

Tinjauan Yuridis Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Daud¹

¹Universitas Amir Hamzah Medan

ARTICLE INFO

Article history:

Received January 17, 2025

Revised January 19, 2025

Accepted January 29, 2025

Available online 31 January, 2025

Kata Kunci:

Tinjauan Yuridis Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum.

Keywords

Legal Review of Land Acquisition, Public Interest.



This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.
Copyright © 2025 by Author. Published by Yayasan Daarul Huda

ABSTRAK

Tanah merupakan hajat hidup orang banyak, perlu ditata dalam penggunaannya, hal ini diatur dalam Undang- Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960, yang mencakup atas, bumi, air, dan ruang angkasa dengan hukum adat sebagai landasan pokok lantas bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang wilayah tanahnya berdampak pada Pembangunan untuk kepentingan umum serta proses ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Penelitian ini bertujuan yaitu (1) Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang tanahnya terkena pembangunan untuk kepentingan umum (2) Untuk mengetahui dan menganalisis proses ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris sedangkan teknik pengumpulan data Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*), Pendekatan Sosiologis, Jenis bahan hukum yang di gunakan, meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Analisis data yaitu Analisa Deskriptif Analitik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Gambaran Umum wilayah yang meliputi Letak Wilayah, Keadaan Alam Dan Wilayah yang terdiri dari : Topografi, Hidrologi, Luas Penggunaan Lahan, Keadaan Iklim. (2) Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Yang Wilayah Tanahnya Berdampak Pembangunan Untuk kepentingan umum (3) Proses ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum meliputi : Inventarisasi dan Identifikasi, Penilaian ganti kerugian, Musyawarah penetapan ganti kerugian, Pemberian ganti kerugian, Bentuk dan besaran ganti rugi.

ABSTRACT

Land is a necessity for many people, it needs to be arranged in its use, this is regulated in the Basic Agrarian Law No. 5 of 1960, which covers, earth, water, and space with customary law as the main basis then how is the legal protection for land rights holders whose land area is affected by development for the public interest and the compensation process in land acquisition for the public interest. This study aims to (1) To find out and analyze the legal protection for land rights holders whose land is affected by development for the public interest (2) To find out and analyze the compensation process in land acquisition for the public interest. The type of research used in this study is empirical legal research while the data collection technique is the Statute Approach, Sociological Approach, Types of legal materials used, including primary legal materials and secondary legal materials. Data analysis is Analytical Descriptive Analysis. The results of the study show that (1) General description of the area including the location of the area, natural conditions and areas consisting of: Topography, Hydrology, Area of Land Use, Climate Conditions. (2) Legal Protection for Land Rights Holders Whose Land Area is Impacted by Development for Public Interest (3) The compensation process in land acquisition for public interest includes: Inventory and Identification, Compensation assessment, Deliberation on compensation determination, Provision of compensation, Form and amount of compensation.

PENDAHULUAN

Hukum pertanahan di Indonesia dalam perkembangannya tidak terlepas dari perubahan sejarah dengan segala permasalahan pertanahan yang terjadi dalam upaya untuk mewujudkan pembangunan fisik dalam rangkaian program pembangunan nasional yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Kegiatan pembangunan secara fisik yang sejalan dengan program pembangunan nasional yang dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan umum dalam perjalanannya relatif lebih banyak

membutuhkan tanah. Kegiatan yang bersinggungan dengan masalah pertanahan bukan merupakan hal yang mudah untuk memenuhinya, karena akan berkaitan dengan aspek lain yang menjadi sendi pelaksanaan pemerintahan, sehingga secara tidak langsung perubahan sosial politis juga berpengaruh pada produk - produk kebijakan yang dihasilkan dari sebuah perubahan. Tanah yang merupakan hajat hidup orang banyak, perlu ditata kembali penggunaannya, hal ini diatur dalam Undang- Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960, yang mencakup atas, bumi, air, dan ruang angkasa dengan hukum adat sebagai landasan pokok. Tanah memiliki makna yang sangat penting bagi masyarakat Indonesia yaitu sebagai wujud peradaban, akar sosial budaya serta alat produksi utama. Selain itu masalah tanah merupakan permasalahan yang menyentuh hak rakyat hal ini dikarenakan disamping memiliki nilai ekonomis juga berfungsi sosial karena fungsi sosial inilah maka kepentingan pribadi dikorbankan demi kepentingan umum.

