

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP TINDAKAN PENGUSURAN TANAH HAK MILIK YANG DILAKUKAN OLEH PEMERINTAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

I Gede Yuda Sedana

Universitas Mahendradata

Abstrak

ARTICLE INFO

Article history:

Received Oktober 2023

Revised Oktober 2023

Accepted Oktober 2023

Available online Oktober 2023

Keywords: Property rights, Legal Protection, Land Acquisition

Kata Kunci : Hak Milik, Perlindungan Hukum, Pengadaan Tanah

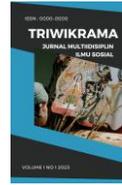


This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license. Copyright © 2023 by Author. Published by Triwikrama

Penelitian ini bertujuan untuk memberikan informasi mengenai perlindungan hukum terhadap tindakan penggusuran tanah hak milik pribadi yang dilakukan oleh pemerintah untuk kepentingan umum. Tanah hak milik adalah suatu hak yang dimiliki seseorang dalam mengakui atau memiliki serta memanfaatkan hasil dari tanah tersebut. Hak milik tanah dapat dijadikan dasar yang kuat dalam kepemilikan tanah yang dimana tanah yang dimiliki harus di daftarkan terlebih dahulu dapat dibuktikan dengan hukum pada saat ada masalah mengenai tanah hak milik. Perlindungan terhadap tanah hak milik di atur dalam pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dimana pasal tersebut dapat dijadikan perlindungan hukum dalam kepemilikan hak tanah jika terjadi suatu penggusuran atau pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normative. Kesimpulan disertakannya perlindungan hukum bagi tanah hak milik yang digusur oleh pemerintah untuk kepentingan umum dan bentuk atau upaya pemerintah dalam memberikan keadilan bagi orang yang tanah hak miliknya di gusur oleh pemerintah dengan diberikannya ganti rugi.

Abstract

This study aims to provide information on legal protection against the eviction of private land by the government for the public interest. Freehold land is a right that a person has in recognizing or owning and utilizing the results of the land. Land ownership rights can be used as a strong basis for land ownership, where the land that is owned must be registered first, it can be proven by law when there is a problem regarding private land Protection of private land is regulated in article 20 of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles. Where this article can be used as legal protection in ownership of land rights in the event of an eviction or land acquisition for the public interest carried out by the government. This study uses a normative juridical approach. The conclusion is the inclusion of legal protection for property rights that have been evicted by the government for the public interest and the form or efforts of the government in providing justice for people whose land rights have been evicted by the government by providing compensation.



PENDAHULUAN

LATAR BELAKANG

Indonesia sebagai negara berkembang membutuhkan pembangunan-pembangunan infrastruktur agar dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat secara adil dan merata, serta agar dapat memperlancar mobilitas perekonomian negara. Dalam rangka mewujudkan kesejahteraan dan keadilan yang merata ini pemerintah pastinya akan memerlukan sumber-sumber agraria atau tidak akan terlepas akan kebutuhan tanah sebagai wadah dalam kegiatan pembangunan nasional agar terciptanya kemakmuran terhadap rakyat Indonesia. Dengan adanya rencana pembangunan tersebut pasti akan adanya konsekuensi terhadap penggunaan tanah oleh pemegang hak atas tanah terkait dengan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. dimana dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

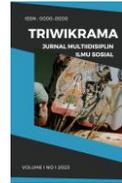
Tanah merupakan modal dasar bagi kehidupan manusia, ¹dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur tanah segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Berdasarkan pasal 4 UUPA dikatakan bahwa “atas dasar menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah. Yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”. Dimana tanah yang dijelaskan dalam pengertian yuridis ialah permukaan bumi, yang melibatkan adanya kepemilikan hak milik akan suatu tanah, maka dari itu kepemilikan hak suatu tanah merupakan suatu bagian terbatas, yang ditandai dengan sudah terdapat dalam suatu peraturan yang memuat tentang penjelasan mengenai pertanahan², yang sebagaimana diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA.

Didalam suatu pembangunan, tanah memiliki peran yang sangat penting dan sangat memiliki keterkaitan dengan pembangunan. Selain itu tanah memiliki fungsi sosial, dalam artian tanah yang dimiliki seseorang tidak hanya berfungsi bagi pemilik hak itu saja, akan tetapi juga bagi bangsa Indonesia secara keseluruhan. Sebagai konsekuensinya penggunaan tanah tersebut tidak hanya berpedoman pada kepentingan dari pemegang hak, tetapi juga harus mengingat dan memperhatikan kepentingan masyarakat. Oleh karena dapat dikatakan tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan capital asset. ³Selain itu, dala UUPA menganut asas hak atas

¹ Mukmin Zakie, Pengadaan Tanak Untuk Kepentingan Umum (perbandingan Antara Malaysia dan Indonesia) Jurnal Hukum No. Edisi Khusus Vol. 18, 2011, hal. 187.

