

BAB II

KAJIAN TEORI MENGENAI PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM MENURUT UU NO. 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH JO PERPRES NO. 148 TAHUN 2015 TENTANG PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

A. Pengadaan Tanah Untuk kepentingan Umum

1. Landasan Hukum Pengadaan Tanah

Pengadaan Tanah diartikan sebagai suatu upaya yang dilakukan oleh pemerintah untuk memperoleh tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pada dasarnya Pengadaan Tanah ini dilakukan untuk penyediaan tanah atau lahan bebas yang dapat digunakan dalam pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Pengaturan mengenai Pengadaan Tanah pada saat ini diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Istilah Pengadaan Tanah pertama kali digunakan dalam Keputusan Presiden Nomor. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam Pasal 1 Keppres Nomor. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan Pengadaan Tanah merupakan setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.

Kemudian dirubah kedalam Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Kepentingan Umum, yang dalam definisinya menjelaskan bahwa kegiatan pengadaan tanah didalamnya berkaitan dengan pencabutan hak atas tanah. Kembali dirubah dalam Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dengan menghapuskan kata “pencabutan hak atas tanah” dalam definisi Pengadaan Tanah, hal ini berdasarkan kepada penilaian publik yang menilai bahwa dalam hal pencabutan hak atas tanah dengan pengadaan tanah merupakan 2 hal yang berbeda.

Perpres No. 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dirubah kembali dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dimana peraturan itu hingga saat ini berlaku sebagai suatu aturan yang dipakai dalam Pengadaan Tanah.

Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, mengartikan Pengadaan Tanah yaitu sebagai kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pihak yang berhak dalam kegiatan Pengadaan Tanah diartikan sebagai pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan

tanah. Menurut Iskandar(Iskandar, 2014, hal. 3) dalam Pengadaan Tanah ini terdapat 3 unsur yaitu :

- 1) Kegiatan untuk mendapatkan lahan atau tanah bebas, dalam rangka pemenuhan kebutuhan lahan untuk pembangunan bagi kepentingan umum;
- 2) Pemberian Ganti Kerugian terhadap pihak yang terkena dalam kegiatan Pengadaan Tanah;
- 3) Pelepasan hak sebagai tanggung jawab hukum dari pemilik hak kepada pihak lain yang membutuhkan tanah.

Pasal 3 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan bahwa tujuan daripada dilakukan Pengadaan Tanah yaitu untuk penyediaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak. Sehingga dengan adanya tujuan pengadaan tanah yang tercantum dalam Pasal 3 UU Pengadaan Tanah tersebut mengartikan bahwa dalam hal proses pelepasan hak guna untuk pengadaan atas tanah, didalamnya harus tetap menjamin hak para pihak yang berhak atas tanahnya.

Pada prinsipnya dalam pelaksanaan pengadaan tanah ini dilakukan dengan berdasarkan pada musyawarah antara para pihak terkait, yakni pihak pemegang hak atas tanah dengan pihak yang membutuhkan tanah (Sumardjono, 2008, hal. 280). Yang mana prinsip musyawarah ini dalam

proses pengadaan tanah terlaksana dalam kegiatan konsultasi publik dan kegiatan musyawarah penentuan besaran ganti kerugian.

Dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah terdapat unsur “Untuk Kepentingan Umum” di dalamnya. Hal tersebut berkaitan dengan proses pelepasan hak pada Pengadaan Tanah, dimana dalam UUPA diatur bahwa pada dasarnya setiap tanah itu memiliki fungsi sosial yang mengatur pemanfaatan tanah yang berimbang antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum. Sehingga hal ini diartikan bahwa dalam suatu proses pengadaan tanah yang mana peruntukannya yakni untuk kepentingan umum maka pemilik hak harus mau melepaskan haknya sebagai bentuk pencerminan dari fungsi sosial tanah yang terkandung pada tanah miliknya tersebut.

Pasal 1 ayat (6) Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan kepentingan umum merupakan kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan rakyat. Menurut Adrian Sutedi ada 3 prinsip yang menjadi patokan suatu kegiatan dapat dikatakan sebagai kepentingan umum, yaitu:

- 1) Kegiatan yang dilakukan adalah murni milik pemerintah, bukan milik perorangan atau swasta. Dengan arti bahwa pihak perorangan

atau pihak swasta tidak dapat memiliki jenis kegiatan kepentingan umum yang memerlukan pembebasan hak tanah maupun negara.

- 2) Dalam proses pelaksanaan hingga pengelolaan kegiatan yang dilakukan pemerintah adalah murni dilakukan oleh pemerintah itu sendiri.
- 3) Fungsi daripada dibuatnya kegiatan oleh pemerintah tujuannya harus benar-benar dilakukan untuk kepentingan umum, bukan untuk mencari keuntungan.

