

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah berperan penting dalam hidup dan kehidupan masyarakat yang diantaranya yaitu sebagai prasarana di dalam bidang perindustrian, perumahan maupun jalan. Tanah dapat dinilai sebagai suatu benda tetap yang biasa dinamakan sebagai tabungan masa depan. Tanah memiliki fungsi sebagai tempat pemukiman sebagian besar umat manusia, yaitu merupakan sumber penghidupan bagi manusia serta menjadi tempat persemayaman terakhir bagi seseorang yang meninggal dunia.¹

Masalah tanah adalah permasalahan yang berkaitan dengan hak rakyat yang paling mendasar. Tanah selain memiliki nilai ekonomis juga memiliki fungsi sosial, maka dari itu kepentingan pribadi atas tanah tersebut dikesampingkan guna kepentingan umum. Hal tersebut dilakukan dengan melepaskan hak atas tanah serta mendapatkan ganti rugi yang tidak hanya berupa uang sementara akan tetapi juga dapat berbentuk tanah atau fasilitas lainnya.² Tanah adalah bagian dari sarana kebutuhan yang penting dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak mudah untuk dipecahkan. Permasalahan tersebut muncul apabila pemerintah membutuhkan tanah yang dikuasai atau dimiliki rakyat, karena terdapat dua

¹ Abdurrahman, *masalah hak-hak atas tanah dan pembebasan Tanah di Indonesia*, cet.ke-2, Bandung, Alumni, 1983, hlm. 1.

² Soedharyo Saimin, *Status Hak dan Pengadaan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 1993, hlm. 82

kepentingan yaitu kepentingan Pemerintah yang berhadapan dengan Kepentingan Rakyat.³

Pengambilan tanah penduduk kepentingan umum dapat dilaksanakan dengan 3 (tiga) cara yaitu dengan, pelepasan, penyerahan dan perolehan tanah secara langsung yang disepakati secara bersama.

Dengan adanya Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 yang mengatur mengenai Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sehingga membuat pengaturan tersebut berbeda dengan yang diatur dalam peraturan perundangan-undangan sebelumnya baik tentang mengenai pengadaan tanah, mengenai ganti rugi serta cara penetapan besarnya ganti kerugian.

Selain Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 yang mengatur mengenai pengadaan tanah terdapat juga Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 yang dimana mengatur tentang Perubahan ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan

³ I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, cet. 1, PT Rineka Cipta, Jakarta, 1994, hlm. 11.

untuk kepentingan umum, Pasal 1 angka (2) Peperes Nomor 30 Tahun 2015 menyebutkan :

“Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak.”

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dan pencabutan hak atas tanah. Sedangkan pengadaan tanah selain pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah untuk swasta dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang terkait.⁴

Kepentingan merupakan tuntutan perorangan atau kelompok yang diharapkan untuk dipenuhi dan pada hakikatnya mengandung kekuasaan yang dijamin dan dilindungi oleh hukum dalam melaksanakannya. Di dalam masyarakat terdapat banyak sekali kepentingan-kepentingan, baik perorangan maupun kelompok, yang tidak dapat dihitungkan jumlahnya maupun jenisnya, yang kesemuanya itu harus dihormati dan dilindungi. Dengan demikian wajarlah kalau setiap orang atau kelompok mengharapkan atau menuntut kepentingan-kepentingannya itu dilindungi dan dipenuhi, yang sudah tentu tidak mungkin

⁴ Dekie GG Kasenda, *Ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum* diakses dari <http://jurnal.upgriplk.ac.id/index.php/morality/article/view/28/17>, diunduh pada tanggal 9 juli 2020 pada pukul 10.00 WIB.

dipenuhi semua sekaligus, mengingat bahwa kepentingan-kepentingan itu banyak pula yang bertentangan satu sama lain.⁵

Konflik pengadaan tanah untuk kepentingan umum terkadang dapat menimbulkan pro kontra dalam masyarakat dengan bermacam-macam alasan yang muncul sehingga dapat membuat proses pelaksanaan yang berlarut-larut dan tak kunjung selesai. Dalam hal pelaksanaan serta pembebasan lahan dengan cara memberikan ganti rugi, melalui proses yang telah ditentukan mulai dari pendataan, penilaian, pelaksanaan. Salah satu kasus Pengadaan pembebasan tanah untuk kepentingan umum yaitu pembangunan bendungan sukamahi yang ini prosesnya bertahap. Yakni dari total lahan 46,56 hektare atau 621 bidang yang harus dibebaskan, kantor pertanahan Kabupaten Bogor baru membebaskan 16,26 hektare atau 244 bidang dengan rincian 3,70 hektare atau 38 bidang di Desa Gadog dan 8.79 hektare atau 206 bidang di Desa Sukakarya. Dari perjalanan pengadaan tanah tersebut masih menimbulkan permasalahan yakni masih lambatnya proses pemberian ganti rugi, seperti pembayaran 94 bidang atau 6 hektare lahan di Desa Sukakarya yang belum diketahui alasannya.