² oleh Anak Agung Dwi Jayantri, I Pt. Gd. Seputra, Luh Putu Suryani, perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang dialih fungsikan sebagai jalan raya, Jurnal Analogi Hukum, Vol. 1 No. 2, 2019, hal. 137.

³ Muhammad Yusrizal, Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, De Lega Lata Vol. 2 No. 1, 2017, Hal 2.



tanah mempunyai fungsi sosial, sebagaimana yang ditegaskan dalam pasal 6 UUPA yang berbunyi “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Ini dimaksudkan bahwa tidak hanya hak milik tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.⁴

Pembangunan nasional yang akan dilakukan oleh pemerintah pastinya akan memerlukan tanah yang cukup besar, terkait dengan tanah yang diperlukan pembangunan itu berupa tanah negara, pengadaan tanah tidaklah sulit, yaitu pemerintah dapat langsung mengajukan hak atas tanah tersebut untuk selanjutnya digunakan untuk pembangunan, tetapi dengan keterbatasan tanah yang dimiliki oleh pemerintah, maka dibutuhkan tanah-tanah yang berasal dari masyarakat untuk memperlancar jalannya pembangunan untuk kepentingan umum. Tidak hanya itu, berjalannya proses pembangunan yang cukup pesat dinegara kita bukan saja memaksa harga tanah pada berbagai tempat untuk naik melambung akan tetapi juga telah menciptakan suasana dimana tanah sudah menjadi komoditi ekonomi yang mempunyai nilai sangat tinggi sehingga besar kemungkinan pembangunan selanjutnya akan mengalami kesulitan dalam mengejar laju pertumbuhan harga tanah dimaksud. Hal ini disebabkan karena tanah merupakan kebutuhan yang sangat mendasar dan menempatkan kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan pembangunan.

Hak terhadap tanah merupakan hak yang memberikan wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah tersebut. Hak milik atas tanah sendiri merupakan bagian dari hak asasi manusia, oleh sebab itu hak milik yang dipegang oleh seseorang tidaklah dapat diambil alih secara sewenang-wenang, termasuk oleh pemerintah sekalipun,⁵

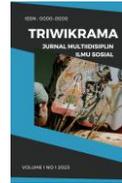
Dimana dalam mencegah permasalahan tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, maka diperlukannya pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah.⁶ Hal ini dapat ditempuh dengan adanya lembaga pengadaan tanah yang pengaturannya terdapat dalam peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum diubah oleh Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.⁷ Dengan adanya Peraturan Presiden ini dapat dijadikan dasar bagi pemerintah dalam mendapatkan tanah dalam melakukan suatu pembangunan dan juga bisa menjadi jaminan bagi pemilik hak tanah pribadi yang digusur untuk mendapatkan ganti rugi terhadap pengusuran tersebut. Dimana dalam ketentuan UUPA memberikan suatu landasan hukum yang kuat bagi pemerintah dalam mengambil tanah hak milik pribadi sebagaimana yang diatur dalam pasal 18

⁴ Rahayu Subekti, Kebijakan Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, *Yustisi*, Vol. 5 No. 2, 2016, hal. 377.

⁵ Agus Yafli Tawas, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Martadinata Paal Dua Di kota Medan), Vol. 1, No. 6, 2013, hal. 65.

⁶ K. Wantjik Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 7.

⁷ Rizky Amalia, Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti Rugi Terkait Dengan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, *Yuridika*, Vol. 27 No. 3, 2003, Hal 269



UUPA. Tetapi di dalam pasal 18 UUPA ini terdapat implikasi mengenai kata kepentingan umum, tetapi dengan adanya UU No. 20 Tahun 1961 implikasi tersebut dapat terjawab. Kepentingan umum yang dimaksud meliputi kepentingan bangsa dan negara, kepentingan bersama rakyat dan kepentingan pembangunan dan masih mencakup kepentingan yang lainnya.

Penelitian ini serupa dengan “perlindungan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang dialih fungsikan sebagai jalan raya” oleh Anak Agung Dwi Jayantri, I Pt. Gd. Seputra dan Luh Putu Suryani mahasiswa fakultas hukum universitas warmadewa. Kemudian, “perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dalam pengadaa tanah untuk kepentingan umum” yang ditulis oleh Muhammad Yusrizal mahasiswa fakultas hukum universitas Sumatra utara. “Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam penetapan ganti rugi terkait dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum” yang di tulis oleh Rizky Amalia dari WINS dan Partners Law Firm. Yang dimana dalam penulisan penelitian ini mengambil bahan-bahan dari jurnal-jurnal yang telah disebutkan di atas tetapi dalam jurnal ini memiliki perbedaan dengan jurnal-jurnal yang dijadikan bahan-bahan dalam melengkapi penulisan ini. Perbedaan yang ada dalam jurnal ini yaitu, meliputi arti penting tanah itu bagi seseorang dan dimana tanah itu juga bagian dari hak asasi manusia yang tidak semena-mena dapat diambil oleh siapa pun termasuk pemerintah. Kemudian memberikan penjelasan mengenai implikasi kata kepentingan umum dari pasal 18 UUPA dan membahas mengenai masalah-masalah pertanahan yang akan muncul ketika akan terjadinya pembangunan.

