perikanan serta sejalan dengan itu;
 5. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.
2. Pasal 18 menyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari seluruh rakyat. Hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti rugi kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.
 3. Selain yang telah tertuang di dalam sejumlah perundang-undangan, pengaturan perihal pengadaan tanah juga diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri, antara lain:
 - a. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.
 - b. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah Oleh Pihak Swasta.
 - c. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985 tentang Cara pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Proyek Di wilayah

Kecamatan.

4. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
5. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang telah disempurnakan oleh:
6. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Peraturan Presiden Nomor Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
7. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 1973 tentang tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan Dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya.
8. Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada diatasnya.
9. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
10. Peraturan BPN (Badan Pertanahan Nasional) Nomor 5 Tahun 2012

Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Jika dilihat dari sejumlah peraturan perundangan yang terkait tersebut, dapat disimpulkan bahwa mekanisme atau prosedur untuk memperoleh hak atas tanah ataupun mengenai pelaksanaan pengadaan tanah, telah diatur dan disusun sesuai dengan kewenangan pemerintah dalam hal bertindak atau menetapkan segala sesuatu harus berlandaskan hukum. Secara umum terkait pelaksanaan pengadaan tanah, terdapat 3 (tiga) point atau garis besar yang diatur yaitu, perihal ganti rugi, perihal pelepasan hak atas tanah, dan pencabutan hak atas tanah. Pada ketentuan peraturan perundangan yang terkait dengan agraria semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, hal itu berarti hak atas tanah apa pun yang ada pada seseorang dalam penggunaannya tidak semata-mata untuk kepentingan individual, terlebih lagi apabila hal tersebut menimbulkan kerugian bagi masyarakat lainnya. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya sehingga bermanfaat, baik bagi kesejahteraan pemiliknya maupun bermanfaat pula orang lain.

Dengan demikian pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan salah satu perwujudan dari fungsi sosial hak atas tanah. Perlu dipahami bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan kedua belah pihak. Baik pemegang hak atas tanah maupun pihak yang ingin melakukan pengambilan hak atas tanah, tentu pihak yang berkeinginan mengambil hak atas tanah terlebih dahulu melakukan musyawarah

mengenai dasar dan bentuk ganti rugi yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah. Sehingga pada prosesnya pemberian ganti kerugian atas pengadaan tanah harus memuat ganti kerugian yang sesuai dan layak menurut kedua belah pihak. Oleh sebab itu, pengadaan tanah selalu menyangkut dua sisi dimensi yang harus ditempatkan secara berkeadilan. Permasalahan mendasar yang menjadi sorotan atau perhatian mengenai pelaksanaan pengadaan tanah adalah menyangkut hak-hak atas tanah yang status dari hak atas tanah tersebut akan dicabut atau dibebaskan serta ganti kerugian mengenai perihal tersebut eksistensi pemegang hak atas tanah dimungkinkan demi pembangunan untuk kepentingan umum. Maka menghadapi hal tersebut perlu adanya perlindungan hukum secara proporsional kepada mereka.²⁰

Implementasi pelaksanaan pengadaan tanah, perlu memperhatikan beberapa prinsip atau ketentuan sebagaimana yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan dan ketentuan terkait yang mengaturnya, prinsip-prinsip tersebut adalah:²¹

1. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapa pun dan untuk keperluan apa pun harus ada landasan haknya.
2. Semua hak atas tanah secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa.
3. Cara untuk memperoleh tanah yang sudah dimiliki oleh

²⁰ Abdurrahman, *Loc.Cit.* Hlm. 23

²¹ *Ibid*, Hlm. 25

seseorang/badan hukum harus melalui kata sepakat antar pihak yang bersangkutan.

4. Dalam keadaan memaksakan, solusi lain yang ditempuh agar dapat berjalan dengan baik, maka presiden memiliki kewenangan untuk melakukan pencabutan hak, tanpa persetujuan subyek hak menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961.