Dalam hal ini penulis memilih untuk meneliti pelaksanaan pemberian ganti rugi pengadaan tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum berupa

⁵ Muhammad Yusrizal, *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum* diakses dari <http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/delegalata/article/view/1143/1130>, diunduh pada tanggal 9 Juli 2020 pukul 11.00 WIB.

pembangunan bendungan Sukamahi di Kecamatan Megamendung Kabupaten Bogor seluas kurang lebih 46,56 hk.

Berorientasi terhadap latar belakang masalah tersebut penulis tertarik untuk menganalisis dalam bentuk karya ilmiah berupa skripsi yang berjudul **“GANTI RUGI PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN BENDUNGAN KABUPATEN BOGOR DIKAITKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM”**.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas penulis dapat merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Bendungan Sukamahi dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum?
2. Kendala-kendala apa saja yang terjadi dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi pengadan tanah bagi pembangunan Bendungan Sukamahi?
3. Bagaimana Penyelesaian Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Bendungan Sukamahi Untuk Kepentingan Umum?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa tujuan penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis proses pelaksanaan ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Bendungan Sukamahi dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum.
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis kendala-kendala apa saja yang terjadi dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi pengadan tanah bagi pembangunan Bendungan Sukamahi.
3. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis bagaimana penyelesaian pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan Bendungan Sukamahi untuk kepentingan umum.

D. Kegunaan Penelitian

Dari tujuan diatas tersebut penulis berharap penelitian ini dapat membantu dan bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis, yaitu:

1. Kegunaan Teoritis

Dalam penelitian ini diharapkan dapat berguna dan memberikan manfaat dalam teori-teori hukum. Khususnya bagi penyelesaian masalah-masalah pertanahan terutama tentang pengadaan tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum yang dimana dalam pelaksanaan proses ganti kerugian

pengadaan tanah dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2. Kegunaan Praktis

Dalam penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pihak yang terkait dalam menangani penyelesaian perkara pelaksanaan ganti rugi terhadap masyarakat atas tanah. Dan bagi pihak lain diharapkan dapat membantu dan memberikan manfaat dalam menambah keterampilan guna melakukan penelitian hukum.

E. Kerangka Pemikiran

Indonesia merupakan suatu negara yang berdasarkan hukum maka dapat dinyatakan sebagai negara hukum, dimana hal yang berkaitan mengenai kepentingan negara, pemerintah dan rakyat diatur dalam suatu peraturan baik dalam bentuk undang-undang ataupun dalam peraturan pelaksana. Tindakan-tindakan yang dilakukan harus berdasarkan hukum yang berlaku serta perbuatan tersebut harus dipertanggungjawabkan secara hukum pula.⁶ Maka negara harus dapat menjadi wadah warga negaranya untuk dapat mencapai tujuan-tujuan hidup manusia dalam masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945.⁷

⁶ Yopi Gunawan & Kritian, *Perkembangan Konsep Negara Hukum & Negara Hukum Pancasila*, Bandung, PT. Refika Aditama, 2015, hlm. 18

⁷ I Gede Pantja Astawa dan Suprin Na'a, *Memahami Ilmu Negara & Teori Negara*, Bandung, PT. Refika Aditama, 2012, hlm. 2.

Mengingat demi terciptanya tujuan dari suatu negara yang demokratis maka dinyatakan dalam Pembukaan UUD 1945 alinea 4, sebagai berikut ;

“Kemudian dari pada itu untuk membentuk suatu pemerintahan negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indoneisa dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada Ketuhanan yang masa esa, kemanusiaan yang adil dan beradab, persatuan Indonesia, dan kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalm permusyawaratan /perwakilan serta dengan mewujudkan suatau keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.”