1.2.Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang dapat ditarik berdasarkan uraian yang dipaparkan diatas sebagai berikut :

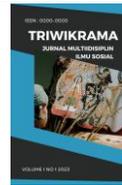
1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemilik hak tanah pribadi yang digusur oleh pemerintah untuk kepentingan umum ?
2. Bagaimana upaya hukum pemerintah dalam memberikan ganti rugi terhadap pemilik hak tanah pribadi secara adil ?

1.3.Tujuan Penelitian

Penulisan jurnal ini bertujuan agar mengetahui perlindungan hukum terhadap pemilih hak tanah pribadi yang digusur oleh pemerintah untuk kepentingan umum dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum diubah oleh Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

II. Metode Penelitian

Dalam penlisan jurnal ini, metode yang di gunakan adalah menggunakan metode penelitian hukum normative. Penelitian hukum normative yaitu penelitian hukum yang memposisikan hukum sebagai suatu sisetem norma. Penelitian hukum normative merupakan penelitian dengan menggunakan cara studi kepustakaan dan menelaahan peraturan perundang-undangan dan data-data yang ada. Dalam penulisan jurnal ini menggunakan pendekatan perundang-undangan yang



berhubungan dengan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Presiden tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

III. Hasil dan Pembahasan

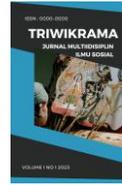
3.1 Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Tanah Pribadi yang Digusur oleh Pemerintah untuk Kepentingan Umum

Tanah adalah suatu investasi yang sangat menjamin di masa sekarang, dan di masa modern ini juga marak terjadinya pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah, sehingga tidak jarang tanah hak milik pribadi bisa saja di ambil oleh pemerintah demi kepentingan umum. berdasarkan Pasal 6 UUPA menyebutkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hal ini dapat dipahami bahwa hak atas tanah apapun yang dimiliki seseorang tidak hanya dapat dipergunakan untuk kepentingan pribadi, tetapi harus menunjang juga mengenai kepentingan sosial dalam masyarakat. Ada pun beberapa prinsip mengenai fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 UUPA, antara lain:

- a) Suatu pendapat atau statement penting mengenai hak-hak atas tanah yang merumuskan secara singkat mengenai sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak atas tanah menurut konsepsi hukum tanah nasional.
- b) Tanah yang dimiliki seseorang tidak mempunyai fungsi sosial untuk dirinya saja, akan tetapi tanah yang dimiliki seseorang dapat berfungsi juga bagi bangsa Indonesia. Yang dimana konsekuensinya dalam menggunakan tanah yang bersangkutan tidak hanya tanah yang dikuasainya, tetapi juga akan diberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

Dalam suatu pembangunan pasti tidak akan terlepas dalam tindakan yang ditunjukkan untuk kepentingan umum, yang dimana ditunjukkan dengan tindakan pengadaan tanah yang didasarkan atas kesepakatan pemilik hak tanah atas suatu tanah dengan penilaian bentuk dan besarnya imbalan ganti kerugian, sehingga nantinya akan memperoleh kesepakatan dari musyawarah yang dilakukan oleh instansi pemerintah terhadap masyarakat.

Penjelasan mengenai penyelenggaraan pengadaan atas tanah untuk kepentingan umum dapat kita lihat dari PP No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dimana dalam Pasal 63 Ayat (3) menyatakan musyawarah itu dilakukan secara langsung dalam menetapkan bentuk ganti kerugian yang akan diberikan berdasarkan hasil penilaian ganti rugi tersebut. sehubungan dengan adanya penjelasan mengenai kepentingan umum, maka landasan yang digunakan adalah berdasarkan Pasal 1 angka 1 KEPPRES Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. dimana dalam KEPPRES tersebut menyatakan bahwa pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan acara memberikan ganti kerugian kepada pihak yang tanahnya di ambil oleh pemerintah untuk pembangunan demi kepentingan umum. Dengan ini dapat diketahui bahwa rumusan pengadaan tanah yang digunakan adalah KEPPRES No. 55 Tahun 1993 sama dengan PERMENDAGRI No. 2 Tahun 1985.