Indonesia terus mengalami kemajuan dalam upaya pembangunannya hari demi hari. Untuk mendukung perkembangan tersebut, pengadaan tanah sangat diperlukan untuk pendirian sekolah, rumah sakit, pasar, stasiun kereta api, tempat ibadah, jembatan, dan berbagai proyek pembangunan lainnya, termasuk perluasan jalan. Dalam perjalanan pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum ternyata tidak semudah sebagaimana dengan pelaksanaannya yang diterapkan dalam pelaksanaan program pembangunan nasional yang direncanakan dan diharapkan untuk dapat terlaksana. Upaya mewujudkannya secara nyata sebagaimana yang diharapkan secara pasti akan bersinggungan dengan realita, bahwa tanah sebagai komoditas yang secara umum berada dan dikuasai oleh perorangan yang belum tentu sepenuhnya bersedia menyerahkan tanahnya kepada Pemerintah yang akan membangun suatu proyek tertentu di atas tanah yang bersangkutan. Dalam pelaksanaannya tanah yang dimanfaatkan oleh pemerintah untuk kepentingan umum dapat berstatus Hak Pengelolaan.

KAJIAN PUSTAKA

Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri yang mengatur hak atas negatif pengadaan tanah dan memenuhi tuntutan berbagai sektor perundang-undangan dalam negeri mendapat kritik dari masyarakat dan pendukung hukum pertanahan (hukum agraria). alasannya banyak komplikasi yang muncul dalam pelaksanaannya. kepentingan umum tidak memiliki definisi yang jelas, tetapi dapat dimaknai secara sederhana sebagai memenuhi kebutuhan, kepentingan, atau tujuan banyak orang atau tujuan sosial yang luas. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pandangan di atas yang menyatakan bahwa kepentingan umum mencakup kepentingan negara, bangsa, dan kepentingan bersama rakyat masih dapat dijadikan pedoman dalam penyelesaiannya. Ditegaskan bahwa kepentingan umum memperhatikan aspek sosial, politik, psikologis, dan pertahanan keamanan negara berdasarkan asas pembangunan nasional dengan memperhatikan ketahanan nasional dan wawasan nusantara. Sedangkan Menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan, kepentingan umum adalah kepentingan Bangsa, Negara dan Masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Permasalahan perampasan tanah milik warga atau masyarakat untuk melaksanakan proyek pemerintah yang dikembangkan untuk kepentingan umum merupakan permasalahan yang seringkali muncul dalam ranah hukum pertanahan dan tidak pernah terselesaikan sepenuhnya. Apapun istilahnya, persoalan pembebasan tanah, perampasan tanah, pencabutan hak atas tanah, atau hal-hal terkait lainnya selalu melibatkan dua kepentingan yang perlu diseimbangkan. Kepentingan pemerintah dan masyarakat setempat, termasuk pemilik tanah dan pemegang hak atas tanah, merupakan dua kepentingan yang bertolak belakang. Kedua pihak ini yaitu pemerintah dan masyarakat harus sadar dan patuh terhadap undang-undang yang mengatur kegiatan tersebut serta akibat atau dampak yang ditimbulkannya.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah kajian yang memandang hukum sebagai kenyataan, mencakup kenyataan sosial, kultur, dan lain-lain. Penelitian hukum empiris mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai perilaku yang nyata (actual behavior) sebagai gejala sosial yang sifatnya tidak tertulis yang dialami setiap orang dalam kehidupan bermasyarakat. Penelitian hukum empiris terdiri dari penelitian terhadap identifikasi hukum dan penelitian terhadap efektivitas hukum. Jenis bahan hukum yang digunakan meliputi, bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer terdiri dari perundangundangan, yakni: 1. Undang Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Pokok -Pokok Agraria, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2034) 3. Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum, (Lembaran Negara Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan

Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 5280). 4. Undang Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang cipta kerja (UU Cipta Kerja). 5. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012. Analisis Deskriptif Analitik adalah sejenis peneliti data yang membantu dalam menggambarkan, mendemonstrasikan, atau membantu meringkas poin-poin data sehingga pola-pola itu dapat berkembang yang memenuhi semua kondisi data.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan tentang Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Tidak hanya hak milik, tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, demikian ditegaskan dalam Pasal tersebut. Ini dimaksudkan bahwa tidak hanya hak milik tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Dalam penjelasan umum fungsi sosial hak-hak atas tanah tersebut disebut sebagai dasar yang keempat dari hukum tanah nasional kita. Dinyatakan dalam penjelasan umum tersebut: Ini berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan pemilik maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara. Tetapi dalam pada itu, ketentuan tersebut tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). UUPA memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok: kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (Pasal 2 ayat 3). Selain itu, Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 menyatakan secara jelas bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terdapat didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Hal ini dengan jelas mengandung amanat konstitusional yang sangat mendasar, yaitu bahwa pemanfaatan dan penggunaan tanah harus dapat mendatangkan kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi seluruh rakyat Indonesia. Hal ini berarti bahwa setiap hak atas tanah, dituntut kepastian mengenai subyek, obyek serta pelaksanaan kewenangan haknya.