Realisasi dari batasan serta perintah menerapkan prinsip dalam hal pengadaan tanah, dituangkan pula kedalam sejumlah peraturan perundang-undangan, diantaranya seperti yang termuat pada Pasal 3 ayat (1) Peraturan Presiden (PerPres) Nomor 71 Tahun 2012 yang berbunyi:

- a. Setiap Instansi yang memerlukan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, terlebih dahulu membuat rencana pengadaan tanah yang mengaitkan pada:
 1. Rencana Tata Ruang Wilayah
 2. Prioritas pembangunan yang tercantum pada
 - a. Rencana pembanguna jangka menengah
 - b. Rencana strategis
 - c. Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.
- b. Rencana Tata Ruang wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) didasarkan atas:
 1. Rencana tata ruang wilayah nasional

2. Rencanan tata ruang wilayah Propinsi

3. Rencana tat ruang wilayah kabupaten atau kota

Selain mengenai prinsip yang harus dilaksanakan, secara yuridis pada hukum tanah nasional dijelaskan mengenai asas-asas yang harus dilakukan dalam penguasaan mengenai tanah serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Menurut Arie S Hutagalung adapun penjelasan mengenai asas-asas tersebut adalah:²²

1. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandaskan pada hak para pihak, walaupun penguasa, jika gangguan atas tanah yang disediakan oleh hukum nasional.
2. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan atas haknya adalah tidak sah serta tidak dibenarkan dan akan diancam dengan sanksi pidana.
3. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang berlandaskan hak yang disediakan oleh hukum tanah nasional, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik oleh sesama anggota masyarakat maupun oleh pihak penguasa sekalipun, jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya..
4. Bahwa dalam keadaan biasa, diperlukan oleh siapapun dan juga untuk keperluan apapun (juga untuk proyek kepentingan umum) perolehan tanah

²² Arie S. Hutagalung, *Seputar Hukum Tanah*, Jakarta, LPHI, 2005, Hlm. 37

yang dihaki seseorang, harus melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan, baik mengenai penyerahan tanahnya kepada pihak yang memerlukan maupun mengenai imbalannya yang merupakan hak pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk menerimanya.

5. Bahwa hubungan dengan apa yang telah disebutkan sebelumnya, dalam keadaan biasa, untuk memperoleh tanah yang diperlukan tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun dan oleh pihak siapapun kepada pemegang haknya, untuk menyerahkan tanah kepunyaannya dan atau menerima imbalan yang tidak disetujui, termasuk juga penggunaan lembaga penawaran pembayaran diikuti dengan konsinyasi pada Pengadilan Negeri seperti yang diatur dalam Pasal 1404 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
6. Bahwa dalam keadaan yang memaksa, jika tanah yang bersangkutan diperlukan untuk penyelenggaraan kepentingan umum dan tidak mungkin digunakan tanah lain, sedang musyawarah yang diadakan tidak berhasil memperoleh kesepakatan maka dapat dilakukan pengambilan secara paksa, dalam arti tidak memerlukan persetujuan pemegang haknya dengan menggunakan acara pencabutan hak yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961.
7. Bahwa dalam perolehan atau pengambilan tanah, baik atas dasar kesepakatan bersama maupun melalui pencabutan hak pemegang haknya

berhak memperoleh imbalan atau ganti kerugian yang bukan hanya meliputi tanahnya, bangunan dan tanaman pemegang hak, melainkan juga kerugian-kerugian lain yang diderita sebagai penyerahan tanah yang bersangkutan.