Dalam suatu pengadaan tanah ditunjukkan untuk kepentingan umum, supaya tidak terjadi suatu penafsiran yang lain-lain, maka perlu rumusan kriteria yang jelas mengenai kepentingan umum.⁸ Jika melihat ketentuan pasal 18 UUPA menjelaskan yang termasuk kepentingan umum adalah kepentingan bangsa dan Negara, serta kepentingan bersama rakyat.⁹ Selain itu kepentingan umum juga dapat di mengerti dengan sederhana, yaitu suatu kepentingan umum yang dapat dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan masyarakat luas atau tujuan yang luas. Tetapi rumusan tersebut terlihat tidak ada batasannya.¹⁰ Dengan itu batasannya dapat merujuk pada PERPRES No. 65 Tahun 2006 tentang konsep kepentingan umum. selain itu sesuai dengan Pasal 1 angka 6 UU No. 2 Tahun 2012, maka yang dimaksud kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara dan masyarakat harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Berdasarkan Pasal 5 Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006, yaitu pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah serta dalam bidang-bidang pembangunan yang meliputi :

1. jalan umum, jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, atau pun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
2. waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya;
3. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal;
4. fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan lain-lain bencana;
5. tempat pembuangan sampah.
6. cagar alam dan cagar budaya.
7. pembangkit, transmisi, dan distribusi tenaga listrik.¹¹

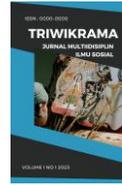
Keterangan mengenai bidang-bidang pembangunan berdasarkan Pasal 5 Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 memberikan pemahaman bahwa kepentingan umum dari Pemerintah/Pemerintah Daerah, begitu juga kepentingan umum yang menyangkut kepentingan swasta yang meliputi: kepentingan komersial dan bukan komersial. Pengadaan tanah untuk kepentingan swasta adalah yang diperuntukan memperoleh keuntungan semata, sehingga peruntukan dan kemanfaatannya hanya dinikmati oleh pihak-pihak tertentu bukan masyarakat luas.

⁸ Urip Santoso, Hukum Pengadaan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah. Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Surabaya. 2009. h. 28.

⁹ Pasal 18 UUPA

¹⁰ Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, Pengadaan Tanah untuk Kepentingan umum, Mitra, Jogjakarta, 2004, hlm. 6.

¹¹ Pasal 5 Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006.



Sebagai contoh untuk perumahan elit, kawasan industri, pariwisata, lapangan golf, dan peruntukan lainnya yang bertujuan untuk memperoleh keuntungan semata.¹²

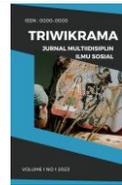
Dalam suatu kegiatan pengadaan tanah pasti akan tersangkut antara dua pihak yaitu pemerintah dan pemilih hak atas tanah, karena tanah yang dimiliki oleh masyarakat akan di ambil oleh pemerintah untuk pembangunan demi kepentingan umum. dengan adanya penyerahan tanah oleh masyarakat kepada pihak pemerintah, maka perlu adanya proses yang menjamin tidak adanya pemaksaan kehendak dari suatu pihak ke pihak lain. oleh karena itu pengadaan tanah harus sesuai dengan asas-asas pengadaan tanah, yaitu:

1. Asas kesepakatan, yakni seluruh kegiatan pengadaan tanah dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dan hak atas tanah;
2. Asas kemanfaatan, bahwa kegiatan pengadaan tanah diperuntukan untuk kepentingan umum dan kemanfaatannya kembali diperuntukan pada masyarakat;
3. Asas keadilan, kedua belah pihak diberikan pertimbangan terkait keadilan, baik secara fisik dan non fisik pada pengadaan tanah;
4. Asas kepastian, bahwa pengadaan tanah dilakukan menurut peraturan perundangundangan yang berlaku dan kedua belah pihak dapat mengetahui hak dan kewajibannya.
5. Asas keterbukaan, bahwa dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum, masyarakat diberikan sosialisasi dan lahan pengganti dan atau diberikan ganti rugi sesuai dengan peraturan dan kesepakatan oleh masing-masing pihak;
6. Asas partisipasi, bahwa seluruh pemangku kepentingan hendaknya dilihat dalam proses pengadaan tanah agar tidak menimbulkan sengketa pertanahan;
7. Asas kesetaraan, dimaksudkan bahwa masing-masing pihak ditempatkan dalam keadaan sederajat tanpa diskriminasi;
8. Memberikan upaya untuk menghindari dampak yang ditimbulkan terkait pengadaan tanah. Hal dimaksudkan agar tidak terjadi suatu ketimpangan ekonomi, budaya dan kearifan lokal atas lokasi tanah yang diperuntukan untuk kepentingan umum.

Dan secara yuridis UUPA menerapkan asas-asas pokok dalam pengadaan tanah. Ketentuan hukum tanah nasional mengenai pemberian perlindungan kepada masyarakat yang didasarkan pada ketentuan sebagai berikut :

- a. Penguasa dan penggunaan tanah oleh siapa pun dan untuk keperluan apa pun harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh hukum tanah nasional, yaitu seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai. (Pasal 4 UUPA).
- b. Penguasa dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya tidak dibenarkan, bahkan pelakunya diancam dengan sanksi pidana (UU No. 5 Prp 1960).
- c. Penguasa dan penggunaan tanah yang dilandasi hak yang disediakan oleh hukum tanah nasional, dilindungi oleh hukum dari pihak manapun, baik sesama dengan masyarakat maupun dengan para penguasa sekalipun.