2. Tahapan Pengadaan Tanah

UU Pengadaan Tanah mengatur bahwa pada dasarnya pelaksanaan dari Pengadaan Tanah dilakukan dengan cara pelepasan hak atas tanah yang dikuasai oleh pemilik hak dengan diikuti pemberian ganti kerugian yang layak dan adil. Sebagai suatu akibat dari diterimanya pemberian ganti kerugian maka pihak yang berhak wajib melepaskan objek dari pengadaan tanah yang dikuasai atau dimilikinya tersebut.

Adapun pelaksanaannya secara jelas telah diatur dalam Pasal 13 UU Pengadaan Tanah yang menyebutkan bahwa penyelenggaraan pengadaan tanah dilaksanakan dalam 4 tahapan, yaitu :

1) Perencanaan.

Dalam tahap perencanaan, instansi yang memerlukan tanah dapat membuat perencanaan pengadaan tanah yang didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang

tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka menengah, Rencana Pembangunan Strategis, dan Rencana Kerja Pemerintah Instansi.

Pasal 15 UU Pengadaan Tanah menjelaskan bahwa dalam hal perencanaan pengadaan tanah didalamnya harus terdapat susunan dokumen perencanaan pengadaan tanah yang paling sedikit harus memuat:

- a) Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- b) Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah;
- c) Letak tanah;
- d) Luas tanah yang dibutuhkan;
- e) Gambaran umum status tanah;
- f) Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah;
- g) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
- h) Perkiraan nilai tanah; dan Rencana penganggaran.

2) Persiapan.

Pada tahap persiapan pengadaan tanah secara jelas disebutkan dalam Pasal 16 UU Pengadaan Tanah bahwa Pihak Instansi yang memerlukan tanah bersama dengan pemerintah provinsi yang berdasarkan pada dokumen perencanaan haruslah melaksanakan :

- 1) Pemberitahuan rencana pembangunan;
- 2) Pendataan awal lokasi rencana pembanguna; dan

3) Konsultasi publik rencana pembangunan.

Pemberitahuan rencana pembangunan disampaikan kepada masyarakat yang ada pada rencana lokasi, dengan tujuan agar masyarakat mengetahui rencana dari pembangunan yang akan dilaksanakan. Dan mempermudah proses pendataan awal lokasi rencana pembangunan yang didalamnya meliputi data pihak yang berhak beserta objek pengadaan tanahnya. Yang kemudian data tersebut nantinya akan digunakan untuk konsultasi publik rencana pembangunan.

Konsultasi publik rencana pembangunan dilaksanakan dengan tujuan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari para pihak yang berhak, Agar selanjutnya dapat diajukan permohonan penetapan lokasi kepada Gubernur. Berdasarkan pada penetapan lokasi pembangunan, maka pihak instansi yang memerlukan tanah dapat mengajukan Pelaksanaan pengadaan tanah kepada lembaga pertanahan.

3) Pelaksanaan

Pasal 27 ayat (2) UU Pengadaan Tanah menjelaskan bahwa dalam hal pelaksanaan pengadaan tanah didalamnya meliputi :

- a) **Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;**

Dalam hal inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, lingkungannya meliputi kepada kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang perbidang tanah juga pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.

b) Penilaian ganti kerugian;

Lembaga Pertanahan merupakan pihak yang berhak dalam menentukan Penilai yang akan menetapkan nilai ganti kerugian dan selanjutnya juga berwenang untuk mengumumkan hasil penilaian dari penilai tersebut. adapun dalam Pasal 33 UU Pengadaan Tanah secara jelas telah menyebutkan bahwa penilaian besarnya ganti kerugian dilakukan bidang perbidang dengan meliputi objek :

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

Nilai ganti kerugian yang dinilai oleh penilai nantinya akan dijadikan suatu dasar musyawarah dalam menentukan penetapan Ganti Kerugian.

Adapun dalam Pasal 35 UU Pengadaan Tanah selanjutnya mengatur mengenai Tanah Sisa, yang menyebutkan bahwa dalam hal bidang tanah tertentu terdapat sisa yang tidak dapat lagi difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya maka pihak yang berhak dapat meminta ganti kerugian secara utuh atas bidang tanahnya.

c) Musyawarah penetapan ganti kerugian;

Musyawarah dalam hal Ganti Kerugian dilaksanakan oleh Lembaga Pertanahan dengan berdasarkan kepada hasil penilaian dari penilai untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian. Berdasarkan kepada hasil musyawarah tersebut nantinya akan dijadikan dasar dalam memberikan ganti kerugian.

d) Pemberian ganti kerugian;

Pasal 40 UU Pengadaan Tanah secara jelas menyebutkan bahwa, dalam hal pemberian Ganti Kerugian atas objek dari Pengadaan Tanah diberikan secara langsung kepada pihak yang berhak. Ganti Kerugian yang diberikan pada dasarnya merupakan hasil dari penilaian penilai yang telah ditetapkan dan disetujui para pihak pada saat dilaksanakannya musyawarah penetapan ganti kerugian. Sehingga sebagai suatu akibat dari pemberian ganti kerugian yang telah dilaksanakan maka, pihak

yang berhak berkewajiban untuk melakukan pelepasan hak atas tanahnya.

e) Pelepasan tanah instansi.