Pemerintah mengeluarkan undang-undang ini dapat dilihat dalam konsideran undang-undang ini yaitu dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu melaksanakan pembangunan. Untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokrasi, dan adil. Bahwa peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum belum dapat menjamin perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan. Demikianlah tanah yang di hakki seseorang tersebut bukan hanya mempunyai fungsi bagi yang mempunyai hak itu saja, akan tetapi juga bagi bangsa Indonesia secara seluruhnya. Sebagai konsekuensinya, dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan bukan hanya kepentingan yang berhak sendiri saja sebagai pedoman, tetapi juga harus diingat dan diperhatikan kepentingan masyarakat. Secara substansial pengadaan tanah tersebut yang didalamnya ada mengatur tentang hak dan kewajiban warga Negara dan juga ada hak-hak dari manusia yaitu hak atas tanah, yang hak atas tanah tersebut dalam keadaan mendesak dan kepentingan umum menghendaki serta mengingat fungsi sosial hak atas tanah, dapat saja hak atas tanah tersebut dicabut. Bila ada aturan hukum yang mengatur antara lain mengenai hak-hak dari manusia atau hak dan kewajiban dari warga Negara, maka materi dari aturan tersebut diatur dalam bentuk undang-undang. Dalam Pasal 1243 KUHPerdara dirumuskan: Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan ketika debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui tenggang waktu yang telah ditentukan. Berdasarkan ketentuan tersebut ganti kerugian adalah karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya. Artinya, ganti rugi itu adalah kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi, kerugian itu wajib diganti oleh debitur terhitung sejak ia dinyatakan lalai.

Kedua, dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang berkaitan dengan pencabutan hak atas tanah yang 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 menurut cara yang diatur dalam Undang-Undang. Artinya bahwa demi kepentingan umum, maka hak-hak perseorangan dapat dicabut. Namun, pencabutan hak tersebut tidak serta merta dilakukan penguasa tanpa kompensasi atau ganti rugi, sebab hak-hak yang dicabut tersebut sebelumnya sudah ditetapkan atau diakui keberadaannya oleh Negara/pemerintah melalui prosedur yang ditentukan

dalam pertauran perundang-undangan. Jadi kesimpulannya setiap hak yang dicabut harus diberikan ganti rugi.

SIMPULAN

Penerapan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum terhadap proses pemberian ganti kerugian atas tanah pada pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam rangka pengadaan tanah pembangunan untuk kepentingan umum harus betul-betul ada perencanaan yang matang sesuai dengan tahapantahapan yang berlaku baik dari subyek dan obyek maupun tentang harga nilai ganti ruginya sehingga masyarakat dapat memahaminya. Kendala-kendala yang terjadi selama pengadaan tanah guna pembangunan untuk kepentingan umum dapat disikapi oleh instansi terkait terutama terkait besaran ganti rugi diharapkan agar besaran ganti rugi yang diberikan secara layak kepada masyarakat dan dibedakan nilainya antara tanah yang belum bersertipikat dengan tanah yang telah bersertipikat. Solusi-solusi terhadap kendala-kendala pengadaan tanah pembangunan untuk kepentingan umum tersebut agar dalam mediasi diharapkan dapat saling memberikan win-win solution sehingga dapat menguntungkan kedua belah pihak.

REFERENSI

- Ali, Achmad, (2002), Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis), Jakarta: Toko Gunung Agung, Jakarta.
- Bugin, Burhan, (2007), Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik dan Ilmu Sosial, Jakarta: Kencana.
- Friedman, Lawrence M., (2019), Sistem Hukum (The Legal System : A Social Sc, Sistem Hukum (The Legal System : A Social Science Perspective) (penerjemah: M. Khosim), Bandung: Nusa Media.
- Fuady, Munir, (2010), Dinamika Teori Hukum, Bogor: Ghalia Indonesia.
- Gozali, Djoni Sumardi, (2020), Hukum Pengadaan Tanah Di Indonesia, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hardono, Boedi, (2013), Hukum Agraria Nasional Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya), Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti.
- Marzuki, Peter Mahmud, (2008), Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta: Kencana.
- Nawawi, H, (2005) Metode Penelitian Bidang Sosial, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Sunggono, Bambang, (2001), Metodologi Penelitian Hukum, Cetakan Ketiga, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sutedi, Adrian, (2008), Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suyanto, (2020), Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Surabaya: Jakad Publishing.