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dalam pasal 33 ayat (3) menyatakan secara jelas bahwa: “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terdapat di dalamnya dikuasai oleh negara, dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”. Maka dalam hal ini penggunaan dan pemanfaatan tanah harus dapat membuahkan kesejahteraan yang sebesar-besarnya untuk seluruh rakyat Indonesia tersebut memiliki amanat konstitusional yang mendasar. Hal tersebut berarti bahwa setiap hak atas tanah harus memiliki kepastian mengenai subyek, obyek, serta pelaksanaan kewenangan haknya.⁸

Yang dimaksud dikuasai oleh negara yaitu bahwa negara diberi wewenang untuk:⁹

⁸ Rusmadi Murad, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan, Mandar Maju*, Bandung, 2007, hlm. 75.

⁹Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011, hlm. 5

1. Menyelenggarakan dan mengatur tujuan dari penggunaan, persediaan, dan pemeliharaannya;
2. Menetapkan dan menentukan hak-hak yang dapat dimiliki, yaitu bumi, air, dan ruang angkasa sesuai ketentuan yang berlaku;
3. Menetapkan dan mengatur lembaga-lembaga hukum tentang bumi, air, dan ruang angkasa.

Dalam kehidupan masyarakat tanah memang merupakan suatu hal yang penting, sehingga perlu diatur keberadaannya, dan suatu negara yang merupakan penguasa tanah perlu bertanggung jawab untuk peraturan pertanahan tersebut. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yang disusun pada 24 September 1960 memberikan pengertian mengenai tanah dalam pasal 4 ayat (10), yaitu:

“Atas dasar hak 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 lain serta badan-badan hukum.”

Istilah tanah yang dimaksud dalam pasal tersebut yaitu permukaan bumi.¹⁰ Permukaan bumi merupakan sebagian dari tanah yang dapat dimiliki haknya oleh setiap orang maupun badan hukum. Adapun hak yang dapat timbul di atas permukaan bumi tersebut ialah hak atas tanah yang termasuk didalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya adalah suatu persoalan

¹⁰ Citra Aditya Bakti, *Tafsiran Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria*, cetakan kesepuluh, PT. Aditama, Bandung, 1997, hlm. 94.

hukum. Maksud dari persoalan hukum yaitu persoalan hukum yang berhubungan dengan asas-asas yang mempunyai kaitan dengan hubungan antar tanah dengan tanaman serta bangunan di atasnya.¹¹

UUPA yang sebagai turunan dari pasal 33 ayat (3) UUD 1945 ini berisi asas atau prinsip bahwa semua hak atas tanah di kuasai oleh negara dan asas bahwa hak milik atas tanah “dapat dicabut untuk kepentingan umum”. Prinsip tersebut tercantum pada Pasal 2 dan Pasal 18 UUPA, dalam hal ini negara menjadi pengganti semua pihak yang mengaku sebagai penguasa tanah yang sah terdapat pada pasal 2 UUPA.

Jumlah yang tinggi dan penyelesaiannya memiliki banyak kendala dalam konflik petanahan dapat menjadi isu nasional. Konflik pertanahan tersebut dapat dikatakan rumit serta tak kunjung mereda yang mana disebabkan karena lemahnya aturan dan terdapat kesalahan dalam penerapan hukum pertanahan tersebut. Dalam pelaksanaan hal ini kepentingan dari pemegang hak atas tanah tidak dilindungi dengan pasti. Kemudian ketidakstabilan politik serta otoritas pemerintah yang sangat tinggi dan dapat menyebabkan masalah agraria yang terbengkalai. Sehingga tidak heran apabila gagasan reformasi hukum agraria tersebut menjadi pembicaraan banyak pihak sebagai jalan untuk penyaluran dari konflik agrarian.

Dasar hukum pengadaan tanah bagi kepentingan umum terdapat dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1976 mengenai Penggunaan

¹¹ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 3.

Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah oleh pihak Swasta, serta Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun tentang 1993 Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan bagi Kepentingan Umum. Peraturan-peraturan tersebut dicabut dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pengertian Pengadaan Tanah sebagaimana terdapat pada pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, menyatakan bahwa:

“Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.”

Lebih lanjut dalam Pasal 1 angka (6) menyebutkan bahwa:

“Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

Pasal 1 angka (10) menjelaskan bahwa:

“Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.”