8. Bahwa benetuk dan jumlah imbalan atau ganti kerugian tersebut, juga jika tanahnya diperlukan untuk kepentingan umum dan dilakukan pencabutan hak, haruslah sedemikian rupa, hingga bekas pemegang haknya tidak mengalami kemunduran, baik dalam bidang sosial maupun tingkat ekonominya.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas, pengadaan tanah pada dasarnya merupakan suatu usaha menyediakan tanah dalam rangka pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pengadaan tanah ialah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.²³

Beberapa pengaturan yang berhubungan dengan aspek kepentingan umum dalam pengadaan tanah yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1990, dalam Pasal 14 ayat 1 dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2), dan (3), Pasal 9 ayat (2), Pasal 10 ayat (1) dan (2), Pemerintah membuat rencana umum

²³ Leonardo Simangunsong, *Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Beraja Niti, Fh Unmul, Vol 2 Nomor 12, 2013, Hlm. 3

mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

2. Peraturan perundang-undangan lain yang mengatur aspek kepentingan umum yaitu Peraturan Presiden Nomor 148 tahun 2015 tentang perubahan keempat atas peraturan presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Istilah kepentingan umum seringkali menjadi perdebatan dalam kaitannya dengan pengadaan tanah untuk pembangunan.²⁴ Pemaknaan dari kata kepentingan umum, harus di artikan juga termasuk dalam ranah kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama-sama dengan rakyatnya. Tentunya hal tersebut dengan memperhatikan ranah sosial, Psikologis, Politik, serta hukum dan Ham, atas dasar asas-asas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara.²⁵ Dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Jo Nomor 65 Tahun 2006 menjelaskan mengenai prinsip-prinsip pengadaan tanah untuk kepentingan umum yakni:

1. Terjaminnya hak-hak masyarakat atas tanah.
2. Terhindarnya masyarakat dari proses spekulasi tanah.
3. Terjaminnya perolehan tanah untuk kepentingan umum.

Selain dari pada prinsip-prinsip tersebut diatas, untuk mengetahui kriteria

²⁴ Urip Santoso, *Aspek Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Surabaya, Vol 3, No. 1, 1998, Hlm. 1

²⁵ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1988, Hlm. 40

kepentingan umum sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 5 Peraturan Presiden (PerPres) Nomor 65 Tahun 2006 adalah sebagai berikut:

1. Dilaksanakan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah.
2. Dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah daerah.

Lebih lanjut, untuk melihat urusan pemerintahan daerah di bidang pertanahan diatur dalam Pasal 10, 13 dan 14 UU nomor 32 tahun 2014 tentang pemerintahan daerah.²⁶ mengatur Jika dilihat dari kriteria kepentingan umum diatas, maka aspek kepentingan umum harus mencapai tujuan serta dirasakan manfaatnya, artinya mampu dirasakan oleh publik baik secara langsung maupun tidak langsung. Manfaat yang akan diterima masyarakat secara langsung tentunya menyangkut mengenai fasilitas-fasilitas publik. Mengenai hal ini, pada Pasal 5 Peraturan Presiden (PerPres) Nomor 36 Tahun 2005 mengatakan bahwa pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah daerah meliputi:

1. Jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di bawah tanah ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi.
2. Waduk, bendungan irigasi, dan bangunan pengairan lainnya
3. Rumah sakit umum dan pusat-pusat kesehatan masyarakat
4. Pelabuhan, bandar udara, stasiun dan terminal

²⁶ Elita Rahmi, *Tarik Menarik Antara Desentralisasi Dan Sentralisasi Kewenangan Pemerintahan Daerah Dalam Urusan Pertanahan*, Jambi, Jurnal Hukum, Vol. 16, 2009, Hlm. 145

5. Peribadatan
6. pendidikan
7. Pasar Umum
8. Fasilitas pemakaman umum
9. Pos dan telekomunikasi
10. Sarana olahraga
11. Stasiun penyiaran radio, televisi dan sarana pendukungnya
12. Kantor pemerintahan, pemerintah daerah, perwakilan negara, perserikatan bangsa-bangsa dan atau lembaga-lembaga internasional.
13. Sarana dan prasarana TNI dan Polri yang sesuai dengan tugas dan fungsinya.
14. lembaga permasyarakatan.
15. Rumah susun sederhana.
16. Tempat pembuangan sampah.
17. Cagar alam dan cagar budaya.
18. Pertamanan.
19. Panti soisal.
20. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