Pelepasan objek pengadaan tanah yang dikuasai oleh suatu instansi pemerintahan atau badan usaha milik negara atau badan usaha milik daerah dilakukan oleh pejabat berwenang untuk itu. Dalam pasal 46 UU Pengadaan Tanah disebutkan bahwa dalam hal pelepasan objek pengadaan tanah yang dikuasai oleh suatu instansi pemerintahan atau badan usaha milik negara atau badan usaha milik daerah tidak diberikan ganti kerugian, kecuali :

- a. Objek pengadaan tanah telah berdiri suatu bangunan yang digunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan, maka dilakukan ganti kerugian dalam bentuk berupa tanah atau bangunan atau relokasi;
- b. Objek pengadaan tanah yang dimiliki/dikuasai oleh badan usaha milik negara/ badan usaha milik daerah, maka dapat dilakukan ganti kerugian yang mengacu kepada Pasal 36 UU Pengadaan Tanah;
- c. Objek pengadaan tanah kas daerah, maka dilakukan ganti kerugian dalam bentuk berupa tanah atau bangunan atau relokasi.

4) Penyerahan hasil.

Penyerahan hasil dalam pengadaan tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 48 UU Pengadaan Tanah, dapat dilakukan oleh Lembaga Pertanahan kepada Instansi yang memerlukan tanah apabila pemberian ganti kerugian kepada para pihak yang berhak telah dilaksanakan. Selanjutnya instansi yang memerlukan tanah dapat memulai proses pembangunan setelah dilaksanakan serah terima hasil dari pengadaan tanah tersebut.

3. Sumber Pembiayaan Pengadaan Tanah

Dalam Pasal 52 UU Pengadaan Tanah mengatur secara jelas, bahwasannya dalam hal pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada dasarnya yaitu bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Pendanaan pengadaan tanah tersebut meliputi pada dana:

- a. Perencanaan;
- b. Persiapan;
- c. Pelaksanaan;
- d. Penyerahan hasil;
- e. Administrasi dan pengelolaan; dan
- f. Sosialisasi.

Jaminan ketersediaan dananya sendiri diatur dalam Pasal 54 UU Pengadaan Tanah, yang menyebutkan bahwa jaminan ketersediaan dana

bagi pengadaan tanah untuk kepentingan umum dialokasikan instansi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

B. Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

1. Definisi Ganti Kerugian

Ganti Kerugian sebagaimana telah dijelaskan dalam UU Pengadaan Tanah merupakan suatu proses penggantian secara layak dan adil kepada pihak yang berhak. Telah diatur dengan lebih mendetail dalam Perpres No. 71 tahun 2012 tentang penyelenggaraan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum bahwa ganti kerugian dilakukan dalam bentuk berupa uang, tanah pengganti, dan pemukiman kembali. Mekanisme yang dilakukan dalam memberikan ganti kerugian didasarkan kepada inventaris data yang telah terkumpul dan hasil penilaian seorang penilai terhadap objek dari pengadaan tanah bersangkutan.

Berdasarkan kepada penilaian nantinya bentuk dan besaran ganti kerugian akan di musyawarahkan antara panitia dengan para pemegang hak. Dalam proses musyawarah akan terjadi suatu proses argumentasi mengenai bentuk dan besaran ganti kerugian sampa terwujudnya kesepakatan antara kedua belah pihak mengenai bentuk dan besaran ganti kerugian terhadap tanah yang dibutuhkan. Dengan teknis musyawarah sebagaimana telah diatur dalam Pasal 37 UU Pengadaan Tanah, bahwa pelaksanaan daripada musyawarah yang dilakukan antara panitia dengan pihak yang berhak atau pemilik hak dilaksanakan dalam waktu paling

lama 30 hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada lembaga pertanahan.

Subekti dalam bukunya berkata bahwa yang dimaksud dengan kerugian itu tidak hanya berdasarkan kepada biaya-biaya yang secara sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*konsten*) atau kerugian yang sungguh menimpa harta benda si berpiutang (*schaden*), tetapi juga harus mempertimbangkan faktor lain seperti kehilangan keuntungan (*interressen*) yaitu keuntungan yang akan didapat seandainya berhutang tidak lalai (Subekti, 2016, hal. 148). Sehingga dapat disimpulkan bahwa dalam hal melakukan ganti kerugian, hal mendasar yang dijadikan suatu pertimbangan bukan hanya mengenai luas tanah yang terkena dampak dari pengadaan tanah tetap juga harus mempertimbangkan faktor lain seperti faktor kerugian yang akan diderita pemilik tanah apabila terdapat tanah terdampak dari pengadaan tanah yang dilakukan.