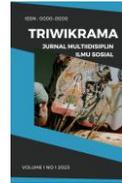
¹² Ade Arif Firmansyah, *Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Pemerintah Daerah*, Thesis, Unila 2012, hlm. 46.



- d. Oleh hukum disediakan beberapa sarana hukum untuk menanggulangi gangguan yang dihadapi.
- e. Gangguan dari sesama anggota masyarakat melalui gugatan perdata pada pengadilan negeri atau meminta perlindungan kepada bupati dan walikota madya, UU No. 5 Prp 1960.
- f. Gangguan oleh penguasa melalui gugatan pengadilan negeri atau pengadilan tata usaha negara.
- g. Dalam keadaan biasa, diperlukan oleh siapa pun dan untuk keperluan apa pun termasuk untuk proyek-proyek demi kepentingan umum perolehan tanah yang di haki oleh seseorang atau badan hukum perdata, harus melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan, baik mengenai kesepakatan penyerahan tanahnya kepada pihak yang memerlukan, maupun mengenai imbalan yang berhak atasnya.
- h. Maka dalam keadaan biasa, untuk memperoleh tanah yang diperlukan tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun dan oleh pihak siapa pun kepada pihak yang berhak atas tanah untuk menyerahkan tanahnya dan menerima imbalan yang tidak disetujuinya.
- i. Hanya dalam keadaan memaksa, jika tanah yang bersangkutan diperlukan untuk menyelenggarakan kepentingan umum dan tidak mungkin menggunakan tanah lain, sedangkan musyawarah yang diadakan tidak dapat menghasilkan kesepakatan mengenai kedua hal yang dimaksud di atas, dapat dilakukan pengambilan secara paksa melalui apa yang disebut sebagai pencabutan hak, yang diatur dalam UU No.20 Tahun 1961 dan pelaksanaannya diatur dalam PP No. 39 Tahun 1973.
- j. Tetapi meskipun pengambilan tanahnya dapat dilakukan secara paksa, artinya tidak memerlukan persetujuan yang berhak, jika tidak menyetujui imbalan yang ditawarkan, pihak yang tanahnya diambil berhak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan tinggi, agar ditetapkan imbalannya.
- k. Dalam menetapkan imbalan tersebut pengadilan tinggi wajib memperhatikan asas yang bersifat universal yang ditegaskan dalam PP No. 39 Tahun 1973, yaitu dengan diambilnya tanah tersebut keadaan sosial ekonomi bekas pemegang haknya tidak boleh menjadi mundur.
- l. Maka jumlah imbalannya tidak cukup hanya meliputi nilai tanah, bangunan dan tanaman yang berada di atasnya, yang sebagaimana yang ditetapkan dalam Keppres No. 55 Tahun 1993, tetapi juga kerugian-kerugian di bidang lain yang didalamnya.

Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang dimaksud dengan Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada para pihak yang berhak.¹³ Dengan itu beberapa penjelasan mengenai landasan hukum tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum lebih memunculkan aspek ganti rugi, aspek sosial dan lain sebagainya menjadi dikesampingkan. Bentuk penerapan dalam memberikan perlindungan

¹³ Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum



atau pengayoman hukum bagi para pihak yang mengalami pengadaan tanah atau penggusuran tanah oleh pemerintah ialah dengan cara memberikan suatu penetapan imbalan ganti kerugian yang di dasarkan dengan musyawarah berupa terdapatnya imbalan yang akan disepakati dengan ganti rugi yang layak dan adil sehingga dapat memperoleh suatu kesejahteraan ekonomi yang lebih baik dari keadaan ekonomi sebelumnya. Yang dimana penjelasan mengenai penetapan ganti kerugian dengan melalui musyawarah dapat kita lihat dalam PP No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu dalam Pasal 63 Ayat (3) yang menyatakan musyawarah itu dilakukan secara langsung dalam menetapkan bentuk ganti kerugian yang akan diberikan berdasarkan hasil penilaian ganti rugi tersebut. Bila mana musyawarah mengenai ganti kerugian yang tidak mencapai titik kesepakatan dalam penetapan ganti kerugian yang dilakukan oleh lembaga pertanahan negara yang berhak dalam jangka waktu paling lama 30 hari ini merupakan bentuk pelanggaran HAM yang telah di jamin konstitusinya berupa pengakuan terhadap hak milik atas tanah perorangan tersebut. Bagaimana mungkin hak yang telah turun temurun dihuni berpuluh-puluhan tahun atau ratusan tahun akan hapus begitu saja dalam jangka waktu 30 hari.