Namun setelah diterbitkannya Peraturan Presiden (PerPres) Nomor 65 Tahun 2006 Ketentuan dari Pasal 5 diatas dinyatakan berubah, berikut jenis-jenis kepentingan umum pasca perubahan tersebut:

1. Jalan umum, Tol, Rel kereta api, Saluran pembuangan serta saluran air minum dan sanitasi.
2. Waduk/bendungan irigasi, dan bangunan pengairan lainnya.
3. Pelabuhan, bandara, stasiun kereta api dan terminal.
4. Fasilitas pembuangan sampah.
5. Fasilitas keselamatan umum (tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, serta bencana alam lainnya).
6. Cagar alam dan cagar budaya.
7. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

Berdasarkan dari kedua ketentuan hukum tersebut diatas, maka terlihat bahwa pada Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, jenis-jenis yang termasuk kedalam kepentingan umum cenderung lebih sedikit jika dibandingkan dengan jenis kepentingan umum yang diungkapkan dalam Peraturan Presiden nomor 36 tahun 2005. Selanjutnya setelah ditetapkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pada Pasal 10 menerangkan tentang kriteria pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang menjadi jenis dari pembangunan. Sedangkan sebagai perbandingan pada Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tidak secara spesifik menjelaskan tentang kriteria-kriteria pengadaan tanah guna kepentingan umum.

3. Pengertian Pelepasan Hak Atas Tanah

Menurut Jhon Salindeho pelepasan hak atas tanah adalah suatu penyerahan

kembali hak tersebut kepada negara secara sukarela.²⁷ Kegiatan ini dimaksudkan agar tanah yang mulanya bersifat individual, berubah menjadi bersifat sosial dengan pergantian tanah yang lain maupun dengan proses ganti kerugian dengan syarat-syarat yang telah ditetapkan. Berkaitan dengan hal tersebut Boedi Harsono berpendapat bahwa pelepasan hak atas tanah ialah setiap perbuatan yang baik secara langsung maupun tidak langsung melepaskan hubungan hukum yang ada antara pemegang hak dalam hal ini penguasa atas tanahnya dengan diikuti pemberian ganti rugi kepada yang berhak menerima.²⁸

4. Hak Penguasaan Hak Atas Tanah

Hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai hak yang dimilikinya. Sesuatu yang diperbolehkan, wajib atau dilarang diperbuat adalah isi hak penguasaan yang bersangkutan serta menjadi kriteria untuk membedakan sesuatu hak penguasaan atas tanah dengan hak penguasaan yang lain.

Penguasaan secara hukum diikuti dengan status hak yang oleh hukum pada dasarnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara keseluruhan tanah yang dimilikinya. Akan tetapi lain hal jika penguasaan tanah secara yuridis memberikan penguasaan atas tanah yang dimilikinya tetapi realisasinya dikuasai oleh orang lain. Dari pernyataan tersebut, sebagai

²⁷ Jhon Salindeho, *Op.Cit*, Hlm. 33

²⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1996, Hlm. 89

gambarannya, jika tanah yang dimilikinya disewakan kepada orang lain sehingga dalam hal ini penyewa dapat menguasai tanah tersebut secara fisik dengan tanpa hak.²⁹ Dengan demikian, pemilik tanah yang memiliki penguasaan secara yuridis punya landasan atau kewenangan jika suatu saat pemilik meminta untuk menyerahkannya kembali tanah yang disewakan secara fisik. Hal ini senada dengan yang disampaikan Efendi Perangin bahwa hak atas tanah ialah hak yang memberikan kewenangan kepada empunya hak untuk dipergunakan atau dimanfaatkan dari tanah tersebut.³⁰