2. Prinsip-Prinsip dalam Pemberian Ganti Kerugian

Sejalan dengan proses daripada Pengadaan Tanah, maka dalam hal pemberian ganti kerugiannya haruslah sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang terkandung didalam Undang-Undang No. 12 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah, adapun prinsip-prinsip yang terkandung didalamnya yaitu :

a. Prinsip kemanusiaan

Pada prinsip ini dimaksudkan bahwa pengadaan tanah haruslah memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi

manusia, harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional. (Penjelasan Pasal 2 UU Pengadaan Tanah) dalam implikasinya prinsip ini memberi makna bahwa pelaksanaan dari pengadaan tanah haruslah menghormati juga melindungi hak asasi terhadap hak pemegang atas tanah yang nantinya tanahnya tersebut akan digunakan dalam pengadaan tanah.

b. Prinsip keadilan

Yang dimaksud dengan prinsip ini adalah bahwa dalam pengadaan tanah yang akan dilakukan didalamnya harus menjamin pemberian ganti kerugian yang layak kepada pihak yang berhak agar pihak terkait dapat kesempatan untuk terus melangsungkan kehidupan yang layak.

c. Prinsip kemanfaatan

Prinsip kemanfaatan ini diartikan bahwa sebagai hasil dari pengadaan tanah yang dilakukan maka haruslah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara. Secara lebih spesifik dijelaskan bahwa dalam hal pengadaan tanah manfaat secara luas tersebut haruslah meliputi terhadap pihak yang membutuhkan tanah dan masyarakat yang tanahnya dilepaskan. Maka dari itu disamping pelepasan tanahnya harus sejalan dengan pemberian ganti kerugian yang layak.

d. Prinsip kepastian

Prinsip kepastian dimaksudkan bahwa dalam hal proses pengadaan tanah maka harus terdapat kepastian hukum akan ketersediaan tanah tersebut. kepastian hukum ini berupa cara yang diatur dalam Undang-Undang mengenai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Hal ini juga dimaksudkan agar pihak yang membutuhkan tanah dapat memperoleh kepastian untuk mengusahakan dan menggunakan tanah yang bersangkutan tanpa gangguan pihak manapun.

e. Prinsip keterbukaan

Prinsip keterbukaan yang dimaksud adalah bahwa dalam segala bentuk informasi yang terkait dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini dapat diakses secara mudah oleh masyarakat. Yang artinya hal ini memberikan konsekuensi terhadap pihak yang akan melakukan pengadaan tanah untuk mengkomunikasikan segala sesuatu terkait pengadaatn tanah ini, baik mengenai tujuan peruntukan tanah maupun besaran ganti kerugian yang akan diberikan sampai kepada hal-hal terkait aturan dan tata cara dari pengadaan tanah ini kepada masyarakat bersangkutan.

f. Prinsip kesepakatan

Prinsip kesepakatan dimaksudkan bahwa dalam pengadaan tanah ini haruslah didasarkan pada kesepakatan para pihak, yang mana kesepakatan ini dilakukan dengan dasar kesesuai kedua belah pihak tanpa adanya suatu unsur paksaan, kekhilafan, maupun penipuan. Hal ini dilakukan dalam proses pengadaan tanah karena dari suatu hubungan anatar kedua belah pihak dalam pengadaan tanah ini keduanya terikat dengan suatu hubungan keperdataan yaitu mengenai perjanjian, dimana dalam unsur perjanjian itu sendiri didalamnya harus terpenuhi unsur kesepakatan.

g. Prinsip keikutsertaan

Prinsip keikutsertaan merupakan suatu perwujudan dukungan yang diberikan terhadap suatu proses pengadaan tanah berupa partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tertulis. Hal ini juga mengacu pada isi Pasal 57 Undang-Undang No. 12 tahun 2012 mengenai peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan pengadaan tanah bagi kepentingan umum.

h. Prinsip kesejahteraan

Yang dimaksud dalam prinsip ini bahwa sejalan dengan dilaksanakannya pengadaan tanah untuk pembangunan umum ini haruslah didalamnya memiliki nilai positif yang bermanfaat bagi keberlangsungan hidup masyarakat luas hingga dapat meningkatkan kesejahteraan daripada masyarakat luas.

i. Prinsip keberlanjutan

Pada prinsip ini keberlanjutan yang dimaksudkan adalah bahwa dalam kegiatan pembangunan dari proses pengadaan tanah ini haruslah berkesinambungan dengan pengelolaan sumber daya alamnya sehingga tidak menghilangkan fungsi dan kelestarian dari lingkungan hidup.

j. Prinsip keselarasan

Yang dimaksud dalam prinsip ini adalah bahwa dalam pelaksanaan dari pengadaan tanah ini haruslah seimbang dan sejalan dengan kepentingan dari masyarakat dan negara.