Istilah pengadaan tanah sebenarnya tidak dijelaskan didalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, berdasar pada Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA tentang berakhirnya hak milik atas tanah hanya diketahui perbuatan hukum pelepasan hak atas tanah serta penyerahan hak atas tanah.

Selain dari itu dalam Pasal 18 UUPA dapat terdapat pula sebagai perbuatan hukum pencabutan hak atas tanah. Perbuatan pelepasan hak atas tanah dapat dilakukan jikalau subjek hak atas tanah mendapatkan permintaan dari negara yang dilakukan oleh pemerintah atau pemerintah daerah yang telah menghendaki hak atas tanah untuk kegiatan pembangunan bagi kepentingan umum (*public interest*) didalam ketentuan Pasal 6 menyebutkan bahwa semua hak atas tanah berfungsi sosial. Sedangkan pemberian hak atas tanah dapat terjadi bilamana hak atas tanah selain hak milik diberikan oleh subjek haknya kepada negara (pemerintah) sebelum jangka waktu tersebut berakhir sebagaimana ketentuan Pasal 6 pula..¹²

Pada Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 28 H Ayat (4) menyatakan bahwa “setiap orang mempunyai hak untuk memiliki hak pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun” maka dari itu dalam prespektif yuridis, perbuatan pemerintah haruslah berdasar pada suatu dasar konstitusional.

Mengenai konsep kepentingan umum memiliki 3 unsur, unsur tersebut yaitu kepentingan seluruh masyarakat, kegiatan pembangunan yang dilakukan dimiliki oleh pemerintah dan tidak dipergunakan untuk mencari keuntungan telah di klarifikasi dan didefinisikan secara tegas dalam Keppres No.55/1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

¹² Imam Koeswahyono, *Mengkritisi Undang-Undang Pengadaan Tanah Nomor 2 Tahun 2012 dan Implikasi Sosialnya*, Varia Peradilan, Majalah Hukum Tahun XXVII No. 319 Juni 2012, Jakarta, hlm. 100.

Dengan demikian secara kumulatif interpretasi tentang kegiatan termasuk ke dalam kategori kepentingan umum yang dibatasi oleh terpenuhinya ketiga unsur tersebut.¹³

Makna dari prinsip fungsi sosial hak atas tanah menjelaskan bahwa, hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang, tidak dibenarkan bahwa tanahnya itu digunakan atau tidak digunakan, semata-mata demi kepentingan pribadinya, apalagi bila hal ini merugikan masyarakat. Penggunaan tanah sendiri haruslah sesuai keadaan dan sifat haknya, sehingga dapat memberikan manfaat bagi kesejahteraan subjek haknya dan juga bagi masyarakat, bangsa dan Negara. Hal tersebut harus seimbang sehingga tercapainya kesejahteraan bagi subjek hak serta rakyat secara keseluruhan¹⁴

Penerapan fungsi sosial atas tanah memiliki beberapa konsekuensi yang mana yaitu:¹⁵

1. Dalam pasal 14 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria bahwa tanah harus digunakan sesuai dengan perencanaan, peruntukan, dan penggunaan tanah;
2. Demi kepentingan umum setiap hak atas tanah dapat di cabut, namun dengan catatan pada si empunya tanah yang dapat dicabut haknya lalu diberikan

¹³ Hotman Siaduruk, *Tanah Untuk kepentingan Umum* diakses dari <https://kppip.go.id/opini/tanah-untuk-kepentingan-umum/>, diunduh pada Tanggal 28 Februari 2020 pukul 15.02 WIB.

¹⁴ Darwin ginting, *Hukum Kepemilikan hak Atas Tanah Bidang Agribisnis; Hak Menguasai Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2010, hlm. 55-56.

¹⁵ Oloan Sitorus dan H.M Zaki Sierrad, *Huku Agraria Di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasi*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Jogjakarta, 2006, hlm. 81.

kompensasi yang layak serta perbuatan paksa hanya dapat dilakukan oleh presiden; dan

3. Setiap jengkal tanah tidak dapat ditelantarkan. Bahkan Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan dengan jelas bahwa salah satu cara untuk mengakhiri hak atas tanah yaitu dengan pelantaran terdapat pada Pasal 27 ayat (2) itu bagi hak milik, lalu Pasal 34 huruf e itu bagi Hak Guna Usaha, serta pada Pasal 40 huruf e untuk Hak Guna Bangunan. Pengaturan tanah terlantar terdapat pada Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan tanah terlantar dan Peraturan Menteri Agraria/kepala BPN Nomor 3 Tahun 1998 tentang Pemanfaatan Tanah Kosong Untuk Tanaman Pangan.