Jika dilihat dari aspek asalnya, hak atas tanah tersebut dapat dibedakan menjadi menjadi 2 bagian yaitu hak atas tanah yang bersifat primer, dan hak atas tanah yang bersifat sekunder. Tanah yang bersifat *primer* yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Hak atas tanah primer diartikan hak atas tanah yang berasal dari negara sedangkan hak atas tanah yang bersifat *sekunder* yaitu hak atas tanah yang diberikan oleh negara kepada subyek hak yang terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.³¹ Perbedaan dari kedua hak atas tanah ini terletak pada asal, pemberi serta yang menerima.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas, jika dilihat dari sudut peraturan perundang-undangan, sebagaimana yang terdapat pada landasan utama mengenai pertanahan yakni UUPA, status hak atas tanah terdiri dari:

²⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA) Isi Dan Pelaksanaannya*, Cetakan 10, Djambatan, Jakarta, 2005, Hlm. 23

³⁰ Efendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1991, Hlm. 229

³¹ Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Pertanahan (Pemberian Hak Atas Tanah Negara)*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, Hlm. 2

a. Hak Milik

Pada ketentuan Pasal 20 UUPA menyatakan bahwa hak milik adalah sifatnya turun temurun Sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUPA menyebutkan bahwa milik adalah hak turun temurun. Mengenai sifat hak milik yang bisa dialihkan kepada orang lain, kuat dan penuh. Bersifat turun temurun tersebut artinya hak milik tidak hanya berlangsung pada pemilik, akan tetapi hak dan status tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila hak tersebut diwarisi dan pewaris telah meninggal dunia.³²

Sebagai seorang pemilik hak atas tanah, penguasaan secara penuh melekat kepadanya, sehingga mengenai penggunaan atas tanah tersebut sesuai dengan kehendaknya sesuai dengan undang-undang yang berlaku. Namun, kendatipun penguasaan hak atas tanah tersebut secara penuh, nyatanya pembatasan penggunaan hak atas tanah disesuaikan dengan peran fungsi tanah tersebut. Sehingga sifat yang mulanya secara individual dan penguasaan penuh, didalam hak tersebut terkandung peran atau fungsi tanah yang bersifat sosial. Fungsi sosial bertujuan untuk melindungi dari penguasaan absolut mutlak yang dimiliki segelintir orang, dengan munculnya fungsi sosial, dapat mencegah kerusakan dan lebih bermanfaat bagi kepentingan orang banyak. Mengenai hal tersebut, UUPA pada Pasal 15 mengisyaratkan kepada pemegang hak atas tanah baik setiap orang maupun badan hukum serta instansi pemerintahan, agar memelihara tanah dengan

³² Efendi Perangin, *Op.Cit*, Hlm.237

baik dan memanfaatkan fungsi tanah dengan sebaik-baiknya.

b. Hak Guna Usaha

Pada ketentuan Pasal 28 UUPA menyatakan bahwa hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, peternakan dan perikanan. Jika dilihat dari ketentuan tersebut HGU memiliki batas jangka waktu tertentu Namun walaupun demikian mengenai tanah yang dimiliki dengan hak guna usaha dengan pemberian perizinan terkait dengan tanah yang dimilikinya. Misalnya mendirikan bangunan diatas tanah yang diperoleh, bangunan yang diizinkan tentu yang memiliki kaitannya atau memiliki hubungan dengan keterbatasan izin HGU mengenai perihal dengan usaha pertanian, peternakan dan perikanan. Mengenai hak guna usaha tersebut memiliki ciri-ciri khusus yang dimiliki diantaranya yakni:³³

1. Hak guna usaha tergolong hak atas tanah yang kuat artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu hak guna usaha menjadi kewajiban bagi pemohon untuk mendaftarkannya.
2. Hak guna usaha dapat beralih yaitu diwariskan oleh ahli waris yang empunya hak.
3. Hak guna usaha mengenai jangka waktunya terbatas, pada suatu waktu

³³ [http://jumaristoho, Wordpress.com](http://jumaristoho.wordpress.com), ciri-ciri hak guna usaha dalam UUPA, 2012 diakses pada 13 november 2017 jam 21.15 wib

akan berakhir.