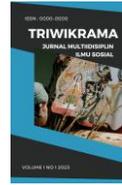
Perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang tanahnya terkena pembangunan untuk kepentingan umum, mengingat hak milik merupakan hak asasi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945. Adapun hak yang dilindungi oleh hukum antara lain:

- a) Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum (Pasal 20 D ayat 1).
- b) Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak melakukan sesuatu yang merupakan hak asasi.
- c) Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun (Pasal 28 H ayat 4).
- d) Perlindungan, pemajuan, penegakan, dan pemenuhan hak asasi manusia adalah tanggung jawab negara terutama pemerintah (Pasal 28 I ayat 4).

Agar dapat melindungi masyarakat dalam hal kepemilikan hak milik suatu tanah yang dilakukan untuk kepentingan umum, yaitu dapat dilaksanakan dengan tidak melanggar hak-hak dari yang telah disebutkan diatas, melainkan harus adanya upaya hukum yang berimbang atau adil. Mengingat fungsi hukum sebagai sarana pembangunan sebagaimana dikemukakan oleh Michael Hager terdapat tiga sektor¹⁴, yaitu:

1. Hukum sebagai alat penertib (ordering) dimaksudkan bahwa suatu kerangka bagi pengambilan keputusan politik dan pemecahan sengketa yang mungkin timbul melalui suatu hukum acara yang baik, dapat meletakkan dasar hukum bagi penggunaan kekuasaan.

¹⁴ Abdurrahman, Aneka Masalah Hukum Dalam Pembangunan di Indonesia, Alumni, Bandung, 1979, hlm. 21



2. Hukum sebagai alat penjaga keseimbangan dimaksudkan bahwa fungsi hukum dapat menjaga keseimbangan dan keharmonisan antara kepentingan negara atau kepentingan umum dan kepentingan perorangan.
3. Hukum sebagai katalisator dimaksudkan bahwa hukum itu dapat membantu untuk memudahkan terjadinya proses perubahan melalui pembaharuan hukum (law reform) dengan bantuan tenaga kreatif di bidang profesi hukum.

Perlindungan hukum mengenai hak atas tanah warga masyarakat yang akan dipergunakan dalam pembangunan untuk kepentingan umum, perlu dipahami mengenai aspek hukum dalam kehidupan masyarakat. Hal ini sebagaimana yang dikemukakan oleh Hans Kelsen : The law is, to be sure an ordering for promotion of peace, in that if for bids the use of force in relations among the members of the community.¹⁵ Dengan adanya penjelasan tersebut diharapkan hukum dapat berfungsi menjadi penyeimbang dan memberikan rasa damai dalam kehidupan masyarakat. Meskipun demikian hukum itu membawa berbagai konsekuensi terhadap kenyataan dalam kehidupan masyarakat. Yang dimana di sisi lain hukum memberikan kesetaraan akan hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat.

Dalam konteks pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum diperlukan upaya untuk menyelaraskan hubungan antara pemerintah/pemerintah daerah dan para pihak yang tanahnya terkena pembangunan untuk kepentingan umum tidak mengusik rasa keadilan. Artinya perlu sosialisai program tersebut, perlu penyamaan pemikiran tentang kesepakatan harga tanah, dan juga perlu proses ganti rugi yang simple agar tidak menyulitkan warga masyarakat yang tanahnya terkena pembangunan untuk kepentingan umum.

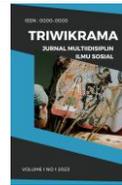
3.2. Upaya Hukum Pemerintah dalam Memberikan Ganti Rugi Terhadap Pemilik Hak Tanah Pribadi Secara Adil

Tanah yang diperlukan untuk dilakukannya pengadaan atas tanah dan pembebasan tanah yang direncanakan untuk keperluan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah demi kepentingan umum, maka dalam hal ini diperlukan jaminan, baik bagi pihak warga negara maupun bagi pihak pemerintah. Dalam hal pembangunan berkelanjutan ini, maka pemerintah memerlukan tanah sehingga untuk mendapatkan tanah itu pemerintah mau tidak mau harus mengadakan pencabutan hak atas tanah dan pembebasan hak atas.

Penghormatan terhadap hak perorangan pada dasarnya diakui dalam UUD 1945, yang sebagai tertuang dalam pasal 28 H ayat (4) yang berbunyi “setiap orang berhak memiliki hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak dapat diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun”.¹⁶ Dengan adanya penjelasan tersebut maka hak atas tanah yang dipunyai seseorang sesuai dengan hukum

¹⁵ Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, terjemahan Anders Wedberg, New York, Russell & Russell, 1973, hlm. 73

¹⁶ Pasal 28 H Ayat (4) UUD 1945.



tanah nasional dilindungi dari gangguan pihak lain. Demikian juga hak atas tanah seseorang tidak boleh dirampas secara sewenang-wenang dan secara melawan hukum, termasuk oleh penguasa.¹⁷