Penguasa tanah tanpa hak merupakan suatu perbuatan melawan hukum.

Dalam Pasal 1365 KUHPerdara tersebut memuat ketentuan sebagai berikut:

“Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian itu”.

Selain itu juga didalam Pasal 1 angka (9) Pepres Nomor 30 Tahun 2015 tentang perubahan ketiga atas Pepres No 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menyatakan sebagai berikut bahwa :

“Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari Pihak yang Berhak kepada negara melalui BPN.”

Penilaian besarnya ganti kerugian yang dilakukan oleh penilai (*appraisal*) dilakukan bidang perbidang tanah terdapat pada Pasal 33 UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yaitu meliputi :

1. Tanah ;
2. Ruang atas tanah dan bawah tanah ;
3. Bangunan;
4. Tanaman;
5. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
6. Kerugian lain yang dapat dinilai.

Penilai merupakan orang atau perseorangan yang dapat melaksanakan penilaian secara professional dan independen yang sudah mendapatkan izin untuk praktik penilaian dari Menteri Keuangan yang terdapat dalam pasal 1 angka 11 UU Pengadaan Tanah. Nilai ganti kerugian yang dinilai oleh penilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan bagi kepentingan umum. Besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai disampaikan kepada lembaga pertanahan dan menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian. Selanjutnya, menurut Pasal 36, pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

1. Uang;
2. Tanah pengganti;
3. Pemukiman kembali;

4. Kepemilikan saham; dan
5. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Pihak-pihak yang berhak untuk menerima ganti kerugian memiliki kewajiban pada saat pemberian ganti kerugian yaitu;

- a. Melakukan pelepasan hak; dan
- b. Menyerahkan sebuah bukti penguasaan maupun kepemilikan obyek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan.

Secara prinsip pemberian ganti kerugian haruslah diserahkan secara langsung kepada pihak yang berhak. Namun dapat diberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris untuk menerima, apabila pihak yang berhak berhalangan. Penerima kuasa tersebut hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas ganti kerugiannya. Tetapi dalam ketentuannya, ganti kerugian tersebut hanya diberikan kepada pemegang hak atas tanah. Jika kepemilikan hak guna bangunan atau hak pakai yang berada di atas tanah yang bukan miliknya, ganti kerugian dapat diberikan kepada pemegang hak guna bangunan atau hak pakai atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang saling berkaitan dengan tanah yang dimiliki atau kerugian yang dipunyainya, sedangkan ganti kerugian atas tanahnya diberikan kepada pemegang hak milik atau hak pengelolaan. Ganti kerugian atas tanah hak ulayat diberikan dalam bentuk tanah pengganti, pemukiman kembali, ataupun bentuk lain yang disepakati oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

Pendanaan yang diberikan dalam Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum yang berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) maupun Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Sebagaimana disebutkan pada Pasal 52 UU Nomor 2 Tahun 2012 mengenai Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum:

1. Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD);
2. Dalam hal Instansi yang memerlukan tanah Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapatkan penugasan khusus, pendanaan bersumber dari internal perusahaan atau sumber lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
3. Penugasan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Terdapat asas-asas mengenai Ganti Rugi dalam Peraturan perundang-undangan dan ketentuan terkait lainnya mengenai ganti rugi tersirat dalam suatu asas hukum demi tercapainya perlindungan hukum bagi korban yang terkena dampak dari pembebasan tanah. Oleh karena itu, ketika memberikan ganti rugi

kepada para warga yang menjadi korban pembebasan lahan pemerintah harus memperhatikan asas-asas tersebut yaitu:¹⁶

1. Asas Itikad Baik (*Principle of good attention*)

Asas itikad baik ini bermaksud bahwa pengadaan tanah bagi kepentingan umum maupun bagi kepentingan swasta haruslah didasari dengan suatu itikad baik dan keterbukaan serta kejujuran dari kedua belah pihak, baik dari segi bentuk, maupun besarnya nilai ganti rugi kerugian. Sehingga, tidak ada pihak yang merasa dirugikan atau menjadi korban dalam proses pelaksanaan.¹⁷

2. Asas keseimbangan (*Principle of equilibrium*)

Asas keseimbangan ini adalah asas yang menghendaki ganti rugi kerugian atas tanah harus dilakukan dengan dasar hak yang dimiliki oleh pemilik tanah sehingga terciptanya keseimbangan antara hak dan kewajiban dalam pemberian ganti rugi dalam bentuknya maupun besarnya.