4. Hak guna usaha dapat dialihkan kepada pihak lain.
5. Hak guna usaha dapat dilepaskan oleh empunya, hingga berujung pada kembalinya kepada negara.
6. Hak guna usaha hanya diperuntukkan bagi keperluan usaha pertanian, perikanan dan peternakan.

c. Hak Guna Bangunan

Pada ketentuan Pasal 35 ayat (1) UUPA menentukan bahwa: hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Dengan pengertian tersebut pemilik bisa saja berbeda dengan penguasa hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan.

d. Hak Pakai

Pada ketentuan Pasal 41 ayat (1) adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa.

e. Hak Sewa

Mengenai hak sewa pada ketentuan Pasal 44 dan 45 UUPA yang menyebutkan bahwa hak sewa adalah hak yang memberi wewenang

menggunakan tanah milik orang lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada waktu yang telah disepakati. Namun perbedaan antara hak sewa dan hak pakai ialah terletak pada hak penyewa maupun yang menyewakan.

f. Pelepasan Hak Atas Tanah

Pelepasan hak atas tanah memiliki arti bahwa pelepasan hubungan hukum antara seseorang dengan hak atas tanah yang dimilikinya dengan cara pemberian dalam bentuk lain baik secara tukar menukar maupun ganti rugi. Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Pasal 1 ayat (3) mengatakan bahwa pelepasan hak atas tanah ialah setiap kegiatan untuk memperoleh tanah dan dengan memberikan ganti rugi kepada yang telah melepaskan tanahnya atau menyerahkannya. Lebih lanjut dalam ketentuan pasal 1 ayat (9) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa pelepasan hak atas tanah ialah suatu kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui lembaga pertanahan dengan kata lain pelepasan hak atas tanah tersebut bersifat pemutusan hubungan hukum antara kedua belah pihak kepada negara.

Namun demikian mengenai pelepasan dan pencabutan hak atas tanah merupakan cara atau proses dalam memperoleh hak atas tanah itu sendiri. Namun dalam kaitannya dalam hal ini pencabutan dan proses sukarela pada pengalihan hak atas tanah dapat hapus jika memenuhi ketentuan berikut ini. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 27 UUPA yang menyatakan bahwa hak milik hapus jika:

1. Karena pencabutan hak (Pasal 18).

2. Karena Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
3. Karena ditelantarkan
4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA.

Disamping itu, mengenai status hak atas tanah juga dapat dinyatakan musnah oleh karena pembebasan hak atas tanah hal ini sebagaimana pemberian, peralihan dan pembebanan hak milik yang wajib didaftar dalam administrasi tanah. Jhon Salindeho menyatakan bahwa pembebasan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk melepaskan hubungan antara pemilik disertai dengan ganti kerugian.³⁴ Pelepasan hak atas tanah dengan diberikan ganti kerugian yang sesuai merupakan suatu kehormatan atau bentuk dari rasa keadilan, karena pemilik hak atas tanah telah bersedia melepaskan status kepemilikannya untuk kepentingan bersama. Pada prosesnya yang biasa dilakukan yakni dengan proses musyawarah antara kedua belah pihak dalam posisi yang setara dan seimbang perihal hak dan kewajibannya masing-masing sesuai dengan ketentuan dan rasa keadilan.

Berlanjut dalam pelaksanaan pembebasan lahan pasca ditetapkannya suatu perencanaan maka sebagaimana yang termuat di dalam ketentuan Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 menjelaskan tentang diadakannya Panitia pembebasan tanah yakni suatu panitia yang diberikan tugas dan wewenang untuk melakukan pemeriksaan atau penetapan ganti kerugian terkait dengan pembebasan hak atas tanah dengan berbagai pertimbangan.