Hukum tanah nasional memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang berhak atas tanah atau yang memiliki hak atas tanah tersebut. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh hukum tanah nasional. Penguasaan dan penggunaan tanah yang berlandaskan hak dilindungi oleh hukum terhadap gangguan-gangguan dari pihak manapun, baik oleh sesama anggota masyarakat maupun oleh pihak penguasa sekalipun, jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya. Asas ini sangat penting dipahami karena didalamnya mengandung prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah¹⁸

Seperti apa yang dimaksud dalam suatu pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum, yang dimana pemilik hak atas tanah memberikan tanahnya kepada pihak pemerintah dan pemerintah akan memberikan ganti rugi yang berimbang atas tanah yang diserahkan oleh pemilik hak atas tanah. Dan dimana bentuk dan besarnya ganti rugi merupakan unsur yang penting, karena terkait dengan kelangsungan hidup pemegang hak atas tanah. kenyataannya, hal yang paling rumit dalam pengadaan tanah adalah penentuan besarnya ganti rugi, apalagi bentuk ganti rugi berupa uang. Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, ganti rugi adalah penggantian akibat kerugian baik bersifat fisik maupun non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena proyek pengadaan tanah.¹⁹

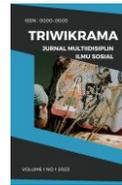
Dalam pasal 1 angka 11 Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum, menjelaskan bahwa penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah diberikan kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.²⁰ Bila dikaitkan dengan dasar pembentukan Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006, sebagaimana dimuat dalam Konsideran “mengingat”nya, maka penggunaan istilah ganti rugi dalam pengadaan tanah ini adalah tidak tepat. Seharusnya, istilah yang digunakan tidaklah ganti rugi melainkan penggantian yang layak. Kalau

¹⁷ Maria S.W.Sumardjono, Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial Dan Budaya, (Jakarta: Kompas, 2008), hal 269.

¹⁸ Arie Sukanti Hutagalung, Pergulatan Pemikiran dan Aneka Gagasan Seputar Hukum Tanah Nasional, (Depok: Badan Penerbit FHUI, 2011), hal 171.

¹⁹ Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005.

²⁰ pasal 1 angka 11 Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum



ganti rugi nilai pengantiannya bisa tidak layak, sedangkan penggantian yang layak nilai pengantiannya sudah pasti layak.²¹

Berdasarkan Pasal 36 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- a) Uang
- b) Tanah pengganti
- c) Permukiman kembali
- d) Kepemilikan saham
- e) Atau, bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak²²

Sedangkan berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 ganti kerugian itu dapat berupa sebagai berikut:

- a) Uang
- b) Tanah pengganti
- c) Pemukiman kembali
- d) Penyertaan modal (saham)

Dimana dalam suatu bentuk ganti kerugian terhadap pengusuran hak atas tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum tersebut dapat berdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa ganti kerugian yang sesuai dengan ganti kerugian yang nominalnya sama dengan penilaian yang ditetapkan penilai. Dan seharusnya bentuk ganti kerugian tersebut tidak hanya berbentuk fisik saja, tetapi juga dengan bentuk non fisik, seperti pemulihan sosial ekonomi agar seperti semula sebelum diadakan pengadaan tanah tersebut atau pun membawa dampak yang lebih baik kehidupan semula.

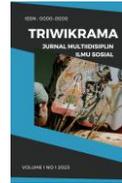
Selain itu, harus adanya prinsip keadilan atau keseimbangan dalam menentukan nilai tanah. Maksud dari prinsip tersebut agar adanya keadilan dalam memberikan ganti rugi atau supaya tidak adanya kemunduran ekonomi akibat dari pengadaan tanah tersebut.

Penilaian ganti kerugian ditetapkan oleh penilai pertanahan yang ditetapkan oleh lembaga pertanahan (Badan Pertanahan Nasional/BPN RI). Penilaian yang dilakukan oleh penilai dalam mengukur besarnya nilai ganti kerugian, dengan cara mengukur bidang per bidang tanah, meliputi:

- a. Tanah;
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. Bangunan;
- d. Tanaman;
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau

²¹ Urip Santoso, Hukum Pengadaan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah. Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Surabaya. 2009. Hal. 46

²² Subekti, R. (2016). Kebijakan Pemberian ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Yustisia Jurnal Hukum, 5(2), hal 376-394.



f. Kerugian lain yang dapat dinilai.

Selain itu penetapan besarnya ganti kerugian berdasarkan ketentuan Perpres No. 36 tahun 2005 dan Perpres No. 65 Tahun 2006 Pasal 15 menentukan dasar perhitungan ganti rugi yang didasarkan atas:

- a. Nilai Jual Objek Pajak atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Objek Pajak tahun berjalan berdasarkan penetapan Lembaga atau Tim penilai harga tanah yang ditunjuk Panitia
- b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab dibidang bangunan
- c. Nilai jual tanaman yang diatur oleh instansi perangkat daerah yang bertanggung jawab dibidang pertanian.