3. Asas Kepatutan (*Principle of Appropriateness*)

Dalam asas ini ganti kerugian harus layak serta patut berlandaskan nilai/nyata atau yang telah di atur dalam peraturan yang ada , sehingga harga yang didasarkan atas nilai tersebut tidak harus selalu sama dengan harga

¹⁶ Ediwarman, *Perlindungan Hukum Bagi Korban Kasus-kasus Pertanahan di Sumatera Utara*, Program Pascasarjana Universitas Sumatera Utara, Medan, 2001, hlm. 331-335.

¹⁷ *Ibid.*, Ediwarman, hlm. 331.

secara umum karna bisa saja harga umum merupakan harga catut, namun sebaiknya nilai harga tanah tersebut dapat menjadi harga yang lebih tinggi.¹⁸

4. Asas Kepastian Hukum (*Principle of certainty of law*)

Asas kepastian hukum ini bertujuan untuk menciptakan perlindungan hukum bagi seluruh rakyat yang diharapkan seluruh masyarakat dapat bebas dari praktik-praktik dalam penyalahgunaan wewenang dalam memberikan ganti rugi tanah. Aturan tersebut harus mempunyai sanksi-sanksi hukum, baik yang bersifat penal dan non-penal sehingga pengambilan keputusan berpegang pada kewajaran serta keadilan. Undang-undang ganti rugi yang dikehendaki tersebut haruslah mencerminkan suatu keadilan yang hakiki sehingga kepentingan kedua belah pihak terakomodasi.¹⁹

5. Asas Kesejahteraan (*Principle of Welfare*)

Asas ini mengandung perlindungan bagi pihak yang melepaskan tanah dari bagian ekonominya. Perlindungan hukum harus bersifat konkret, dengan menerapkan sanksi yang bersifat penal dan non-penal.

6. Asas Keadilan (*Principle of Justice*)

Asas keadilan ini bermaksud agar seluruh masyarakat yang terkena dampak wajib diberikan ganti kerugian yang minimal dapat mengembalikan kondisi sosial ekonominya, dengan terlebih dahulu memperhitungkan kerugian pada faktor fisik dan non fisik. Kerugian yang bersifat non fisik

¹⁸ *Ibid*, Ediwarman, hlm. 332.

¹⁹ *Ibid.*, Ediwarman, hlm. 332-333.

misalnya, hilangnya bidang usaha atau sumber penghasilan, hilangnya pekerjaan, dll. Disamping itu, prinsip keadilan meliputi pihak yang membutuhkan tanah agar dapat memperoleh tanah sesuai dengan rencana peruntukannya serta memperoleh perlindungan hukum.²⁰

F. Metode Penelitian

Dalam penelitian skripsi ini metode yang digunakan oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode deskriptif analitis, metode tersebut menggambarkan mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku dihubungkan dengan suatu teori-teori hukum serta praktek pelaksanaan hukum yang berlaku dengan hubungan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.²¹

Dalam penelitian ini peneliti mengartikan deskriptif yang bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistem matis dan menyeluruh terhadap pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan

²⁰ Syafruddin Kalo, *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum*, Cet. Pertama, Pustaka Bangsa, Jakarta, 2004, hlm. 156

²¹ Soerjono Soekanto, *pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1996, hlm. 10

untuk Kepentingan Umum, sedangkan analitis merupakan pengelompokkan, penghubungan dan pemberian tanda ganti rugi terhadap masyarakat.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang peneliti gunakan dalam penelitian ini yaitu metode pendekatan yuridis normatif, yaitu sebuah penelitian dengan menitikberatkan terhadap ilmu hukum, selain hal tersebut juga menganalisis kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam masyarakat.²²

Lain dari pada itu, mengkaji permasalahan dengan mengaitkan Peraturan Perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum dan Undang-Undang yang terkait serta sumber-sumber lainnya. Metode penelitian normatif merupakan penelitian *doctrinal* yang penelitiannya menganalisis hukum sebagai peraturan yang tertulis serta hukum sebagai suatu kebiasaan atau keputusan dalam memutuskan suatu perkara.