³⁴ John Salindeho, *Op.Cit*, Hlm. 27

Masing-masing dari panitia tersebut terdiri dari berbagai macam instansi pemerintahan mulai dari penetapan oleh gubernur sebagai kepala daerah beserta jajarannya. Adapun tugas dari panitia pelaksanaan pembebasan lahan meliputi:

1. Mengadakan inventarisasi dan penelitian setempat terhadap taobjek tanah beserta yang melekat padanya.
2. Mengadakan perundingan atau musyawarah dengan para pemilik hak atas.
3. Memberikan penafsiran mengenai besaran ganti kerugian yang akan dibayarkan.
4. Membuat berita acara pembebasan tanah disertai dengan pertimbangannya.
5. Menyaksikan pelaksanaan pembayaran ganti kerugian kepada pemilik hak atas tanah.³⁵

Jika dilihat dari ketentuan tersebut, mengacu kepada prosedur pembebasan hak atas tanah terlihat bahwa pembebasan tersebut dilakukan oleh pemerintah. Artinya kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan direncanakan dan di realisasikan oleh pemerintah dengan mengambil dari biaya APBN maupun APBD. Sehingga dapat dipahami, pembebasan tanah tidak dibenarkan proyek

³⁵ Peraturan Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 15 Tahun 1975 Pasal 3

tersebut mengakomodasikan kepentingan pihak-pihak lain dan atau kegiatan pemerintah tersebut tidak boleh di laksanakan oleh pihak swasta.³⁶

Salah satu upaya pembebasan tanah yang akan membawa konsekuensi bagi pemilik hak atas tanah, akibat yang muncul yakni dengan dilakukannya pelapasan hak atas tanah maka berakhir pula status kepemilikannya. Oleh sebab itu pada perjalanannya penting untuk diketahui dan dipahami secara bersama dengan melihat dari berbagai aspek dan sudut pandang mengenai pengaturan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk umum. Selain dimungkinkan dapat berjalan dengan baik hal ini juga akan memberikan kepastian hukum kepada kedua belah pihak dalam pelaksanaannya.

Mengenai pelaksanaan ganti rugi penentuan dan kesepakatan dari kedua belah pihak harus melalui proses dialog atau musyawarah terlebih dahulu. Setelah hal tersebut dilakukan dan ditemukan kata sepakat, maka pelaksanaan pembayaran ganti rugi segera dilaksanakan. Mekanisme dan perintah semacam ini dapat dilihat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 pada Pasal 1 ayat (2), yang menyatakan pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang bersangkutan. Kemudian pada Pasal 1 ayat (10) menjabarkan tentang ganti kerugian merupakan penggantian yang layak dan adil kepada yang berhak mengenai proses pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

³⁶ Muhammad Yamin Lubis Dan Abdul Rahman Lubis, *Pencabutan Hak Pembebasan Dan Pengadaan Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2000. Hlm 48

Untuk pembebasan hak atas tanah apabila dikaitkan dengan kepentingan umum para pemegang hak atas tanah dituntut atas kesadarannya yang tidak hanya terdapat pertimbangan harga ganti rugi sebagaimana diberikan para pihak yang memerlukan tanah untuk proyek pembangunan untuk kepentingan umum tersebut. Karena maksud dan tujuan pelepasan hak atas tanah tersebut sekedar melihat dari pandangan kepentingan individu saja melainkan dihubungkan dengan kepentingan umum. Maka dari itu dilihat dari sudut pelepasan hak atas tanah adalah melepaskan hak dari pemilik kepada para pihak yang memerlukannya dengan dasar memberikan ganti rugi hak atas tanah yang diperlukan oleh para pihak yang membutuhkan tanah untuk proyek pembangunan untuk kepentingan umum.