Prinsip dari pengadaan tanah ini penting untuk diterapkan karena bahwasannya pengadaan tanah ini tujuannya melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum yang mana hal tersebut menyangkut hajat hidup masyarakat luas, sehingga dalam pelaksanaannya harus sejalan dengan prinsip-prinsip tersebut agar pengadaan tanahnya dapat menghasilkan kemanfaatan bagi masyarakat luas dan negara.

C. Sisa Tanah terdampak Pengadaan Tanah

1. Definisi Sisa Tanah

Penjelasan dalam Pasal 25 UU Pengadaan Tanah mendefinisikan sisa tanah yaitu sebagai tanah yang belum dilepaskan haknya dari pihak yang berhak sampai jangka waktu penetapan lokasi berakhir. Dalam suatu kegiatan Pengadaan tanah, permasalahan mengenai sisa tanah terjadi

karena ganti kerugian yang tidak dilakukan secara utuh dalam satu bidang tanah dalam pembebasan tanah, dimana ganti kerugian hanya dilakukan pada bagian tertentu yang terkena langsung objek pengadaan tanah tanpa mempertimbangkan sisa tanah.

Sisa tanah dalam pengadaan tanah kerap menjadi problematik bagi kedua belah pihak baik antara para pihak yang berhak ataupun pihak instansi terkait yang membutuhkan tanah, dalam satu sisi bagi instansi terkait apabila melakukan penggantian secara utuh terhadap satu lahan yang didalamnya termasuk kepada sisa tanah tentu saja akan menyebabkan kerugian pada negara karena tanah sisa yang dibebaskan tersebut juga nantinya tidak akan terpaksa oleh instansi. Sedangkan dalam sisi dari pemilik hak tanah yang terdampak akibat adanya sisa tanah apabila tanah sisa tersebut tidak dibebaskan juga tentu saja akan menimbulkan kerugian, karena tanah sisa tersebut mngkn sudah tidak dapat dipergunakan kembali atau kehilangan nilai ekonomis dari tanah tersebut.

2. Kriteria Sisa Tanah dalam Pengadaan Tanah

Pada dasarnya tidak semua sisa tanah dalam pengadaan tanah dapat diberikan ganti kerugian, hal ini tergantung kepada kemungkinan yang dapat terjadi pada suatu sisa tanah dalam pengadaan tanah, kemungkinan yang dapat terjadi diantaranya:

- 1) Sisa tanah yang masih bisa difungsikan dan memiliki keuntungan;

- 2) Sisa tanah yang sudah tidak dapat difungsikan sesuai dengan peruntukannya dan penggunaannya sehingga menyebabkan kerugian terhadap pihak yang berhak atas sisa tanah tersebut;
- 3) Sisa tanah tersebut masih bisa difungsikan tetapi tidak produktif lagi (misal; sisa tanah pada lahan pertanian, dimana lahan sisa tanah tersebut sudah pasti tetap ditanam padi namun hasilnya dapat dikatakan tidak produktif lagi).

Berdasarkan kemungkinan yang telah disebutkan sebelumnya, maka proses penggantian kerugian pada sisa tanah hanya dapat dilakukan terhadap sisa tanah terdampak. Dimana yang dimaksud dalam sisa tanah terdampak merupakan sisa tanah termasuk kedalam kategori sebagai sisa tanah yang tidak dapat difungsikan sesuai peruntukannya dan penggunaannya.

Adapun pengaturan lebih rinci mengenai kriteria luas wilayah sisa tanah diatur dalam Pasal 70 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, menjelaskan bahwa dalam hal bidang tanah sisa yang luasnya 100 m² (seratus meter persegi) dapat diberikan ganti kerugian secara langsung. Selanjutnya dalam Pasal 70 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, mengatur bahwa dalam hal bidang tanah sisa yang luasnya lebih dari 100 m² (seratus meter persegi) maka dapat diberikan ganti kerugian setelah mendapat

kajian dari pelaksana Pengadaan Tanah bersama instansi yang memerlukan tanah dan tim teknis terkait.

3. Penilaian Sisa Tanah Terdampak

Dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum atau yang disebut dengan UU Pengadaan tanah menjelaskan bahwa tanah sisa yang dapat diberikan ganti kerugian adalah tanah sisa yang sudah tidak dapat dipergunakan sesuai dengan peruntukannya dan penggunaan semula.