3. Tahap Penelitian

Tahap penelitian yang digunakan dalam penelitian ini oleh penulis adalah sebagai berikut:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

²² Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 5.

Penelitian kepustakaan adalah dimana pada komponen ini peneliti mengamati berbagai teori, penelitian ini dilakukan untuk hal yang bersifat teoritis mengenai konsepsi, asas, perundang-undangan serta doktrin hukum.

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat,²³ Dalam penelitian ini mengkaji permasalahan terkait dengan pemberian ganti kerugian terhadap masyarakat dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan peraturan lain yang terkait yaitu:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agrarian;
 - d) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
 - e) Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 yang dimana mengatur tentang Perubahan ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan umum;

²³ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normati “ Suatu Tinjauan Singkat”*, Rajawali Pers, Jakarta, 1985, hlm. 1

- f) Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan pelaksanaan keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan Umum;
 - 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer,²⁴ yang dapat membantu menganalisa, mengkaji, serta memahami bahan hukum primer; dan
 - 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang dapat memberikan petunjuk serta penjelasan pada hukum primer dan bahan hukum sekunder.
- b. Penelitian Lapangan (*field Researchi*)

Penelitian lapangan guna mendapatkan data primer yang dibutuhkan sebagai pendukung dalam analisis yang dilaksanakan secara langsung pada objek yang berkaitan erat dengan Pelaksanaan pembayaran ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan bendungan Sukamahi yang belum dibayarkan dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum.

²⁴ *Ibid*, Soerjono Soekanto, hlm. 14

4. Teknik Pengumpulan Data

Proses pengadaan data merupakan pengumpulan data untuk keperluan penelitian, teknik pengumpulan data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah:

a. Studi Dokumen dapat dilakukan dengan cara membaca, mengutip serta menelaah data dari suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku, buku-buku, ataupun literature lainnya yang berkaitan dengan Pelaksanaan pembayaran ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan bendungan Sukamahi yang belum dibayarkan dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum.

b. Studi Lapangan

Studi lapangan yang digunakan oleh peneliti adalah wawancara yaitu suatu proses interaksi dan komunikasi untuk memperoleh informasi dengan cara mengajukan pertanyaan-pertanyaan kepada narasumber terkait permasalahan dalam penelitian.²⁵

5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian yaitu:

a. Alat Data Kepustakaan

²⁵ *Ibid*, Soerjono Soekanto, hlm. 57

Penelitian perpustakaan ini membutuhkan alat bantu dalam pengumpulan data kepustakaan yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian yaitu seperti bahan hukum primer berupa buku-buku referensi, catatan-catatan bahan hukum yang relevan dengan permasalahan dalam penelitian, alat tulis dan buku tulis untuk mencatat.

b. Alat Data Lapangan

Penelitian lapangan ini membutuhkan alat pengumpulan data yang menggunakan cara dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan dalam proses wawancara di bantu dengan fasilitas alat perekam camera, *flashdisk*, dan *laptop*.

6. Analisis Data

Proses analisis data dalam penelitian ini memakai metode yuridis kualitatif yaitu merupakan data yang dapat diperoleh dengan penelitian yang bersifat teori-teori, uraian maupun pendapat para ahli yang disusun secara teratur, kemudian dikaji secara kualitatif dengan cara penafsiran hukum sistematis dan kontruksi hukum yang tidak menggunakan rumusan statistik.²⁶

²⁶ Ronny Hanitijo, *loc.cit.*

7. Lokasi Penelitian

Penelitian penulisan hukum ini dilakukan di beberapa tempat dalam rangka mengumpulkan data yang mempunyai relevansi dengan permasalahan yang dikaji, antara lain:

a. Penelitian kepustakaan (*Library research*)

- 1) Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan, Jl. Lengkong Dalam, Nomor.17, Cikawao, Kec. Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat, 40251;
- 2) Perpustakaan Mochtar Kusumatmadja Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Jl. Dipatiukur Nomor.35, Lebakgede, Kec. Coblong, Kota Bandung, Jawa Barat, 40132; dan
- 3) Badan Perpustakaan Daerah dan Kearsipan Jawa Barat, Jl. Kawalayaan Indah II No. 4 Bandung.

b. Instansi yang berhubungan dengan pokok bahasan terkait

- 1) Kantor Desa Sukakarya, Jl. Lembah Nendeut No. 12, Sukakarya, Kec Megamendung, Bogor, Jawa Barat 16770