B. Ganti Rugi Hak Atas Tanah Bagi Kepentingan Umum

1. Pengertian Ganti Rugi

Dalam kegiatan pengadaan tanah, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan kompensasi berupa ganti rugi kepada pihak yang berhak.³⁷ Istilah ganti rugi menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 pasal 1 ayat (10) menyatakan bahwa ganti kerugian merupakan penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Lebih lanjut menurut Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 adalah penggantian atas nilai tanah berikut bangunan tanaman dan atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah

³⁷ Hery Zarkasih, *Pelaksanaan Prinsip Keadilan Dalam Memberikan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mataram, Jurnal Hukum, 2015, Hlm. 384

sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Kata ganti rugi juga dapat dijumpai dalam bidang keperdataan, sebagaimana yang dikemukakan oleh R. Subekti bahwa Undang-undang pertanggunggaan merupakan suatu perjanjian, dan sebagai akibat atau sanksi bagi yang melanggar, maka dapat dituntut untuk melakukan ganti rugi atau upaya hukum lainnya.

2. Bentuk dan jenis ganti kerugiannya

Pada ketentuan Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa bentuk ganti kerugian berupa:

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

Selain dari pada bentuk ganti kerugian juga menunjukkan jenis ganti kerugian yang dapat diberikan diantaranya berupa:

- a. Tanah.
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah.
- c. Bangunan tanaman.
- d. Benda yang berkaitan dengan tanaman dan atau.
- e. Kerugian lain yang dapat dinilai.

Jika di lihat dari jenis dan bentuk ganti rugi tersebut, maka perlu menjadi

pembahasan bersama terkait dengan rasa dan nilai keadilan bagi pemilik atas pelepasan haknya. Artinya bentuk dan jenis ganti kerugian yang lainnya harus dibuka dan diberikan dengan melalui cara kesepakatan bersama serta dengan menentukan jenis dan bentuk ganti kerugian yang akan dipilih sepenuhnya. Hal ini dapat dilakukan bersama antara panitia pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan para pemilik hak atas tanah. Jika ternyata pilihannya adalah relokasi atau pergantian dengan pemukiman yang baru maka, seyogyanya pihak pemerintah melalui panitia pengadaan tanah harus segera mencari dan menentukan pergantian pemukiman yang baru tersebut sesegera mungkin. Mengingat selain tanah yang didudukinya telah dilepaskan serta para pemilik tanah perlu untuk beradaptasi dan pemulihan ekonomi secepatnya.

Mengenai perhitungan ganti kerugian, jika mengacu kepada Pasal 15 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 maka, dasar perhitungan besarnya ganti kerugian dengan mempertimbangkan

1. Dengan memperhatikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang nyata sesuai dengan tahun berjalan dan berdasarkan pada penilaian tim *Appraisal* atau tim penilai.
2. Memperhatikan nilai jual bangunan yang telah ditafsir oleh panitia yang terkait terutama dibidang pembangunan
3. Memperhatikan nilai jual tanaman yang ditafsir oleh panitia terkait dengan pertanian.

Berkaitan dengan hal tersebut, dari sejumlah perturan perundang-undangan tidak menyinggung atau mengatur mengenai ganti rugi bagi warga yang berada di sekitar area proyek. Meskipun secara aturan mereka tidak memiliki kewenangan untuk menuntut ganti rugi sebagaimana yang dituntut oleh para pemilik lahan, akan tetapi pertimbangan akan kelangsungan proyek pengadaan tanah untuk pembangunan yang berkeadilan seakan tercederai oleh aktifitas tersebut. Jika dikaji lebih jauh dan melihat dilapangan, warga yang berada di sekitar area pembangunan pada umumnya merasakan dampak atas hal tersebut, baik dilihat secara positif maupun negatif. Sebagai contoh hilangnya akses sumber daya alam yang dalam keseharian mereka disanalah mencari nafkah, sehingga untuk selanjutnya upaya pembebasan lahan untuk pembangunan harus diikuti dengan perencanaan yang kuat serta analisis yang mendalam.