Penggantian Kerugian pada suatu Sisa Tanah dalam Pengadaan Tanah pada dasarnya harus memenuhi penilaian sebagai sisa tanah terdampak. Adapun diatur dalam Pasal 67 ayat 2 Perpres No. 148 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagai perubahan dari Perpres No. 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum bahwa sisa tanah yang tidak lagi dapat difungsikan merupakan bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya. Sehingga suatu sisa tanah dapat dikatakan sebagai tanah terdampak apabila memenuhi penilaian atas unsur dari sisa tanah terdampak, yaitu:

a. Bentuk tanah sisa tidak lagi proporsional

Bentuk tanah sisa yang tidak lagi proporsional dapat disebut sebagai salah satu jenis tanah terdampak karena hal ini dapat terkait kepada penurunan nilai ekonomi atau bahkan dapat menghilangkan nilai

ekonomi dari tanah sisa tersebut, dimana pada tanah sisa yang tidak lagi proporsional akan sulit untuk dipergunakan ataupun dijual.

b. Akses yang sulit dijangkau

Salah satu faktor tanah dapat dikatakan sebagai suatu tanah yang produktif adalah tanah yang bisa dipergunakan dengan baik sehingga dapat dimanfaatkan dalam segi ekonomi. Dalam hal pemanfaatannya sudah pasti diperlukan akses yang mudah dijangkau oleh pemilik atau pengguna dari lahan tersebut. Sehingga pada sisa tanah yang tidak memiliki akses jalan yang mudah dijangkau tentu saja dapat menghambat produktifitas dari tanah tersebut karena tanah menjadi terisolasi dan tidak dapat dipergunakan sebagaimana semestinya.

c. Luas sisa tanah sisa

Pada sisa tanah yang dapat dikatakan sebagai tanah sisa terdampak, luas sisa tanah tidak boleh lebih luas daripada luas tanah yang digunakan dalam pengadaan tanah. Karena pada sisa tanah yang lebih luas daripada luas tanah yang dibutuhkan maka sisa tanah tersebut tidak termasuk dalam kategori sebagai sisa tanah terdampak karena dengan lahan yang masih luas tersebut dianggap masih bisa dipergunakan dengan produktif dan dapat menghasilkan nilai ekonomi.

4. Mekanisme Penyelesaian Sisa Tanah Terdampak

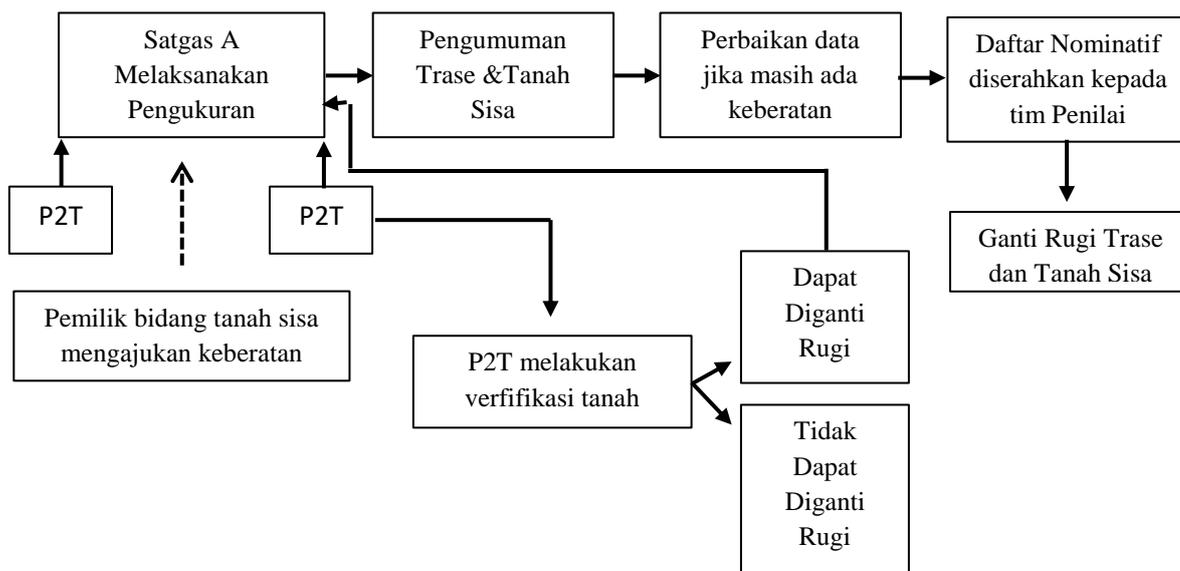
Dalam mekanisme penyelesaian sisa tanah terdampak, pelaksanaannya dilaksanakan dengan cara identifikasi dan inventarisasi

pada tanah sisa yang ada. Dimana dalam proses identifikasi dan inventarisasi ini dilakukan oleh petugas pengadaan tanah berdasarkan kepada permintaan dan laporan dari pemilik hak tanah yang tanahnya terdapat sisa tanah. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 11 Perka BPN No. 5 Tahun 2012 yang dengan jelas mengatur bahwa penggantian tanah sisa yang dianggap sudah tidak dapat dipergunakan sebagaimana peruntukan dan penggunaannya hanya dapat diberikan apabila tanah sisa tersebut sudah terdaftar dalam peta nominatif. Selanjutnya dalam Pasal 13 Perka BPN No. 5 tahun 2012 mengatur adapun bagi sisa tanah yang belum terdaftar dalam peta nominatif maka bidang tanah tersebut dapat diukur dan dipetakan secara utuh untuk mendapatkan ganti kerugian dengan didasarkan kepada permintaan pihak yang berhak. Sehingga hal ini bermakna bahwa dalam suatu proses daripada penggantian kerugian terhadap sisa tanah yang terkena dampak Pengadaan Tanah maka pihak yang berhak harus menjadi pihak yang aktif dalam penyelesaian sisa tanah ini, karena sesuai dengan isi Pasal dalam Perka BPN bahwa panitia pengadaan tanah hanya dapat bertindak apabila ada permintaan dari pihak yang berhak atas sisa tanah tersebut.

Pada dasarnya pengajuan pernyataan tanah sisa untuk dilakukan pemetaan dan pengukuran memiliki arti bahwasannya nilai bidang tanah yang menjadi trase dalam pengadaan tanah dan sisa tanah bernilai sama yang artinya bahwa kerugian yang akan diderita antara tanah trase dan sisa tanah adalah sama. Sehingga penggantian kerugiannya harus dapat

dlaksanakan agar tidak menimbulkan kerugian bagi pihak yang berhak. Adapun dalam proses pengajuan ganti kerugian terhadap sisa tanah tersebut dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut :

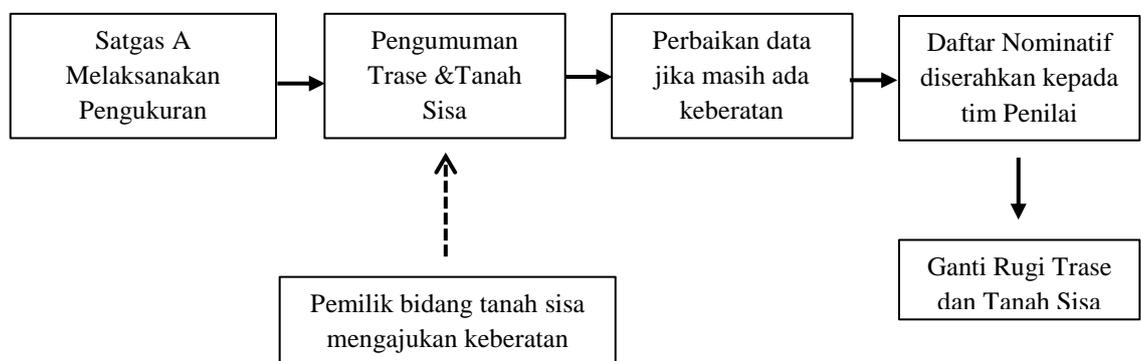
1. Mekanisme I



Pada mekanisme I, pengajuan terhadap ganti kerugian tanah sisa dapat diajukan pada saat satgas A melakukan pengukuran. P2T akan menindaklanjuti keberatan dengan melakukan verifikasi terhadap tanah sisa tersebut mengenai kelayakan tanah untuk mendapatkan ganti kerugian, apabila tanah sisa dinilai layak untuk mendapatkan ganti kerugian maka petugas A yang melakukan pengukuran akan melakukan pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara utuh. Hasil dair pengukuran dan pemetaan tersebut merupakan data fisik tanah yang nantinya akan diumumkan selama 14 (empat belas) hari. Selama pengumuman berlangsung tersebut pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan terkait data fisik yang sudah ada. Perbaikan dilakukan apabila

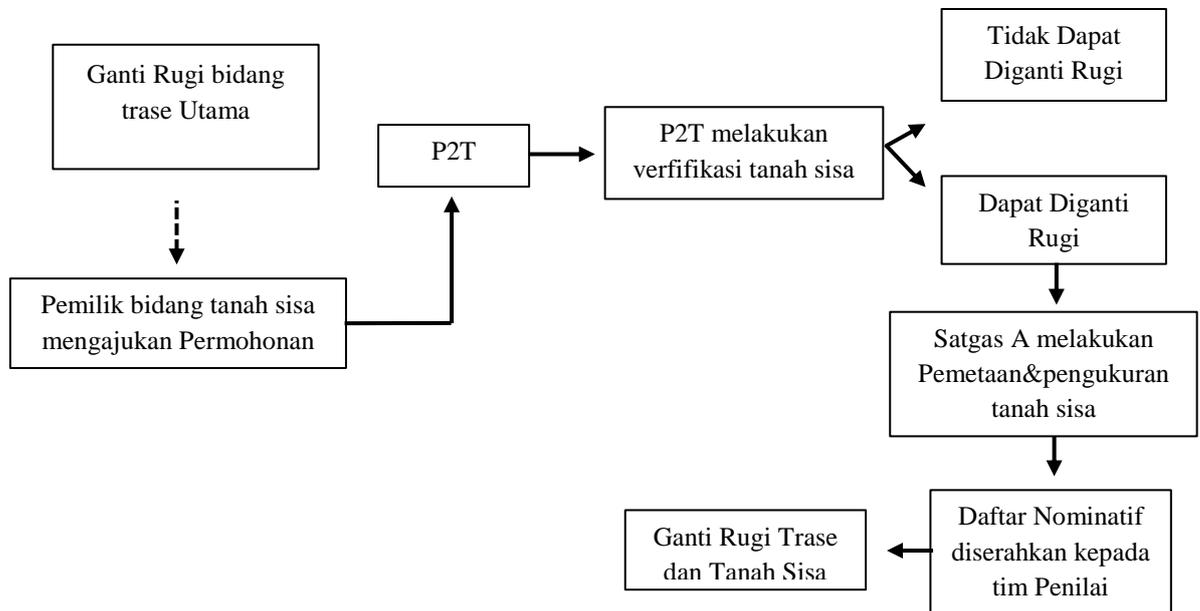
terdapat keberatan terhadap data fisik, setelah selesai dengan perbaikan dan tidak ditemukan keberatan lagi maka data fisik akan diberikan kepada tim penilai. Tim penilai akan melakukan penilaian terhadap bidang trase dan tanah sisa, selanjutnya ganti kerugian terhadap bidang trase dan tanah sisa akan diberikan secara bersamaan.

2. Mekanisme II



Pengajuan keberatan terhadap ganti kerugian tanah sisa dalam mekanisme ke II dapat diajukan pada saat pengumuman data fisik bidang tanah berlangsung. P2T akan menindaklanjuti keberatan dengan melakukan verifikasi terhadap tanah sisa tersebut mengenai kelayakan tanah untuk mendapatkan ganti kerugian, dan melakukan perbaikan data apabila tanah sisa tersebut layak mendapatkan ganti kerugian. Data fisik yang sudah selesai diperbaiki dan tidak terdapat keberatan lagi dapat diberikan kepada tim penilai. Tim penilai akan melakukan penilaian terhadap bidang trase dan tanah sisa, selanjutnya ganti kerugian terhadap bidang trase dan tanah sisa akan diberikan secara bersamaan.

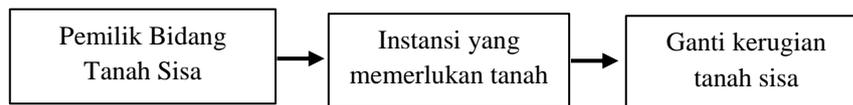
3. Mekanisme III



Pada mekanisme ke III dalam pengajuan ganti kerugian tanah sisa dilakukan setelah pelaksanaan ganti rugi bidang trase utama terlaksanakan. P2T akan menindaklanjuti keberatan dengan melakukan verifikasi terhadap tanah sisa tersebut mengenai kelayakan tanah untuk mendapatkan ganti kerugian, apabila tanah sisa tersebut layak mendapatkan ganti kerugian maka P2T akan mengintruksikan kepada Satgas A untuk melakukan pemetaan dan pengukuran tanah sisa tersebut. Hasil data fisik (daftar nominatif) tanah sisa selanjutnya akan diberikan kepada tim penilai untuk dilaksanakan penilaian terhadap tanah sisa tersebut. Kemudian berdasarkan kepada penilaian tersebut maka ganti kerugian dilaksanakan. Pada proses ganti kerugian tanah sisa dengan

mekanisme ini dapat terlaksana selama masih berlakunya IPL (ijin penetapan lokasi).

4. Mekanisme IV



Mekanisme ke IV dalam pengajuan ganti kerugian tanah sisa dilakukan apabila masa berlaku IPL sudah habis. Proses ganti kerugiannya dilakukan secara langsung antara pihak yang berhak terhadap tanah sisa dengan instansi yang memerlukan tanah. Hal ini sebagaimana telah diatur dalam Pasal Pasal 121 Perpres No. 148 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagai perubahan dari Perpres No. 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, bahwa instansi yang memerlukan tanah dapat langsung memberikan ganti kerugian tanah sisa langsung kepada pihak yang berhak selama luas tanah sisa tidak lebih dari lima hektar.