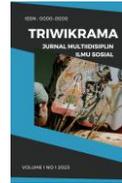
Dengan itu dapat diketahui dalam UU No. 2 Tahun 2012 tidak menyebutkan dasar perhitungan ganti rugi sebagaimana sebelumnya diatur dalam Perpres 36/2005 Jo. Perpres 65/2006. Penilaian harga tanah diserahkan kepada penilai pertanahan atau lembaga penilai.

IV. Kesimpulan

Suatu pengusuran tanah hak milik pribadi oleh pemerintah demi kepentingan umum dapat juga dikatakan sebagai suatu pengadaan tanah. Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, ialah Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada para pihak yang berhak. Menurut Pasal 6 UUPA semua hak tanah memiliki fungsi sosial yang artinya semua hak tanah yang dimiliki seseorang tidak hanya dibenarkan jika semata-mata tanah hanya digunakan pribadi, tetapi juga harus menunjang kehidupan sosial masyarakat umum. dengan adanya pasal 6 UUPA ini menjadikan atau penguat dalam melakukan suatu pengadaan tanah. Dan dimana dalam suatu pengadaan tanah dipergunakan untuk kepentingan umum, dengan adanya pasal 18 UUPA dapat meminimalisir terjadinya penafsiran mengenai kepentingan umum. penjelasan mengenai kepentingan umum menurut pasal 18 UUPA ini yaitu kepentingan bangsa dan Negara, serta kepentingan bersama rakyat. Dalam suatu pengadaan tanah harus mementingkan prinsip keadilan yang dimana terdapat jaminan ganti kerugian yang layak yang dapat membuat pihak yang terkena pelepasan atau pengusuran oleh pemerintah dapat hidup lebih baik ketika dilakukannya pengadaan tanah ini. Dan dalam memperhitungkan ganti kerugian pemerintah tidak hanya mementingkan kerugian fisiknya saja tetapi juga harus mementingkan ganti kerugian non fisik bagi masyarakatnya, seperti hilangnya pekerjaan dan lahan usaha.

V. Saran

Dalam melakukan ganti kerugian terhadap pembebasan lahan atau pengadaan tanah pemerintah harus benar-benar melihat atau mengukur nilai jual tanah agar terjadi asas keadilan terhadap pemilik hak tanah. Dan selain melihat kerugian fisik yang diberikan, pemerintah juga harus melihat ganti kerugian yang non fisik, karena itu menyangkut mata pencarian dan lahan untuk usaha, agar di kedepannya kehidupan masyarakat yang mengalami pembebasan lahan



tersebut dapat berjalan seperti semula atau dapat berjalan lebih baik dari kehidupan sebelumnya. Karena pengadaan tanah ini juga menyangkut hak asasi.

VI. Daftar Pustaka

Buku

- Hutagalung Sukanti Arie, 2011, Pergulatan Pemikiran dan Aneka Gagasan Seputar Hukum Tanah Nasional, Depok: Badan Penerbit FHUI.
- Kelsen Hans, 1973, General Theory of Law and State, terjemahan Anders Wedberg, New York: Russell & Russell.
- Saleh Wantjik .K, 1982, Hak Anda Atas Tanah, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Santoso Urip, 2009. Hukum Pengadaan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah, Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
- Sitorus, Oloan dan Dayat Limbong, 2004, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Sumardjono, Maria S.W, 2008, Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial Dan Budaya, Jakarta: Kompas.

Jurnal

- Amalia Rizky. (2003). Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti Rugi Terkait Dengan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Yuridika, Vol. 27 No. 3.
- Jayantri Dwi A.A, Seputra .I Pt. Gd, Luh Putu Suryani. (2019). perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang dialih fungsikan sebagai jalan raya, Jurnal Analogi Hukum, Vol. 1 No. 2.
- Mukmin, Zakie. (2011). Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Perbandingan antara Malaysia dan Indonesia). Jurnal Hukum Ius Quia Iustum. No. Edisi Khusus. Vol. 18. Oktober.
- Subekti Rahayu. (2016). Kebijakan Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Yustisi, Vol. 5 No. 2.
- Subekti, R. (2016). Kebijakan Pemberian ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Yustisia Jurnal Hukum, 5(2).
- Tawas Yafli Agus. (2013). Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Martadinata Paal Dua Di kota Medan), Vol. 1, No. 6.
- Yusrizal Muhammad. (2017). Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, De Lega Lata Vol. 2 No. 1.

Tesis

- Firmansyah Arif Ade. (2012). Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Pemerintah Daerah, Thesis, Unila.

Peraturan Perundang-undangan / Undang-undang

Undang-Undang Dasar 1945

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

Triwikrama: Jurnal Ilmu Sosial

Volume 01, Number 11, 2023 pp. 80-95

E-ISSN: 2988-1986

Open Access:



Undang-Undang Nomor 5 Tahun Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Keputusan Presiden (Kepres) Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No. 2 Tahun 1985

Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum diubah oleh Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum